ҚОНУНИ ҶУМҲУРИИ ТОҶИКИСТОН
ДАР БОРАИ БАҚАЙДГИРИИ ДАВЛАТИИ МОЛУ МУЛКИ ҒАЙРИМАНҚУЛ ВА ҲУҚУҚҲО БА ОН

(Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, с.2008, №3, мод.194; с.2013, №7, мод.525; с.2018, №1, мод.32; с.2019, №6, мод.331)

(Қонуни ҶТ аз 22.07.2013 № 997, аз 2.01.2018 № 1502, аз 20.06.2019 № 1629, аз 04.07.2020 № 1711, аз 13.11.2023 № 2008, аз 13.11.2024 № 2109)

Қонуни мазкур асосҳои ҳуқуқӣ ва тартиби бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманкул, ҳуқуқҳо ва маҳдудиятҳои (гаронии ҳои) ҳуқуқӣ ба онро дар ҳудуди Ҷумҳурии Тоҷикистон бо мақсади эътироф ва ҳимояи давлатии тибқи Қонуни мазкур бақайдгирифтаи ҳуқуқҳо ва маҳдудиятҳои (гаронии ҳои) ҳуқуқӣ ба молу мулки ғайриманкулро муқаррар менамояд.

БОБИ 1. МУҚАРРАРОТИ УМУМӢ

Моддаи 1. Мафҳумҳои асосӣ

Дар Қонуни мазкур мафҳумҳои асосии зерин истифода карда мешаванд:

- молу мулки ғайриманқул - қитъаҳои замин, ҳамчун моликияти давлатӣ, бинои истиқоматӣ ва ғайриистиқоматӣ, иншоот, объектҳои сохтмони нотамом, ниҳолҳои бисёрсола ва дигар молу мулки ғайриманқуле, ки ба замин алоқамандии мустаҳкам дорад, яъне объектҳое, ки интиқолашон бидуни расонидани зиёни воқеии беҳисоб ба таъиноташон имконнопазир аст *(Қонуни ҶТ аз 2.01.2018 № 1502)*;

- феҳристи ягонаи давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он - маҷмӯи маълумот ва ҳуҷҷатҳои мураттабгардида нисбат ба объектҳои бақайдгирифташудаи молу мулки ғайриманқул;

- маълумоти мушаххас - насаб, ном, номи падар, рӯз, моҳ, соли таваллуд, шаҳрвандӣ, рақами шиноснома, суроғаи ҷои истиқомати шахси воқеӣ, номи пурра, рақам ва рӯзи додани ҳуҷҷат дар бораи бақайдгирии давлатии шахси ҳуқуқӣ, рақами мушаххаси андозсупоранда, суроғаи ҳуқуқии шахси ҳуқуқӣ *(Қонуни ҶТ аз 2.01.2018 № 1502)*;

- бинои истиқоматӣ ва ғайриистиқоматии ҷудогона - қисми дохилии бинои истиқоматӣ ва ғайриистиқоматӣ, ки аз дигар қисмҳои ҳамҳудуди бино бо деворҳо, тавораҳо ҷудо гардида, даромади алоҳида аз бинои ёрирасон (даромадгоҳ, даҳлез, галерея, қатораи поймонакҳо ва майдонҳо, толори лифт ва ғайраҳо) ё ин ки аз ҳудуди истифодабарии умум (ҳудуди назди хона, кӯча ва ғайраҳо) бевосита ва ё бавоситаи бинои ҳудуди дигар бо роҳи муқаррар намудани сервитут дорад, таъинот, ҷойгиршавӣ дар дохили бино, ки майдони он дар ҳуҷҷатҳои феҳристи ягонаи давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он сабт шудаанд. Бинои истиқоматии ҷудогона метавонад аз бинои ёрирасон, баромадгоҳ (даҳлез, даромадгоҳ ва ғайраҳо) иборат бошад;

- харитаи кадастрӣ - ҳуҷҷати феҳристи ягонаи давлатии бақайдгирии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он мебошад, ки дар он накшаи графикии ҳудуди дахлдори минтақаи бақайдгирӣ, сарҳади қитъаҳои замин, сервитутҳо, ҳудуди муҳофизатшаванда, ҷойгиршавии бинои истиқоматӣ ва ғайриистоқаматӣ, иншоот ва объектҳои сохтмонии нотамом дар қитъаи замин. инчунин маълумот дар бораи рақамҳои кадастрии қитъаҳои замин, бинои истиқоматӣ ва ғайриистоқаматӣ, иншоот ва объектҳои сохтмонии нотамом, дигар маълумот мутобиқи санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон нигоҳ дошта шудааст;

- рақами кадастрии объекти молу мулки ғайриманқул- рақами ягонаи дар ҳудуди Ҷумҳурии Тоҷикистон такрорнашаванда ва ивазнашавандае, ки дар тамоми давраи мавҷудият ва барҳамхӯрии мавҷудияти молу мулки ғайриманқул нигоҳ дошта мешавад;

- бинои истиқоматӣ ва ғайриистиқоматӣ- ҳамагуна объекти дар боло ва зери замин сохташудае, ки сохтмони он тибқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон эътироф карда шуда, барои истифодаи дарозмуддат пешбинӣ гардидааст ва бо замин алоқамандӣ дошта, бе расонидани зарар интиқоли он имконнопазир аст, таъинот, ҷойгиршавӣ ва андозаи он

дар ҳуҷҷатҳои феҳристи ягонаи давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он сабт шудааст;

- объектҳои сохтмонии нотамом - объекти сохтмонаш мавқуфгузошта, ки барои ба вуҷуд омадани он ҳамчун бинои истиқоматӣ ва ғайриистиқоматӣ мутобиқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон иҷозат дода шудааст, вале нотамом мебошад, бо замин алоқамандии мустаҳкам дошта, таъинот, ҷойгиршавӣ ва андозаи он дар ҳуҷҷатҳои феҳристи ягонаи давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он сабт шудааст;

- объекти таъиноти махсус - объекти молу мулки ғайриманқуле, ки ҳангоми паҳн гардидани маълумот дар бораи он метавонад ба амнияти миллӣ, иқтидори мудофиавӣ ва манфиатҳои муҳими Ҷумҳурии Тоҷикистон зарар расад;

- маҳдудияти (гаронии) ҳуқуқ - ҳуқуқи шахс нисбати молу мулки мушаххаси ғайриманқул, ки молик ё истифодабарандаи он намебошад, аз ҷумла сервитут, ипотека, иҷора, истифодаи беподош, шарт ва ё манъкуние, ки соҳибҳуқуқро маҳдуд мекунад, аз ҷумла ҳабс, эътирофи молу мулки ғайриманқул ҳамчун объекти меросии таърихию фарҳангӣ, маҳдудият нисбати молу мулки ғайриманқули вобаста ба хизматрасонии хатҳои баркдиҳӣ, қубурхатҳо ва дигар иншоотҳои муҳандисӣ;

- маълумоти асосии объектҳои молу мулки ғайриманқул рақами кадастрӣ, таъинот, тасвирҳо ҳудудҳо, ҷойгиршавӣ, майдони қитъаи замин, мавҷуд будан ё мавҷуд набудани ҳуқуқи истифодаи қитъаи замин бо ҳуқуқи бегона намудани он, майдон ё дигар андозаҳои бинои истиқоматӣ ва ғайриистоқаматӣ, иншоот ва объектҳои сохтмонии нотамом, бинои истиқоматии ҷудогона, инчунин дигар тавсифи объектҳои молу мулки ғайриманқул дар ҳолатҳои муқаррарнамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон *(Қонуни ҶТ аз 2.01.2018 № 1502);*

- варақаи бақайдгирӣ - ҳуҷҷати феҳристи ягонаи давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он буда, навиштаҷот оид ба иҷрои амалиёти бақайдгирӣ ва дигар навиштаҷот нисбати объектҳои молу мулки ғайриманқулро дар ҳудуди дахлдори минтақаи бақайдгирӣ дар бар гирифтааст *(Қонуни ҶТ аз 2.01.2018 № 1502)*;

- парвандаи бақайдгирӣ ҳуҷҷати феҳристи ягонаи бақайдгирии давлатӣ ва ҳуқуқ ба он буда, аризаҳои асл, аз ҷумла ариза оид ба бақайдгирии давлатӣ, инчунин нусхаи ҳуҷҷатҳо, ки асос барои бақайдгирии давлатӣ нисбати объекти мушаххаси молу мулки ғайриманқул, инчунин дигар ҳуҷҷатҳои тибқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон муқарраршударо дар бар гирифтааст;

- минтақаи бақайдгирӣ - қисми ҳудуди Ҷумҳурии Тоҷикистон дар сарҳадҳои як ва зиёда воҳидҳои маъмурию ҳудудӣ, ки дар он ташкилотҳои минтақавии бақайдгирии дахлдори давлатӣ фаъолияти бақайдгириро анҷом медиҳанд;

- маҳалли кадастрӣ - қисми таркибии ноҳияи маъмурӣ, ки рақами худро дорад ва дар асоси он рақами кадастрии объекти молу мулки ғайриманқул муайян карда мешавад. Ҳангоми тағйир ёфтани сарҳади маъмурии ноҳия сарҳад ва коди маҳалли кадастрӣ тағйир дода намешавад *(Қонуни ҶТ аз 2.01.2018 № 1502)*;

- феҳристи ҳудудии молу мулки ғайриманқул- қисми феҳристи ягонаи давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он буда, дорои маҷмӯаи маълумот ва ҳуҷҷатҳои мураттабгардида нисбати объектҳои молу мулки ғайриманқули бақайдгирифта мебошад, ки дар ҳудуди дахлдори бақайдгирӣ ҷойгир аст;

- барӯйхатгирии техникии молу мулки ғайриманқул - ҷамъ, барқароркунӣ ва таҳрири маълумот оид ба мавҷудият, ҷойгиршавӣ, таркиб, майдон ва дигар хусусиятҳо, ҳолатҳо, арзишҳои молу мулки ғайриманқул дар асоси таҳқиқи воқеии молу мулки ғайриманқул *(Қонуни ҶТ аз 2.01.2018 № 1502)*;

- шиносномаи техникӣ - ҳуҷҷати техникие, ки дар натиҷаи барӯйхатгирии техникӣ ва (ё) санҷиши ҳолати воқеии молу мулки ғайриманқул тартиб дода шуда, маълумот дар бораи масоҳат ва дигар тавсифҳои он, рақами кадастрӣ, рақами барӯйхатгирӣ, суроға (ҷойгиршавӣ) ва маълумоти дигарро дар бораи молу мулки ғайриманқул дар бар мегирад *(Қонуни ҶТ аз 2.01.2018 № 1502)*;

- ҳуҷҷатҳои ҳуқуқмуайянкунанда - ҳуҷҷате, ки пайдоиш, гузаштан, қатъи ҳуқуқ ва маҳдудиятҳои (гаронихои) ҳуқуқро ба молу мулки ғайриманқул муқаррар менамояд (қонун, қарори мақоми ваколатдори давлатӣ, шартномаҳо, аҳдҳо, қарори суд ва ҳуҷҷатҳои ҳуқуқмуайянкунандаи дигари пешбининамудаи санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон) *(Қонуни ҶТ аз 2.01.2018 № 1502)*;

- бозори аввалияи замин - аз давлат ба шахсони воқеию ҳуқуқӣзаминистифодабарандагон гузаштани ҳуқуқи истифодабарии қитъаи замин бо ҳуқуқи бегона намудани он тибқи санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ *(Қонуни ҶТ аз 2.01.2018 № 1502)*;

- бозори дуюмдараҷаи замин - аз ҷониби заминистифодабарандагон -шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ фурӯхтани ҳуқуқҳои онҳо барои амалӣ гардидани аҳдҳои ҳуқуқию маданӣ вобаста ба ҳуқуқи истифодабарии қитъаҳои замин бо ҳуқуқи бегона намудани он тибқи санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ *(Қонуни ҶТ аз 2.01.2018 № 1502)*;

- хатои техникӣ - ҳато дар варақаи бақайдгирӣ ё харитаи кадастрӣ, ки ислоҳи он ба мазмуни ҳуқуқ, соҳибҳуқуқ ё тағйири миқдори саҳм дар ҳуқуқ таъсир намерасонад. Ба хатои техникӣ, аз ҷумла саҳв дар калимаҳо, калимаҳои ихтисоршуда, адад, хатоҳои имлоии ҳисобҳо дохил мешаванд;

- хатое, ки хусусияти техникӣ надорад- хатое, ки дар варақаи бақайдгирӣ ҳангоми бақайдгирии давлатии ҳуқуқҳо, маҳдудиятҳои (гаронихои) ҳуқуқҳо ба молу мулки гайриманкул роҳ дода шудааст ва дар натиҷаи ислоҳ кардани он мазмуни ҳуқуқ, соҳибҳуқуқ ё тағйирёбии ҳуқуқ ба миқдори саҳм иваз мешаванд.

Моддаи 2. Қонунгузорӣ дар бораи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳукуқҳо ба он

Қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон дар бораи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он ба Конститутсияи Ҷумҳурии Тоҷикистон асос ёфта, аз Кодекси мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон, Кодекси замини Ҷумҳурии Тоҷикистон, Қонуни мазкур, санадҳои *дигари* меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон ва санадҳои ҳуқуқии байналмилалие, ки Тоҷикистон онҳоро эътироф намудааст, иборат мебошад *(Қонуни ҶТ аз 2.01.2018 № 1502, аз* 13.11.2024 № 2109*)*.

Моддаи 3. Амали Қонуни мазкур

Қонуни мазкур қоидаҳои бақайдгирии давлатии намудҳои зерини молу мулки ғайриманқулро муқаррар менамояд:

- қитъаҳои замин ҳамчун моликияти давлатӣ;

- бинои истиқоматӣ ва ғайриистиқоматӣ, иншоот ва объектҳои сохтмонии нотамом;

- дигар намудҳои молу мулки ғайриманқул дар ҳолатҳои муқаррарнамудаи санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон.

Моддаи 4. Объектҳои бақайдгирии давлатӣ

Объектҳои бақайдгирии давлатӣ инҳо ба ҳисоб мераванд:

- ташкилёбӣ, тағйирёбӣ, қатъи мавҷудияти молу мулки ғайриманқул;

- пайдоиш, гузаштан, қатъи ҳуқуқҳо ва маҳдудиятҳои (гаронихои) ҳуқуқҳо ба молу мулки ғайриманқул.

Моддаи 5. Субъектҳои бақайдгирии давлатӣ

Субъектҳои бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он ташкилоти ҷумҳуриявии бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он (минбаъд- ташкилоти ҷумҳуриявии бақайдгирии давлатӣ), ташкилотҳои минтақавии бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он (минбаъд- ташкилоти минтақавии бақайдгирии давлатӣ), бақайдгирандагон, инчунин моликони молу мулки ғайриманқул ва соҳибони дигар ҳуқуқ нисбат ба молу мулки ғайриманқул (минбаъд - соҳибҳуқуқон), шахсони талабгори ба даст овардани ҳуқуқ нисбат ба молу мулки ғайриманқул (минбаъд- довталаби соҳибҳуқуқӣ) ба ҳисоб мераванд.

Моддаи 6. Ҳуқуқи намояндагӣ дар муносибатҳое, ки қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон оид ба бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он танзим менамояд

1. Шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ метавонанд дар муносибатҳое, ки Қонуни мазкур танзим менамояд, ба воситаи намояндагони худ иштирок намоянд, агар тартиби дигареро қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон пешбинӣ накарда бошад. Ваколатҳои намояндагони шахсони воқеӣ бояд ба тариқи нотариалӣ тасдиқ шуда бошад.

2. Шахсан иштирок намудани шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ дар муносибатҳое, ки Қонуни мазкур танзим менамояд, онҳоро аз ҳуқуқи доштани намояндаи худ маҳрум намекунад, инчунин иштироки намоянда онҳоро аз ҳуқуқи иштироки шахсӣ дар муносибатҳои ҳуқуқии дар боло зикршуда маҳрум намекунад.

Моддаи 7. Бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул

1. Бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул амали ҳуқуқӣ оид ба эътироф ва тасдиқи давлатии ташкилёбӣ, тағйирёбӣ, қатъи мавҷудияти молу мулки ғайриманқул мебошад.

Бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул новобаста аз шакли моликият анҷом дода мешавад.

2. Молу мулки ғайриманқул аз лаҳзаи бақайдгирии давлатии ташкилёбӣ, тағйирёбӣ, қатъи мавҷудияти он мутаносибан ташкилёфта, тағйирёфта, қатъгардида ба ҳисоб меравад.

3. Бақайдгирии давлатии ташкилёбӣ, тағйирёбӣ, қатъи мавҷудияти молу мулки ғайриманқул танҳо ба тариқи судӣ беэътибор дониста мешавад.

4. Молу мулки шахсони воқеӣ ва ҳуқуқии хориҷӣ, шахсони бешаҳрванд, ки дар ҳудуди Ҷумҳурии Тоҷикистон ҷойгир шудааст, бо тартиби муқаррарнамудаи Қонуни мазкур ба қайди давлатӣ гирифта мешавад, агар қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон тартиби дигарро муқаррар накарда бошад *(Қонуни ҶТ аз 2.01.2018 № 1502).*

Моддаи 8. Бақайдгирии давлатии ҳуқуқ, маҳдудияти (гаронии) ҳуқуқ ба молу мулки ғайриманқул

1. Бақайдгирии давлатии ҳуқуқ, маҳдудияти (гаронии) ҳуқуқ ба молу мулки ғайриманқул амали ҳуқуқӣ оид ба эътироф ва тасдиқи давлатии пайдоиш, гузаштан, қатъи ҳуқуқҳо ва маҳдудиятҳои (гарониҳои) ҳуқуқҳо ба молу мулки ғайриманқул мебошад.

2. Пайдоиш, гузаштан ва қатъи ҳуқуқ, инчунин ҳуқуқҳо ва маҳдудиятҳои (гарониҳои) зерин нисбати молу мулки ғайриманқул ба қайди давлатӣ гирифта мешаванд:

- истифодабарии якумраи меросии қитъаи замин бо ҳуқуқи бегона намудан ва бе ҳуқуқи бегона намудан *(Қонуни ҶТ аз 2.01.2018 № 1502)*;
- истифодабарии бемуҳлати қитъаи замин бо ҳуқуқи бегона намудан ва бе ҳуқуқи бегона намудан *(Қонуни ҶТ аз 2.01.2018 № 1502)*;
- истифодабарии муҳлатноки қитъаи замин;
- иҷора ва иҷораи фаръии қитъаи замин ба муддати зиёда аз як сол *(Қонуни ҶТ аз 2.01.2018 № 1502)*;
- пешбурди хоҷагидорӣ;
- идоракунии ваколатӣ;
- идоракунии оперативӣ;
- иҷора ва иҷораи фаръӣ ба муддати зиёда аз як сол, бе подош истифода бурдани бинои истиқоматӣ ва ғайриистиқоматӣ, иншоот, бинои ҷудогона *(Қонуни ҶТ аз 2.01.2018 № 1502)*;
- сервитут;
- ипотека;
- ҳабс;
- муқаррар шудани маҳдудиятҳо (гарониҳо) нисбати молу мулки ғайриманқул дар натиҷаи эътирофи он ҳамчун объекти мероси таърихию фарҳангӣ;

- муқаррар шудани маҳдудиятҳо (гарониҳо) нисбати молу мулки ғайриманқул дар натиҷаи хизматрасонии хати барқгузар, қубурхатҳо ва дигар иншоотҳои муҳандисӣ;

- дигар ҳуқуқҳо ва маҳдудиятҳои (гарониҳои) ҳуқуқҳо дар ҳолатҳои пешбининамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон.

3. Ҳуқуқ, маҳдудияти (гаронии) ҳуқуқ ба молу мулки ғайриманқули ба қайди давлатӣ гирифташаванда аз лаҳзаи бақайдгирии давлатии пайдоиш, гузаштан ва қатъи ҳуқуқ мутаносибан пайдошуда, гузашташуда, қатъгардида ба ҳисоб меравper.

4. Бақайдгирии давлатии пайдоиш, гузаштан, қатъи ҳуқуқ ва ё маҳдудияти (гаронии) ҳуқуқ ба молу мулки ғайриманқул танҳо ба тариқи судӣ беэътибор дониста мешавад.

Моддаи 9. Пайдарҳамии бақайдгирии давлатӣ

1. Бақайдгирии давлатии ташкилёбии бинои истиқоматӣ ва ғайриистиқоматӣ, иншоот, бинои истиқоматӣ ва ғайриистиқоматии нотамоми мавқуфгузошташуда наметавонад пеш аз бақайдгирии давлатии қитъаи замине, ки дар он ҷойгир мебошад, анҷом дода шавад.

2. Бақайдгирии давлатии ташкилёбии бинои истиқоматии ҷудогона наметавонад пеш аз бақайдгирии давлатии ташкилёбии бинои истиқоматӣ ва ғайриистиқоматӣ, иншоот, ки дар он ҷойгир мебошад, анҷом дода шавад.

3. Бақайдгирии давлатии тағйирёбӣ, қатъи мавҷудияти молу мулки ғайриманқул, пайдоиш, гузаштан, қатъи ҳуқуқ ба молу мулки ғайриманқул наметавонад пеш аз бақайдгирии давлатии ташкилёбии молу мулки ғайриманқули дахлдор анҷом дода шавад.

4. Бақайдгирии давлатии гузаштани ҳуқуқ, қатъи ҳуқуқ ба молу мулки ғайриманқул ва қатъи маҳдудияти (гаронии) ҳуқуқ ба молу мулки ғайриманқул наметавонад пеш аз бақайдгирии давлатии пайдоиши ҳуқуқи дахлдор анҷом дода шавад.

Моддаи 10. Эътирофи ҳуқуқҳои пештар пайдошуда

1. Ҳуқуқҳо ба молу мулки ғайриманқуле, ки то эътибор пайдо кардани Қонуни мазкур пайдо шудаанд, дар ҳолати надоштани қайди давлатии бо Қонуни мазкур ҷоригардида аз назари ҳуқуқӣ боэътибор дониста мешаванд. Бақайдгирии давлатии чунин ҳуқуқҳо аз рӯи хоҳиши дорандагони онҳо анҷом дода мешавад.

2. Бақайдгирии давлатии ҳуқуқ ба объекти молу мулки ғайриманқули то мавриди амал қарор додани Қонуни мазкур пайдошуда ҳангоми бақайдгирии давлатии гузаштани ин ҳуқуқ, маҳдудият (гаронӣ) ба объекти молу мулки ғайриманқули зикргардида баъди мавриди амал қарор додани Қонуни мазкур талаб карда мешавад.

БОБИ 2. СОХТОРИ МАҚОМОТИ ДАВЛАТӢ ДАР СОҲАИ БАҚАЙДГИРИИ ДАВЛАТӢ

Моддаи 11. Сохтори мақомоти давлатӣ дар соҳаи бақайдгирии давлатӣ

1. Ба сохтори мақомоти давлатӣ дар соҳаи бақайдгирии давлатӣ инҳо дохил мешаванд:

- мақоми махсуси ваколатдори давлатии Ҷумҳурии Тоҷикистон дар соҳаи бақайдгирии давлатӣ (минбаъд - мақоми махсуси ваколатдори давлатӣ);

- ташкилоти ҷумҳуриявии бақайдгирии давлатӣ;

- ташкилотҳои минтақавии бақайдгирии давлатӣ.

2. Шакли ташкилию ҳуқуқии ташкилоти ҷумҳуриявии бақайдгирии давлатӣ корхонаи воҳиди давлатии ҷумҳуриявии бақайдгирии давлатӣ, ташкилотҳои минтақавии бақайдгирии давлатӣ бошад, корхонаи фаръии корхонаи воҳиди давлатии ҷумҳуриявии бақайдгирии давлатӣ мебошад.

3. Ташкилоти ҷумҳуриявии бақайдгирии давлатӣ, ташкилотҳои минтақавии бақайдгирии давлатӣ уҳдадоранд, ки танҳо ба фаъолияти соҳаи бақайдгирии давлатии пешбининамудаи Қонуни мазкур, инчунин ба намудҳои фаъолияте, ки бо бақайдгирии давлатӣ вобаста мебошанд, машғул шаванд.

Моддаи 12. Салоҳияти мақоми махсуси ваколатдори давлатӣ

Мақоми махсуси ваколатдори давлатӣ дорои чунин салоҳият мебошад:

- дар доираи салоҳияти худ санадҳои меъёрии ҳуқуқии соҳаи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба онро қабул мекунад;

- сиёсати ягонаи давлатии соҳаи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба онро татбиқ менамояд;

- барномаҳои давлатии соҳаи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба онро таҳия ва татбиқ мекунад;

- қоидаҳо, тартиби бақайдгирӣ, пешбурд ва шаклҳои варақаи бақайдгирӣ, парвандаи бақайдгирӣ, дафтари бақайдгирии аризаҳо ва гузоштани рақамҳои кадастрии молу мулки ғайриманқулро тасдиқ менамояд *(Қонуни ҶТ аз 2.01.2018 № 1502)*;

- тартиби анҷомдиҳии амалиёти бақайдгирии давлатиро берун аз бинои ташкилоти бақайдгирии давлатӣ муқаррар менамояд *(Қонуни ҶТ аз 2.01.2018 № 1502)*;

- тартиби экспертизаи ҳуҷҷатҳои заминсозиро муқаррар менамояд *(Қонуни ҶТ аз 2.01.2018 № 1502)*;

- шакли намунавии шартномаи иҷораи қитъаи заминро тасдиқ менамояд *(Қонуни ҶТ аз 2.01.2018 № 1502)*;

- минтақаҳои бақайдгириро ташкил медиҳад;

- асосҳои таъин ва тартиби барӯйхатгирии техникии молу мулки ғайриманқул, инчунин санҷиши тавсифи молу мулки ғайриманқулро ҳангоми анҷомдиҳии амалиёти бақайдгирӣ муқаррар менамояд;

- асосҳои таъин ва тартиби ташхиси ҳуҷҷатҳои аслии барои анҷом додани бақайдгирии давлатӣ пешниҳодшударо муқаррар менамояд;

- тартиби баргузории аттестатсияи бақайдгирандагонро муқаррар менамояд;

- шаклҳои шаҳодатнома дар бораи бақайдгирии давлатӣ, иқтибос аз варақаи бақайдгирӣ, иттилоот аз феҳристи ягонаи давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он, тартиби пешниҳод намудан ва баҳисобгирии иттилооти додашударо тасдиқ менамояд *(Қонуни ҶТ аз 2.01.2018 № 1502)*;

- тартиби додан, иваз намудан ва аз эътибор соқит намудани шаҳодатнома дар бораи бақайдгирии давлатиро тасдиқ менамояд *(Қонуни ҶТ аз 2.01.2018 № 1502)*;

- нархномаҳои барои пешниҳод намудани иттилоот аз феҳристи ягонаи давлатии бақайдгирии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он, додани машваратҳои ҳуқуқӣ оид ба анҷомдиҳии амалиёти бақайдгирӣ, нусхабардории ҳуҷҷатҳо, дигар хизматрасонии ҳуқуқӣ ва техникии бо бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳои ба он алоқаманд, тартиби тақсими маблағҳои воридшударо бо тартиби муқарраргардида тасдиқ менамояд;

- якҷоя бо мақомоти давлатии ҷумҳуриявии омори Ҷумҳурии Тоҷикистон маҷмӯи нишондодҳои бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқ ба онро тасдиқ менамояд;

- дигар салоҳиятро тибқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон анҷом медиҳад.

Моддаи 13. Салоҳияти ташкилоти ҷумҳуриявии бақайдгирии давлатӣ

1. Ташкилоти ҷумҳуриявии бақайдгирии давлатӣ дорои чунин салоҳият мебошад:

- амалиёти бақайдгириро мутобиқи Қонуни мазкур анҷом медиҳад;

- ташкилотҳои минтақавии бақайдгирии давлатиро мутобиқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон таъсис медиҳад;

- роҳбарии умумӣ ва методологии фаъолияти ташкилотҳои минтақавии бақайдгирии давлатӣ, назорати фаъолияти онҳоро анҷом медиҳад;

- қоидаҳои коргузориро дар ташкилотҳои минтақавии бақайдгирии давлатӣ тасдиқ мекунад;

- рӯйхати ҳуҷҷатҳои барои бақайдгирии давлатӣ пешниҳодгардида, шакл ва қоидаҳои пешбурди ҳуҷҷатҳои феҳристи ягонаи давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он, дигар ҳуҷҷатҳои истифодабарии бақайдгирандагонро тасдиқ мекунад;

- шакли шиносномаи техникиро тасдиқ менамояд *(Қонуни ҶТ аз 2.01.2018 № 1502);*

- тартиби рақамгузории сабтҳоро дар варақаи бақайдгири муқаррар менамояд;

- номгӯи тавсифи молу мулки ғайриманқулеро, ки дар варақаи бақайдгирӣ сабт мешаванд, муқаррар мекунад;

- барӯйхатгирии техникии молу мулки ғайриманқул ва санҷиши тавсифи молу мулки ғайриманқулро дар ҳолатҳо ва тибқи тартиби муқаррарнамудаи мақоми махсуси ваколатдори давлатӣ анҷом медиҳад;

- тартиби ҳисоботи ташкилотҳои минтақавии бақайдгирии давлатиро дар назди ташкилоти ҷумҳуриявии бақайдгирии давлатӣ муқаррар мекунад;

- реҷаи кории ташкилотҳои минтақавии бақайдгирии давлатиро муқаррар мекунад;

- фаъолияти ташкилотҳои минтақавии бақайдгирии давлатӣ, аз ҷумла вобаста ба таъсис ва пешбурди феҳристи ягонаи давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он ва тартиби ҳамкории онҳоро муайян менамояд, мубодилаи маълумоти байни онҳоро ҳамоҳанг месозад;

- феҳристи ягонаи давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба онро пеш мебарад ва ҳимояи онро аз иҷозати ғайриқонунии истифодабарӣ, тасарруф ва несту нобуд кардан таъмин менамояд;

- рӯйхати бақайдгирандагонро пеш мебарад;

- намуна, тартиби додан ва гирифтани мӯҳрҳо, штампҳо, варақаҳои бақайдгирандагонро тасдиқ мекунад;

- назорати дурустии анҷомдиҳии амалиёти бақайдгирии бақайдгирандагонро ба амал мебарорад;

- ҷамъкунӣ, таҳлил, хулосабарорӣ ва дар воситаҳои ахбори омма ҳар сол чоп намудани маҷмӯаи нишондодҳои бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба онро дар Ҷумҳурии Тоҷикистон анҷом медиҳад;

- дигар салоҳияти соҳаи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқ ба онро мувофиқи санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон анҷом медиҳад.

2. Ташкилоти ҷумҳуриявии бақайдгирии давлатӣ ба мақоми махсуси ваколатдори давлатӣ тобеъ ва ҳисоботдиҳанда мебошад.

3. Роҳбари ташкилоти ҷумҳуриявии бақайдгирии давлатӣ тибқи тартиби муқаррарнамудаи Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон ба вазифа таъин ва аз вазифа озод карда мешавад.

Моддаи 14. Салоҳияти ташкилотҳои минтақавии бақайдгирии давлатӣ

1. Ташкилотҳои минтақавии бақайдгирии давлатӣ воҳидҳои фаръии ташкилоти ҷумҳуриявии бақайдгирии давлатӣ буда, салоҳияти худро ҳамчун мақоми бақайдгиранда тибқи Қонуни мазкур амалӣ менамояд. Ташкилоти минтақавии бақайдгирии давлатӣ ва бақайдгирандагони дахлдор фаъолияташонро нисбати молу мулки ғайриманқуле, ки дар ҳудуди дахлдори минтақаи бақайдгирӣ ҷойгир аст, анҷом медиҳанд.

2. Дар ҳолатҳо ва тартиби муқаррарнамудаи мақоми махсуси ваколатдори давлатӣ ташкилотҳои минтақавии бақайдгирии давлатӣ амалиёти бақайдгирӣ, барӯйхатгирии техникии молу мулки ғайриманқул ва санҷиши тавсифи молу мулки ғайриманқулро анҷом медиҳанд.

3. Ташкилотҳои минтақавии бақайдгирии давлатӣ оид ба масъалаҳои ислоҳи хатоҳои хусусияти техникинадошта ё беэътибор донистани бақайдгирӣ ба суд муроҷиат менамоянд *(Қонуни ҶТ аз 2.01.2018 № 1502)*.

4. Ташкилоти минтақавии бақайдгирии давлатӣ бо тартиби муқаррарнамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон таъсис, аз нав ташкил ва барҳам дода мешавад. Ташкилоти минтақавии бақайдгирии давлатӣ ба ташкилоти ҷумҳуриявии бақайдгирии давлатӣ тобеъ ва ҳисоботдиҳанда мебошад.

Моддаи 15. Таъмини кафолатҳои давлатии фаъолияти ташкилотҳои ҷумҳуриявӣ ва минтақавии бақайдгирии давлатӣ

Таъмини фаъолияти ташкилотҳои бақайдгирии давлатиро давлат бо чунин роҳҳо кафолат медиҳад:

- зӯран кашида гирифтани варақаи бақайдгирӣ, парвандаи бақайдгирӣ, дафтари бақайдгирии аризаҳо, инчунин молу мулки ташкилотҳои бақайдгирии давлатӣ, ки

пешбурд ва нигоҳдории ҳуҷҷатҳои феҳристи ягонаи давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба онро тавассути ҳомилҳои электронӣ таъмин менамояд, манъ мебошад;

- бақайдгирандагон наметавонанд нисбати ҳуҷҷатҳои феҳристи ягонаи давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он амалиёте содир намоянд, ки барои онҳо манъ ва ё маҳдуд карда шудааст;

- мақомоти давлатӣ, ташкилотҳо, дигар шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ уҳдадоранд, ки дар муҳлати даҳ рӯз аз вақти ворид шудани дархости хаттии бақайдгирандагон барои анҷом додани амалиёти бақайдгирӣ ҳуҷҷатҳо ва маълумоти мавҷударо пешниҳод намоянд.

Моддаи 16. Бақайдгирандагон. Ба вазифа таъин ва аз вазифа озод намудани онҳо

1. Бақайдгирандагон кормандони ташкилотҳои ҷумҳуриявӣ ва минтақавии бақайдгирии давлатии дахлдор буда, дорои ҳуқуқҳои зерин мебошанд:

1) ҳуҷҷатҳоеро, ки тибқи тартиби муқаррааргардида барои бақайдгирии давлатӣ пешниҳод карда мешаванд, қабул намоянд;

2) амалиёти зерини бақайдгириро анҷом диҳанд:

а) бақайдгирии давлатии ташкилёбӣ, тағйирёбӣ, қатъи мавҷудияти молу мулки ғайриманқул;

б) бақайдгирии давлатии пайдоиш, гузаштан, қатъи ҳуқуқҳо, маҳдудиятҳои (гарониҳои) ҳуқуқ ба молу мулки ғайриманқул.

3) рақами кадастрии объектҳои молу мулки ғайриманқулро ба варақаи бақайдгирӣ ворид намоянд *(Қонуни ҶТ аз 2.01.2018 № 1502)*;

4) дар варақаи бақайдгирӣ сабтҳо ворид намоянд;

5) ба парвандаи бақайдгирӣ ҳуҷҷатҳоро ворид намоянд;

6) ба дафтари бақайдгирии аризаҳо маълумот ворид намоянд *(Қонуни ҶТ аз 2.01.2018 № 1502)*;

7) аз феҳристи ягонаи давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он тибқи тартиби муқарраргардида маълумот диҳанд.

2. Ба ҳайси бақайдгиранда шаҳрванди Ҷумҳурии Тоҷикистон таъин карда мешавад, ки таҳсилоти олии ҳуқуқшиносӣ ва (ё) заминсозӣ дошта, аз аттестатсияи дахлдор гузаштааст.

3. Бақайдгиранда пеш аз таъин гардидан ва на камтар аз як бор дар се сол аз аттестатсия гузаронида мешавад.

4. Бақайдгирандаи ташкилоти ҷумҳуриявии бақайдгирии давлатӣ аз тарафи роҳбари ташкилоти ҷумҳуриявии бақайдгирии давлатӣ ба вазифа таъин ва аз вазифа озод карда мешавад (*Қонуни ҶТ аз 22.07.2013 № 997*).

Моддаи 17. Маҳдудиятҳо оиди ба амал баровардани фаъолияти бақайдгиранда

1. Бақайдгиранда дар фаъолияти худ танҳо ба талаботи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон итоат мекунад.

2. Бақайдгиранда барои анҷом додани амалиёти бақайдгирӣ дар ҳолатҳое, ки натиҷаҳои онҳо ба ӯ, ҳамсар, фарзандон, падару модар, фарзандони падар, инчунин ба падару модар, фарзандони падари ҳамсар, фарзандони ҳамсар аҳамияти молумулкӣ доранд, ҳуқуқ надорад.

3. Бақайдгиранда ҳуқуқ надорад:

- ба фаъолияти соҳибкорӣ шахсан ва ё бо воситаи миёнарав машғул шавад, инчунин шахси бовариноки шахси сеюм оид ба масъалаи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он бошад;

- барои анҷом додани амалиёти бақайдгирӣ инъом қабул намояд, бо мақсадҳои шахсӣ барои расонидани ёрӣ ба шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ имтиёзҳо ва хизматрасониҳоро истифода барад ва ё мавқеи хизматии худро барои мусоидат истифода барад;

- баъди қатъи фаъолияти корӣ дар ташкилотҳои бақайдгирии давлатӣ ба манфиати шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ маълумоти дорои сирри давлатӣ ва ё сирри дигари аз тарафи қонун ҳифзшавандаро истифода барад.

Моддаи 18. Реквизитҳои бақайдгиранда

1. Бақайдгиранда дорои мӯҳр бо тасвири Нишони давлатии Ҷумҳурии Тоҷикистон, номи ташкилоти бақайдгирии давлатӣ ва рақами тартибии мӯҳр мебошад.

2. Бақайдгиранда инчунин дорои штампҳо ва варақаҳо мебошад.

Моддаи 19. Фаъолияти молиявии ташкилотҳои бақайдгирии давлатӣ

1. Фаъолияти молиявии ташкилотҳои бақайдгирии давлатӣ аз ҳисоби даромади фаъолияти хоҷагидорӣ, ки Қонуни мазкур пешбинӣ намудааст, дигар сарчашмаҳо тибқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон, аз ҷумла, маблағҳои буҷетҳои ҷумҳуриявӣ ва маҳаллӣ, ки барои анҷом додани корҳои кадастрӣ ҷудо шудаанд, анҷом дода мешавад.

2. Барои анҷом додани амалиёти бақайдгирии давлатӣ, ба истиснои аҳдҳои ҳуқуқию маданӣ тибқи тартиби муқаррарнамудаи Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон "Дар бораи дигар пардохтҳои ҳатмӣ ба буҷет" хироҷ ситонида мешавад *(Қонуни ҶТ аз 2.01.2018 № 1502)*.

БОБИ 3. ФЕҲРИСТИ ЯГОНАИ ДАВЛАТИИ МОЛУ МУЛКИ ҒАЙРИМАНҚУЛ ВА ҲУҚУҚҲО БА ОН

Моддаи 20. Мақсади таъсис ва пешбурди феҳристи ягонаи давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он

Феҳристи ягонаи давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он бо мақсадҳои зерин таъсис ва пеш бурда мешавад:

- амалӣ намудани сиёсати давлатӣ дар соҳаи идоракунии молу мулки ғайриманқул, андозбандии молу мулки ғайриманқул;

- ҳимояи манфиатҳои давлатӣ, ҷамъиятӣ ва хусусӣ дар муносибатҳои ҳуқуқии бо молу мулки ғайриманқул алоқаманд;

- назорати давлатии истифода ва ҳифзи молу мулки ғайриманқул;

- таъмин намудани маълумот ба сармоягузорон, дигар иштироккунандагони бозори молу мулки ғайриманқул, мақомоти давлатӣ, аз ҷумла мақомоти андоз ва омор.

Моддаи 21. Принсипҳои пешбурди ҳуҷҷатҳои феҳристи ягонаи давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он

Пешбурди ҳуҷҷатҳои феҳристи ягонаи давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он дар асоси принсипҳои зерин анҷом дода мешавад:

- якшаклӣ -пешбурди ҳуҷҷатҳои феҳристи ягонаи давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он бо қоидаҳои ягона дар ҳудуди Ҷумҳурии Тоҷикистон анҷом дода мешавад;

- эътиборнокӣ - маълумоти феҳристи ягонаи давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он, агар суд ҳолати дигарро муқаррар накунад, эътибрнок ба ҳисоб меравад;

- ошкоро - маълумоти феҳристи ягонаи давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он ошкоро мебошад, ба истиснои ҳолатҳои муқаррарнамудаи Қонуни мазкур. Сабт дар варақаи бақайдгирӣ маънои онро дорад, ки ҳамаи шахсон оид ба анҷомдиҳии амалиёти бақайдгирӣ огоҳ мебошанд, ба истиснои ҳолатҳое, ки санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон огоҳии хаттии ҳатмиро муқаррар намудаанд;

- муқоисавӣ ва мутобиқатӣ - маълумоти феҳристи ягонаи давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он бояд бо маълумоте, ки дар дигар феҳристҳои давлатӣ, кадастрҳо ва дигар захираҳои маълумот мавҷуданд, муқоисашаванда ва мутобиқ бошанд.

Моддаи 22. Ҳуҷҷатҳои феҳристи ягонаи давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он

1. Феҳристи ягонаи давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он аз варақаҳои бақайдгирӣ, парвандаҳои бақайдгирӣ, харитаҳои кадастрӣ, дафтарҳои бақайдгирии аризаҳо иборат мебошад. Ба ҳуҷҷатҳои феҳристи ягонаи давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон метавонад дигар ҳуҷҷатҳоро (рӯйхати номгӯи кӯчаҳо ва роҳҳо, рӯйхати суроғаҳо, феҳристи арзишҳои объектҳои ғайриманқул, рӯйхати нақшаи тараққии ҳудудҳо, рӯйхати захираҳои замин, рӯйхати воҳидҳои маъмурию ҳудудӣ ва дигар ҳуҷҷатҳо) мансуб донад.

2. Пешбурди ҳуҷҷатҳои феҳристи ягонаи давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он бо ҳомилҳои коғазӣ анҷом дода мешавад. Пешбурди варақаҳои бақайдгирӣ,

харитаҳои кадастрӣ ва дафтарҳои бақайдгирии аризаҳо инчунин бо ҳомилҳои электронӣ (магнитӣ) анҷом дода мешавад.

3. Ҳангоми мувофиқат накардани маълумоти пешбурди коғазӣ ва электронӣ (магнитӣ) маълумоти пешбурди коғазӣ бартарӣ дорад.

4. Ҳангоми мувофиқат накардани маълумоти варақаҳои бақайдгирӣ бо дигар маълумоти ҳуҷҷатҳои феҳристи ягонаи давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он маълумоти варақаи бақайдгирӣ, ба истиснои ҳолатҳои вуҷуд доштани хатои техникӣ бартарият дорад.

Моддаи 23. Таъмини нигоҳдории ҳуҷҷатҳои феҳристи ягонаи давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он

1. Ташкилотҳои ҷумҳуриявӣ ва минтақавии бақайдгирии давлатӣ ҳифзи ҳуҷҷатҳои феҳристи ягонаи давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба онро аз иҷозати ғайриқонунии истифодабарӣ, тасарруф ва нобуд кардан таъмин менамоянд.

2. Варақаҳои бақайдгирӣ, парвандаҳои бақайдгирӣ ва дафтарҳои бақайдгирии аризаҳо ҳуҷҷатҳои *нигоҳдориашон бемуҳлат (доимӣ)* ба ҳисоб мераванд. Нобуд сохтани онҳо, инчунин гирифтани ягон ҳуҷҷат аз дохили онҳо манъ аст. *(Қонуни ҶТ аз* 13.11.2024 № 2109)

3. Барои таъмини нигоҳдории ҳуҷҷатҳое, ки доимо нигоҳ дошта мешаванд, дар ташкилотҳои ҷумҳуриявӣ ва минтақавии бақайдгирии давлатӣ бойгониҳо ташкил карда мешаванд. Ҳуҷҷатҳои дар бойгонӣ қайдшуда қисми таркибии Фонди бойгонии миллии Ҷумҳурии Тоҷикистон ба ҳисоб мераванд.

Моддаи 24. Варақаи бақайдгирӣ

1. Варақаи бақайдгирӣ аз фаслҳо иборат мебошад. Фасл ҳангоми бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул кушода мешавад ва истинод ба парвандаи бақайдгирии дахлдор дорад.

2. Фаслҳое, ки иттилоот дар бораи бинои истиқоматӣ ва ғайриистиқоматӣ, иншоотҳо доранд, бевосита баъди фасле, ки иттилоот дар бораи қитъаи замин вуҷуд дорад, ҷойгир карда мешавад. Фаслҳое, ки иттилоот дар бораи биноҳои истиқоматии ҷудогона доранд, бевосита баъд аз фасли дахлдоре, ки ба бинои истиқоматӣ ва ғайриистиқоматӣ, иншоотҳо таалluқ дорад, ҷойгир карда мешаванд.

3. Ҳар як фасл нисбати объектҳои мушаххаси молу мулки ғайриманқул инҳоро дар бар мегирад:

1) сабт оид ба молу мулки ғайриманқули бақайдгирифташуда - ном ва реквизитҳои ҳуҷҷатҳое, ки асос барои бақайдгирии давлатии ташкилёбӣ, тағйирёбӣ, қатъи мавҷудияти молу мулки ғайриманқул мебошанд, тавсифи молу мулки ғайриманқул, аз ҷумла, арзиш ва дигар маълумоти асосӣ. Маълумот оид ба таъиноти молу мулки ғайриманқул тибқи таснифи ягонаи таъиноти объектҳои молу мулки ғайриманқуле, ки Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон тасдиқ кардааст, сабт карда мешавад;

2) сабт оид ба ҳуқуқи моликият ба молу мулки ғайриманқули бақайдгирифташуда - ном ва реквизитҳои ҳуҷҷатҳо, ки асос барои бақайдгирии давлатии пайдоиш, гузаштан, қатъи ҳуқуқи моликият, санаи пайдоиш, гузаштани ҳуқуқи моликият мебошанд, маълумоти мушаххас оид ба молик. Дар мавриди моликияти умумӣ ба молу мулки ғайриманқул маълумоти мушаххас оид ба ҳар як ҳаммолик, намуди моликияти умумӣ сабт карда мешавад. Дар мавриди моликияти умумии саҳомӣ ба молу мулки ғайриманқул андозаи саҳм дар ҳуқуқи моликияти ҳар як ҳаммолик сабт карда мешавад;

3) сабт оид ба дигар ҳуқуқҳо, маҳдудиятҳои (гаронии) ҳуқуқҳо ба молу мулки ғайриманқули бақайдгирифташуда- номгӯи ҳуқуқҳо, ном ва мазмуни маҳдудиятҳои (гаронии) ҳуқуқҳо, ном ва реквизитҳои ҳуҷҷатҳое, ки асос барои бақайдгирии давлатии пайдоиш, гузаштан, қатъи ҳуқуқҳо ва маҳдудиятҳои (гаронии) ҳуқуқҳо мебошанд, санаи (лаҳзаи) пайдоиш, гузаштан, қатъи ҳуқуқҳо ва маҳдудиятҳои (гаронии) ҳуқуқҳо, маълумоти мушаххас оид ба соҳибони ҳуқуқ ва шахсоне, ки ба фоидаи онҳо маҳдудият

(гаронӣ) муқаррар шудааст, муҳлати амали ҳуқуқҳо ва маҳдудиятҳои (гарониҳои) ҳуқуқҳо, инчунин дигар маълумот тибқи қонуни мазкур;

4) сабт оид ба манъ намудани бегона кардани ҳуқуқҳо ба молу мулки ғайриманқул;

5) сабт оид ба аризаҳо - номи ҳуқуқҳо, маҳдудияти (гаронии) ҳуқуқҳо, ки нисбати онҳо аризаҳои зерин ворид шудаанд:

а) дар бораи бақайдгирии давлатӣ;

б) дар бораи ислоҳи хатоҳо дар варақаи бақайдгирӣ;

в) дар бораи муроҷиати шахси манфиатдор ба суд оид ба мавриди баҳс қарор додани ҳуқуқ ё маҳдудияти (гаронии) ҳуқуқе, ки дар бораи бақайдгирии давлатии он дигар шахси манфиатдор хоҳиш мекунад;

г) муроҷиати шахси манфиатдор ба суд оид ба бекор кардани амалиёти бақайдгирии анҷомдодашуда;

д) аризаи шахси манфиатдор оид ба фактҳои ҳуқуқие, ки дар натиҷаи онҳо метавонанд ҳуқуқ, маҳдудиятҳои (гарониҳои) ҳуқуқ ба молу мулки ғайриманқул пайдо шаванд, гузаранд ё қатъ гарданд.

6) қайд дар бораи боздоштани анҷомдиҳии амалиёти бақайдгирӣ, рад кардани анҷомдиҳии амалиёти бақайдгирӣ.

4. Ҳар як сабт ва қайд бояд дорои санаи воридшавӣ, рақам, мӯҳр ва имзои бақайдгирандае бошад, ки сабт ё қайдро дар варақаи ворид ё бекор кардааст. Сабт ё қайд метавонад маълумоти иловагиро дошта бошад *(Қонуни ҶТ аз 2.01.2018 № 1502)*.

5. Сабтҳо дар варақаи бақайдгирӣ танҳо дар асоси қарори суд бекор карда мешаванд, ислоҳ бошад, дар ҳолатҳое, ки Қонуни мазкур муқаррар намудааст, амалӣ карда мешавад.

6. Ислоҳ ва бекор кардани сабт бо роҳи ворид намудани сабти нав дар варақаи бақайдгирӣ анҷом дода мешавад.

7. Қайд оид ба аризаҳо дар варақаи бақайдгири ҳангоми дохил шудани аризаҳои дахлдор аз тарафи бақайдгиранда ворид карда мешавад.

Моддаи 25. Парвандаи бақайдгирӣ

1. Парвандаи бақайдгирӣ ҳангоми бақайдгирии давлатии ташкили молу мулки ғайриманқул оғоз карда шуда, ҳангоми бақайдгирии давлатии қатъи мавҷудияти молу мулки ғайриманқул пӯшида мешавад. Парвандаи бақайдгирӣ рақам дорад, ки дар як вақт он рақами кадастрии молу мулки ғайриманқул ба ҳисоб меравад .

2. Ҳар як парвандаи бақайдгирӣ рӯйхати аризаҳо ва ҳуҷҷатҳои (нусхаи ҳуҷҷатҳои) дар он ҷойгирбударо дорад. Рӯйхат бо принсипи навиштаҷоти пайдарҳамӣ пеш бурда мешавад. Ислоҳот дар рӯйхат бо роҳи ворид намудани сабти нав сурат мегирад.

3. Ҳуҷҷатҳое, ки мувофиқи тартиби муқарраргардида ба парвандаи бақайдгирӣ дохил карда шудаанд, аз он гирифта намешаванд.

Моддаи 26. Харитаи кадастрӣ

Дар харитаи кадастрӣ ворид намудани маълумот (аз ҷумла тағйирот ва хориҷ намудани маълумот) дар як вақт бо бақайдгирии давлатии ташкилёбӣ, тағйирёбӣ, қатъи мавҷудияти қитъаи замин, бинои истиқоматӣ ва ғайриистиқоматӣ, иншоот ва объектҳои сохтмонии нотамом анҷом дода мешавад. Мазмуни харитаи кадастрӣ бояд ба сабтҳои дар варақаи бақайдгирӣ, ҳуҷҷатҳои дар парвандаи бақайдгирӣ ҷойгирбуда мувофиқат намояд.

Моддаи 27. Дафтари бақайдгирии аризаҳо

1. Ба дафтари бақайдгирии аризаҳо бақайдгиранда иттилооти зеринро ворид мёнамояд *(Қонуни ҶТ аз 2.01.2018 № 1502)*:

- сана, рақам ва вақти дохил шудани ариза ба ташкилоти бақайдгирии давлатӣ;
- маълумоти мушаххас дар бораи аризадиҳанда;
- рӯйхати ҳуҷҷатҳое, ки барои анҷом додани бақайдгирии давлатӣ пешниҳод шудаанд;
- қайд оид ба қабули ариза ё худ рад кардани қабули ариза;
- натиҷаи баррасии аризае, ки ба ташкилоти бақайдгирии давлатӣ дохил гардидааст;
- рӯйхати ҳуҷҷатҳое, ки ба аризадиҳанда дода шудааст;

- дигар иттилоот мувофиқи санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон.

2. Дафтари бақайдгирии аризаҳо бо принсипи навиштаҷоти пайдарҳамӣ пеш бурда мешавад.Ислоҳот дар дафтари бақайдгирии аризаҳо бо роҳи ворид намудани сабти нав сурат мегирад.

Моддаи 28. Ислоҳи ҳуҷҷати феҳристи ягонаи давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он

1. Хатоҳо дар ҳуҷҷати феҳристи ягонаи давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он аз тарафи бақайдгиранда ислоҳ карда мешаванд:

- хатоҳои техникӣ - дар асоси аризаи соҳибҳуқуқон, дигар шахсон ва мақомоти манфиатдор, бо ташаббуси бақайдгиранда;

- хатоҳои хусусияти техникӣ надошта - бо қарори суд.

Дар ҳолатҳои асоснок набудани гумон, ки ислоҳи хатоҳои хусусияти техникӣ надошта метавонад ба соҳибҳуқуқ ё шахсони сеюм, ки ба сабтҳои дахлдори бақайдгирӣ умед баста буданд, зарар расонад ё манфиатҳои қонунии онҳоро вайрон кунад, чунин ислоҳ бо аризаи якҷояи ҳамаи шахсони манфиатдор иҷро карда мешавад.

2. Аризаҳо оид ба ислоҳи хато, ки ба ташкилоти бақайдгирии давлатӣ ворид шудаанд, дар муҳлати се рӯз баррасӣ карда мешаванд.

3. Ҳангоми қабули ариза оид ба ислоҳи хато дар варақаи бақайдгирӣ бақайдгиранда қайдро дар бораи ворид шудани ариза ба варақаи бақайдгирӣ дохил мекунад.

4. Ислоҳ дар ҳуҷҷатҳои феҳристи ягонаи давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он, ки бо тағйир додани маълумоти мушаххас оид ба соҳибҳуқуқон, номҳои маҳалли аҳолинишин ва кӯчаҳо, рақамгузории биноҳои истиқоматӣ ва ғайриистиқоматӣ, ташкилёбӣ, тағйирёбӣ, қатъи мавҷудияти мансубият ва ғайраҳо алоқамандӣ доранд, бо аризаи соҳибҳуқуқон ё худ дар асосӣ маълумоти мақомоти дахлдори давлатӣ анҷом дода мешавад.

5. Бақайдгиранда дар бораи ислоҳи хатогӣ соҳибҳуқуқон ва довталабони соҳибҳуқуқии дахлдорро дар муҳлати се рӯз ба таври хаттӣ огоҳ менамояд.

6. Ҳуҷҷатҳое, ки бо гуноҳи бақайдгиранда хатогӣ доранд, ройгон иваз карда мешаванд.

Моддаи 29. Додани маълумот ва ҳуҷҷатҳо аз феҳристи ягонаи давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он

1. Ташкилотҳои ҷумҳуриявӣ ва минтақавии бақайдгирии давлатӣ уҳдадоранд, ки шахсони дахлдор маълумоти заруриро танҳо дар бораи ҳуқуқҳо ва маҳдудиятҳои (гарониҳои) ҳуқуқҳо ба объекти молу мулки ғайриманқули мушаххаси дар лаҳзаи додани маълумот вуҷуддоштаро (минбаъд - ҳуқуқ ва маҳдудияти (гаронии) мавҷуда) диҳанд. Чунин маълумот дар шакли иқтибос аз варақаи бақайдгирӣ дода мешавад *(Қонуни ҶТ аз 2.01.2018 № 1502).*

2. Иқтибос аз варақаи бақайдгирӣ дар бораи ҳуқуқ ба объекти молу мулки ғайриманқули ба шахсони алоҳида тааллуқдошта танҳо ба шахсони зерин дода мешавад *(Қонуни ҶТ аз 2.01.2018 № 1502)*:

- соҳибҳуқуқ;

- шахсоне, ки ба онҳо ҳуқуқ ба молу мулки ғайриманқул бо тартиби умумии ворисии ҳуқуқӣ ё меросӣ мегузарад;

- ба нотариуси давлатӣ дар ҳолатҳои пешбининамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон *(Қонуни ҶТ аз 2.01.2018 № 1502).*

3. Иттилоот оид ба таърихи объекти молу мулки ғайриманқул (маълумот дар бораи ташкилёбӣ, тағйирёбии молу мулки ғайриманқул, моликони пештара, соҳибони дигар ҳуқуқҳо ва маҳдудиятҳои (гарониҳои) ҳуқуқҳо, дигар иттилоот нисбати объекти мушаххаси молу мулки ғайриманқул), иттилоот аз харитаи кадастрӣ, иттилооти махсус (иттилооте, ки коркард ва таҳлили махсуси маълумот ва ҳуҷҷатҳои феҳристи ягонаи давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба онро талаб мекунад) метавонад дода шавад.

4. Тартиб ва шаклҳои иқтибос аз варақаи бақайдгирӣ, додани иттилоот ва ҳуҷҷатҳо аз феҳристи ягонаи давлатии молу мулки ғайриманқул ба шахсони воқеӣ ва ҳуқуқиро мақоми махсуси ваколатдори давлатӣ муқаррар менамояд *(Қонуни ҶТ аз 2.01.2018 № 1502).*

5. Иттилоот нисбати молу мулки ғайриманқул, ки маълумоти сирри давлатиро ташкил медиҳад, танҳо тибқи тартиби муқаррарнамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон дар бораи сирри давлатӣ метавонад дода шавад.

6. Иттилоот ё асоснок рад кардан аз додани иттилоот дар муҳлати панҷ рӯз аз лаҳзаи ворид гардидани дархости хаттӣ ва ба суратҳисоби мақоми бақайдгиранда пардохт намудани маблағ барои пешниҳоди иттилоот, агар қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон тартиби дигареро пешбинӣ накарда бошад, ба тариқи хаттӣ пешниҳод карда мешавад. Иттилоот ба кормандони мақомоти давлатӣ дар робита ба иҷрои вазифаҳои хизматиашон ройгон дода мешавад *(Қонуни ҶТ аз 2.01.2018 № 1502, аз 13.11.2023 № 2008).*

7. Иттилоот аз феҳристи ягонаи давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он дар шакли ҳуҷҷате, ки аз тарафи бақайдгиранда ё дигар шахси аз тарафи роҳбари ташкилотҳои ҷумҳуриявӣ ё минтақавии бақайдгирии давлатӣ ваколатдоршуда ба имзо расидааст ё бо роҳи таъмини дастрасии дистансионӣ ба ҳуҷҷатҳои феҳристи ягонаи давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он, ки дар ҳомили электронӣ (магнитӣ) пеш бурда мешавад, пешниҳод мегардад.

87. Нисбати рад кардан, инчунин саркашӣ кардан аз додани иттилоот ба суд шикоят кардан мумкин аст. Надодани иттилоот ё додани иттилооти нодуруст тибқи санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон боиси ҷавобгарӣ мегардад.

9. Маълумот оид ба додани иттилоот ба ҳисоб гирифта мешавад. Ташкилотҳои ҷумҳуриявӣ ва минтақавии бақайдгирии давлатӣ уҳдадоранд бо дархости соҳибҳуқуқ нисбати шахсон ва мақомоте, ки иттилоотро оид ба молу мулки ғайриманқуле, ки ӯ ба он ҳуқуқ дорад, иттилоот гирифтаанд, маълумот диҳанд.

Моддаи 30. Иқтибос аз варақаи бақайдгирӣ

1. Шакли иқтибос аз варақаи бақайдгириро мақоми махсуси ваколатдори давлатӣ тасдиқ мекунад.

2. Иқтибос аз варақаи бақайдгирӣ инҳоро дар бар мегирад:

- маълумоти асосии объекти молу мулки ғайриманқул;

- маълумоти мушаххас оид ба молик ё истифодабарандаи молу мулки ғайриманқул, ҳангоми моликияти умумии саҳомӣ андозаи саҳм ва маълумоти мушаххас оид ба ҳар як ҳаммолики молу мулки ғайриманқул муқаррар карда мешавад;

- рӯйхати ҳуқуқҳо ва маҳдудиятиҳои (гарониҳои) ҳуқуқҳои мавҷуда нисбати молу мулки ғайриманқул, муҳлати амали ҳуқуқҳо, маҳдудиятҳои (гарониҳои) ҳуқуқҳо, маълумоти мушаххас оид ба соҳибҳуқуқон ва шахсоне, ки ба манфиати онҳо маҳдудият (гаронӣ) муқаррар карда шудааст, арзиши уҳдадориҳои бо ипотека таъминшуда ё маълумот дар бораи тартиб ва шартҳои муайянкунии он;

- рӯйхати қайдҳо оид ба аризаҳои дар варақаи бақайдгири дар лаҳзаи додани иқтибос амалкунанда (минбаъд - қайдҳои мавҷуда);

- рӯйхати қайдҳои мавҷуда дар варақаи бақайдгирӣ оид ба боздоштани анҷомдиҳии амалиёти бақайдгирӣ;

- сана ва вақти додани иқтибос аз варақаи бақайдгирӣ;

- дигар маълумот дар бораи объекти молу мулки ғайриманқул, ки рӯйхати онҳоро мақоми махсуси ваколатдори давлатӣ муқаррар намудааст.

3. Иқтибос аз варақаи бақайдгирӣ, ки барои тасдиқи нотариалии аҳдҳо дода мешавад, бояд қайди махсус "Барои тасдиқи нотариалии аҳдҳо дода шудааст"-ро дошта бошад. Иқтибосе, ки қайди махсус дорад, дар муҳлати як моҳ аз рӯзи дода шуданаш амал мекунад. Иқтибоси такрорӣ бо қайди махсус дар давраи муҳлати пешбинишуда дода намешавад. Ҳуқуқи додани иқтибос бо қайди махсусро танҳо

бақайдгирандагони ташкилотҳои бақайдгирии давлатӣ доранд *(Қонуни ҶТ аз 2.01.2018 № 1502).*

БОБИ 4. ҚОИДАҲОИ УМУМИИ АНҶОМДИҲИИ АМАЛИЁТИ БАҚАЙДГИРӢ

Моддаи 31. Тартиби анҷомдиҳии амалиёти бақайдгирии давлатӣ

1. Амалиёти бақайдгирӣ бо тартиби зерин анҷом дода мешавад:

- қабули ҳуҷҷатҳое, ки барои анҷом додани бақайдгирии давлатӣ пешниҳод карда шудаанд;
- баррасии ҳуҷҷатҳо *(Қонуни ҶТ аз 2.01.2018 № 1502)*;
- анҷомдиҳии амалиёти бақайдгирӣ;
- тасдиқи бақайдгирии давлатии анҷомдодашуда.

2. Амалиёти бақайдгирии давлатиро бақайдгирандагони ташкилотҳои ҷумҳуриявӣ ва минтақавии бақайдгирии давлатӣ анҷом медиҳанд.

3. Амалиёти бақайдгириро метавонад ҳар кадом бақайдгирандаи ташкилоти дахлдори бақайдгирии давлатӣ анҷом диҳад, ба истиснои ҳолатҳое, ки тибқи санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон амалиёти бақайдгирӣ аз ҷониби бақайдгирандаи муайян анҷом дода мешавад.

4. Бақайдгиранда ҳангоми анҷом додани амалиётҳои бақайдгирӣ ҳуқуқ дорад:

- аз ташкилотҳои давлатӣ, дигар шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ маълумот ва ҳуҷҷатҳоеро, ки барои анҷомдиҳии амалиёти бақайдгирии давлатӣ заруранд, талаб намояд;
- нусхаи ҳуҷҷатҳо ва иқтибос аз онҳоро тайёр ва дурустии онҳоро тасдиқ намояд;
- оид ба масъалаҳои анҷомдиҳиии амалиёти бақайдгирӣ шарҳ диҳад ва машварат пешниҳод намояд;
- санҷиши тавсифи молу мулки ғайриманқулро дар ҳолат ва тартиби муқаррарнамудаи мақоми махсуси ваколатдори давлатӣ таъин намояд;
- ташхиси асл будани ҳуҷҷатҳоеро, ки барои анҷом додани бақайдгирии давлатӣ пешниҳод шудаанд, дар ҳолат ва тартиби муқаррарнамудаи мақоми махсуси ваколатдори давлатӣ таъин намояд;
- дар ҳолатҳои пешбининамудаи Қонуни мазкур анҷомдиҳии амалиёти бақайдгириро рад намояд ё боздорад.

5. Бақайдгиранда ҳангоми анҷом додани бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ҳуқуқ дорад барӯйхатгирии техникии молу мулки ғайриманқулро дар ҳолат ва тартиби муқаррарнамудаи мақоми махсуси ваколатдори давлатӣ таъин намояд.

6. Бақайдгиранда уҳдадор аст ба шахсоне, ки барои анҷомдиҳии амалиёти бақайдгирӣ муроҷиат намудаанд, барои татбиқи ҳуқуқ ва ҳимояи манфиатҳои қонунии онҳо мусоидат намояд, ҳуқуқ ва уҳдадориҳои онҳоро фаҳмонда диҳад, аз оқибатҳои анҷомдиҳии амалиёти бақайдгирӣ огоҳ намояд.

Моддаи 32. Талаботи умумӣ ба ҳуҷҷатҳое, ки барои анҷом додани бақайдгирии давлатӣ пешниҳод мегарданд

1. Ҳуҷҷатҳое, ки барои анҷом додани бақайдгирии давлатӣ пешниҳод мегарданд, инҳо мебошанд:

- ариза дар бораи бақайдгирии давлатӣ *(Қонуни ҶТ аз 13.11.2023 № 2008)*;
- ҳуҷҷатҳое, ки маълумоти мушаххаси ба варақаи бақайдгирӣ ҳангоми анҷомдиҳии амалиёти бақайдгирӣ воридшавандаро доранд ва ҳуҷҷатҳое, ки ваколати намояндагон ва шахсони мансабдорро тасдиқ мекунанд;
- ҳуҷҷатҳое, ки барои бақайдгирии давлатӣ асос мебошанд;
- дигар ҳуҷҷатҳо дар ҳолатҳои пешбининамудаи санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон.

Ҳуҷҷатҳои дар бандҳои 3 ва 4 ҳамин қисм нишондодашуда дар ҳолатҳои муқаррарнамудаи санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон пешниҳод намегарданд, агар онҳо ба ташкилоти дахлдори бақайдгирии давлатӣ барои анҷом додани дигар қайди давлатӣ қаблан пешниҳод гардида бошанд.

2. Талаботи қисми 1 моддаи мазкур ба ҳуҷҷатҳое, ки ташкилоти бақайдгирии давлатӣ аз судҳо, дигар мақомоти давлатие, ки тибқи санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон ҳуқуқи ба бақайдгирандаҳо додани амрияи барои иҷро ҳатмиро доранд, паҳн намегардад. Ҳангоми аз мақомоти зикршуда воридшавии амрия оид ба анҷомдиҳии амалиёти бақайдгирӣ бақайдгиранда мустақилона маълумоти нокифояро талаб мекунад.

3. Ҳуҷҷатҳои барои анҷом додани бақайдгирии давлатӣ пешниҳодшуда набояд ислоҳ, илова, калимаҳои хатзада, ислоҳи шарҳнаёфта дошта бошанд ва набояд бо қалам ва вайрон намудани қоидаҳои коргузорӣ иҷро гардида бошанд ва ҳамчунин набояд хатоҳои ҷиддие дошта бошанд, ки имконияти ба як маънӣ шарҳ додани мазмуни онро намедиҳанд.

4. Ҳуҷҷатҳое, ки берун аз ҳудуди Ҷумҳурии Тоҷикистон тибқи қонунгузории давлати хориҷа тартиб дода шудаанд, бояд ба қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон мутобиқ карда шаванд.

Ҳуҷҷатҳои ба забони хориҷӣ тартибдодашуда бо тарҷума ба забони давлатӣ ва тасдиқи нотариалӣ пешниҳод мегарданд.

5. Рӯйхати ҳуҷҷатҳои барои бақайдгирии давлатӣ дар ҳолатҳои гуногун пешниҳодгардида, шакли онҳо, тартиби пуркунӣ дар бинои ташкилоти бақайдгирии давлатӣ барои шиносшавии умумӣ овехта мешавад.

6. Агар барои ягон ҳолати амали бақайдгирӣ ба руйхати ҳуҷҷатҳо ҷиҳати анҷомдиҳии бақайдгирии давлатӣ зарурат пеш ояд ва шакли онҳо, тартиби пуркуниашон тасдиқ нагардида бошад, он аз ҷониби роҳбари ташкилоти дахлдори бақайдгирии давлатӣ муайян карда мешавад.

Моддаи 33. Талаботи умумӣ ба ариза дар бораи бақайдгирии давлатӣ ва хуҷҷатҳое, ки барои бақайдгирии давлатӣ асос ҳисоб меёбанд

1. Ариза дар бораи бақайдгирии давлатӣ бояд ба шакли муқарраргардида мувофиқат кунад.

2. Ариза дар бораи бақайдгирии давлатӣ бояд аз тарафи шахсони зерин имзо шуда бошад:

- ҳангоми бақайдгирии давлатии ташкилёбӣ, тағйирёбӣ ва қатъи молу мулки ғайриманкул - соҳибҳуқуқи молу мулки дахлдор, агар Қонуни мазкур ҳолати дигареро пешбинӣ накарда бошад. Ҳангоми бақайдгирии давлатии ташкилёбии бинои истиқоматии бисёрошёна ариза оид ба бақайдгирии давлатӣ метавонад аз ҷониби фармоишгари сохтмон имзо гардад;

- ҳангоми бақайдгирии давлатии ба аҳдҳо асосёфтаи ҳуқуқ, маҳдудияти (гаронии) ҳуқуқ - дар якҷоягӣ бо тарафҳои аҳдҳо, агар тартиби дигареро шартнома муқаррар накарда бошад;

- ҳангоми бақайдгирии давлатии ба аҳдҳо асосёфтаи ҳуқуқ, маҳдудияти (гаронии) ҳуқуқ, агар яке аз тарафҳои аҳд аз бақайдгирии давлатӣ саркашӣ намояд ва агар қарори суд оид ба бақайдгирии давлатии ҳуқуқ, маҳдудияти (гаронии) ҳуқуқ ба қувваи қонунӣ даромада бошад -яке аз тарафҳои аҳд;

- ҳангоми бақайдгирии давлатии ҳуқуқ ё махдудияти (гаронии) ҳуқуқе, ки асоси пайдоиш, гузаштан, қатъи он қарори судӣ, санади мақоми давлатӣ, дигар факти ҳуқуқӣ, ба ғайр аз аҳдҳо бошад - довталаби соҳибҳуқуқӣ, шахсе, ки ба фоидаи ӯ маҳдудият (гаронӣ) муқаррар ё қатъ карда шудааст.

3. Ҳуҷҷатҳое, ки барои бақайдгирии давлатӣ асос мебошанд, дар ҳолатҳои муқаррарнамудаи санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон бояд аз ҷониби нотариат тасдиқ гарданд ва (ё) аз тарафи мақомоти давлатие, ки онро додааст, мӯҳргузорӣ шаванд.

4. Ҳуҷҷатҳое, ки барои бақайдгирии давлатӣ асос ба ҳисоб рафта, аз ду ва зиёда варақ иборат мебошанд, бояд дӯхта ва рақамгузорӣ шуда бошанд. Миқдори варақҳои дӯхташуда ҳангоми қабули ҳуҷҷатҳо бояд бо имзои бақайдгиранда тасдиқ ва мӯҳри ӯ гузошта шуда бошад, агар ин аз ҷониби мақоми давлатие, ки ҳуҷҷатро додааст, нотариус ё дигар шахси мансабдори дорои ҳуқуқи амалиёти нотариалӣ иҷро нашуда бошад.

5. Ариза оид ба бақайдгирии давлатӣ дар як вақт хоҳиши якчанд бақайдгирии давлатиро метавонад дар бар гирад, дар ҳолате ки агар талаботи моддаи 9 Қонуни мазкур вайрон нагардад. Дар ин ҳолат ҳуҷҷатҳое, ки барои бақайдгирии давлатӣ асос ба ҳисоб рафта, барои якчанд бақайдгирии давлатӣ умумианд, дар як нусха пешниҳод мегарданд.

Моддаи 34. Қабули ҳуҷҷатҳое, ки барои анҷом додани бақайдгирии давлатӣ пешниҳод мешаванд

1. Ҳуҷҷатҳоеро, ки барои анҷом додани бақайдгирии давлатӣ ба бақайдгиранда пешниҳод мешаванд, бояд шахсони аризаро оид ба бақайдгирии давлатӣ имзонамуда (минбаъд - аризадиҳандагон) манзур намоянд.

2. Нусхаҳои асли ҳуҷҷатҳои маълумоти мушаххасдошта ва ҳуҷҷатҳои барои бақайдгирии давлатӣ асос ҳисобёфта ба аризадиҳанда баргардонида мешаванд, нусхаҳои онҳо бошанд, дар парвандаи бақайдгирӣ нигоҳ дошта мешаванд.

3. Қабули ҳуҷҷатҳое, ки барои анҷом додани бақайдгирии давлатӣ пешниҳод мешаванд, аз ҷониби бақайдгиранда дар бинои ташкилоти дахлдори бақайдгирии давлатӣ сурат мегирад.

4. Қабули ҳуҷҷатҳое, ки барои анҷом додани бақайдгирии давлатӣ пешниҳод мешаванд, метавонад аз ҷониби бақайдгиранда берун аз бинои ташкилоти бақайдгирии давлатӣ тибқи ҳолатҳо ва тартиби муқаррарнамудаи мақоми махсуси ваколатдори давлатӣ сурат гирад *(Қонуни ҶТ аз 2.01.2018 № 1502)*.

5. Бақайдгиранда қабули ҳуҷҷатҳоро барои анҷомдиҳии амалиёти бақайдгирӣ дар ҳолатҳое рад мекунад, ки агар:

- ин ҳуҷҷатҳо ба талаботи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон мутобиқ набошанд;
- ин ҳуҷҷатҳо аз ҷониби шахси номувофиқ ё ба тарзи номуносиб пешниҳод шуда бошанд;
- ариза дар бораи бақайдгирии давлатӣ аз ҷониби шахси номувофиқ имзо шуда бошад;
- амалиёти бақайдгирӣ дар дигар ташкилоти бақайдгирии давлатӣ ё аз тарафи дигар бақайдгиранда анҷом дода шавад;
- на ҳамаи ҳуҷҷатҳои барои анҷом додани бақайдгирии давлатӣ зарурӣ пешниҳод шуда бошанд;
- ҳуҷҷатҳои дорои маълумоти носаҳеҳ ё маълумоте, ки ба ин ҳуҷҷатҳои бақайдгирандаи феҳристи ягонаи давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он номувофиқанд, ба истисноии ҳолатҳое, ки номувофиқатӣ бо сабаби хатои техникӣ рух додааст;
- мазмуни ҳуҷҷатҳои барои анҷом додани бақайдгирии давлатӣ пешниҳодгардида байни ҳамдигар мувофиқат надошта бошанд;
- молу мулк, ҳуқуқ, маҳдудияти (гаронии) ҳуқуқи дар ариза дар бораи бақайдгирии давлатӣ номбаршуда тибқи Қонуни мазкур ба бақайдгирии давлатӣ мувофиқат надошта бошанд.

6. Ҳангоми қабули ҳуҷҷатҳои барои анҷом додани бақайдгирии давлатӣ пешниҳодгардида бақайдгиранда ба дафтари бақайдгирии аризаҳо маълумотро оид ба сана, вақти воридшавӣ ва номгӯи ин ҳуҷҷатҳо дохил мекунад.

7. Ҳангоми аз тарафи бақайдгиранда рад кардани қабули ҳуҷҷатҳои барои анҷом додани бақайдгирии давлатӣ пешниҳодгардида онҳо ба аризадиҳанда баргардонида мешаванд. Ба аризадиҳанда оид ба сабабҳои рад намудан ба тарзи хаттӣ иттилоъ дода мешавад.

8. Ҳангоми аз ҷониби бақайдгиранда қабул намудани ҳуҷҷатҳои барои анҷом додани бақайдгирии давлатӣ пешниҳодгардида бақайдгиранда дар варақаи бақайдгирӣ дар бораи воридшавии ариза оид ба бақайдгирии давлатӣ қайдро ворид менамояд.

9. Агар байни аризадиҳандагон ягон касе, ки ҳуқуқҳояш бевосита ба қайд гирифта ё маҳдуд гардонида мешавад, ҳузур надошта бошад, бақайдгиранда бояд фавран бо мактуби фармоишӣ дар бораи қабули ҳуҷҷатҳо ба ин шахсон иттилоъ диҳад.

10. Бақайдгирандае, ки ҳуҷҷатҳои барои анҷом додани бақайдгирии давлатӣ пешниҳодгардидаро қабул намудааст, давраҳои минбаъдаи амалиёти бақайдгириро низ иҷро менамояд. Ба иваз намудани бақайдгиранда дар рафти анҷомдиҳии амалиёти бақайдгирӣ дар ҳолати ғайриимкон будани иҷрои уҳдадориҳо ва ҳамчунин дар ҳолатҳои истисноӣ роҳ дода мешавад. Қарор дар бораи иваз намудани бақайдгирандаро роҳбари ташкилоти дахлдори бақайдгирии давлатӣ қабул мекунад.

Моддаи 35. Баррасии ҳуҷҷатҳо оид ба анҷомдиҳии амалиёти бақайдгирӣ

(Қонуни ҶТ аз 2.01.2018 № 1502)

1. Баррасии ҳуҷҷатҳои барои бақайдгирии давлатӣ пешниҳодшуда бо тартиби пайдарҳамии қайдҳо дар дафтари бақайдгирии аризаҳо анҷом дода мешавад.

2. Амалиёти бақайдгирӣ дар давоми 7 рӯзи корӣ аз лаҳзаи қабули ҳуҷҷатҳои барои анҷом додани бақайдгирии давлатӣ пешниҳодшуда ва ба суратҳисоби мақоми бақайдгиранда пардохт намудани маблағ барои анҷом додани амалиёти бақайдгирӣ, агар Қонуни мазкур ва дигар санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон тартиби дигареро муқаррар накарда бошанд, анҷом дода мешавад. Дар ҳолати иҷрои ҳаҷми зиёди корӣ барои анҷом додани амалиёти бақайдгирӣ зарур ин амалиёт дар муддати 14 рӯзи корӣ анҷом дода мешавад *(Қонуни ҶТ аз 13.11.2023 № 2008).*

Дар ҳолатҳои анҷомдиҳии амалиёти бақайдгирӣ дар асоси амрия оид ба бақайдгирии давлатӣ мӯҳлати дар сарсатри якуми ҳамин қисм нишондодашуда аз лаҳзаи ба ташкилоти бақайдгирии давлатӣ ворид гардидани амрия оид ба бақайдгирии давлатӣ оғоз мешавад, агар санади мазкур эътибори қонунӣ пайдо карда бошад ё чунин амрия тамоми маълумоти барои бақайдгирии давлатӣ зарурро доро набошад - аз лаҳзаи ворид гардидани ҳуҷҷати охирине, ки маълумоти нокифояи аз ҷониби бақайдгиранда дархостнамударо дорад. Ин қоида нисбати бекор намудани сабти бақайдгирӣ низ татбиқ мегардад *(Қонуни ҶТ аз 2.01.2018 № 1502).*

3. Анҷом додани амалиёти бақайдгирӣ аз тарафи бақайдгиранда метавонад дар мӯҳлати на зиёда аз як моҳ ҳангоми зарурати талаб намудани ҳуҷҷат ё маълумоти иловагӣ, анҷомдиҳии барӯйхатгирии техникӣ ё санҷиши тавсифи молу мулки ғайриманқул, ташхиси асл будани ҳуҷҷатҳо ва ҳамчунин агар бақайдгиранда уҳдадор бошад, ки оид ба эътироз надоштани шахсони манфиатдор нисбати анҷом додани ин амалиёт боварӣ пайдо кунад, боздошта шавад.

4. Бо аризаи хаттии шахси манфиатдор, ки барои мавриди баҳс карор додани ҳуқуқ ё маҳдудияти (гаронии) ҳуқуқе, ки дар хусуси бақайдгирии давлатии он дигар шахси манфиатдор хоҳиш мекунад, хоҳиши ба суд мурочиат намуданро дорад, анҷомдиҳии корҳои бақайдгирӣ ба мӯҳлати на зиёда аз як моҳ бояд манъ карда шавад. Агар дар давоми ин мӯҳлат ба ташкилоти бақайдгирии давлатӣ маълумоти хаттӣ аз суд дар бораи оғози мурофиа оид ба даъвои дахлдор ворид нагардад, амалиёти бақайдгирӣ бояд анҷом дода шавад. Дар ҳолати аз суд ворид гардидани маълумоти хаттӣ дар бораи оғози мурофиа оид ба даъвои дахлдор анҷом додани амалиёти бақайдгирӣ то ҳалли ин парванда аз тарафи суд боз дошта мешавад. Ҳангоми ворид гардидани аризаи шахси манфиатдор оид ба нияти мурочиаташ ба суд барои мавриди баҳс қарор додани ҳуқуқ ё махдудияти (гаронии) ҳуқуқ, ки дигар шахси манфиатдор дар хусуси бақайдгирии давлатии он хоҳиш мекунад, бақайдгиранда фавран ба варақаи бақайдгирӣ қайди дахлдорро дохил менамояд.

5. Бақайдгиранда уҳдадор аст, ки дар мӯҳлати се рӯз аз лаҳзаи боздоштани анҷомдиҳии амалиёти бақайдгирӣ бо мактуби фармоишӣ ба шахси дар бораи бақайдгирии давлатӣ аризадода оид ба боздоштани анҷомдиҳии амалиёти бақайдгирӣ бо нишон додани мӯҳлат ва сабабҳои боздоштан ва ҳамчунин тартиби шикоят оид ба боздоштан иттилоъ диҳад *(Қонуни ҶТ аз 2.01.2018 № 1502).*

6. Дар ҳолати мавҷуд будани якчанд асос барои боздоштани анҷомдиҳии амалиёти бақайдгирӣ чунин амалиёт метавонад бо ҳар яке аз асосҳо боз дошта шавад. Дар ин маврид мӯҳлатҳои боздоштан ба ҳар яке аз асосҳо дар алоҳидагӣ ҳисоб карда мешаванд.

Моддаи 36. Рад кардани анҷомдиҳии амалиёти бақайдгирӣ аз тарафи бақайдгиранда

1. Бақайдгиранда анҷомдиҳии амалиёти бақайдгириро дар ҳолатҳои зерин рад мекунад, агар:

- шакл ва мазмуни ҳуҷҷатҳои пешниҳодгардида барои анҷомдиҳии амалиёти бақайдгирӣ ба талаботи санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон мувофиқат накунад;

- номувофиқатии натиҷаҳои санҷиши тавсифи молу мулки ғайриманқул бо маълумоти дар ҳуҷҷатҳои барои анҷомдиҳии бақайдгирии давлатӣ пешниҳодгардида пайдо шуда бошад ё санҷиши таъингардидаи тавсифи молу мулки ғайриманқул бо тартиби муқarраргардида анҷом дода нашуда бошад;

- ҳангоми бақайдгирии давлатӣ ҳуқуқҳои дигар шахсон вайрон шуда бошанд;

- ҳангоми бақайдгирии давлатӣ талаботи санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон вайрон шуда бошанд;

- мавҷудияти сабт оид ба ҳабси молу мулки ғайриманқул, ки нисбати ҳуқуқҳо ба он оид ба бақайдгирии давлатӣ арз шуда бошад;

- дар як вақт аз аризадиҳандагони гуногун ду ва ё зиёда аризаҳо оид ба бақайдгирии давлатии ҳамон як молу мулки ғайриманқул, ҳамон як ҳуқуқҳо, маҳдудиятҳои (гарониҳои) ҳуқуқ дохил шуда бошанд, ки бақайдгирии давлатиашон дар як вақт номумкин аст. Ин асоси радкунӣ барои анҷомдиҳии амалиёти бақайдгирӣ метавонад фақат дар ҳолате татбиқ гардад, ки агар нисбати ду ё зиёда аризадиҳанда барои рад намудани анҷомдиҳии амалиёти бақайдгирӣ дигар асосҳо мавҷуд набошанд.

2. Бақайдгиранда уҳдадор аст дар муҳлати се рӯз аз лаҳзаи қабули қарор оид ба рад намудани анҷомдиҳии амалиёти бақайдгирӣ бо мактуби фармоишӣ ё бо тасдиқи имзо ҳангоми муроҷиати шахсӣ аризадиҳандаро дар ин бора бо нишон додани сабабҳои радкунӣ хабардор созад.

3. Агар анҷом додани амалиёти бақайдгирӣ дар асоси банди 6 қисми 1 ҳамин модда рад шуда бошад, пас амалиёти бақайдгирӣ метавонад дар мавриди мавҷуд будани розигии хаттӣ байни ҳамаи аризадиҳандаҳо ё дар асоси қарори суд амалӣ гардонда шавад.

Моддаи 37. Анҷом додани амалиёти бақайдгирӣ

Анҷом додани амалиёти бақайдгирӣ бо роҳи ворид намудани сабти дахлдор ба варақаи бақайдгирӣ амалӣ гардонда мешавад. Ҳамзамон бақайдгиранда ба парвандаи бақайдгирӣ ҳуҷҷатҳо ва ба харитаи кадастрӣ иттилоъ ворид менамояд.

Моддаи 38. Тасдиқи бақайдгирии давлатии анҷомдодашуда

Тасдиқи бақайдгирии давлатии ташкилёбӣ, тағйирёбӣ, пайдоиш, гузаштан, қатъи ҳуқуқ ва маҳдудиятҳои (гаронии) ҳуқуқ ба молу мулки ғайриманқул бо роҳи ба шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ додани шаҳодатнома дар бораи бақайдгирии давлатӣ анҷом дода мешавад *(Қонуни ҶТ аз 2.01.2018 № 1502).*

Моддаи 39. Лаҳзаи бақайдгирии давлатӣ

Дар ҳолати анҷом додани амалиёти бақайдгирӣ лаҳзаи бақайдгирии давлатӣ вақт ва санаи қабули ҳуҷҷатҳои барои анҷомдиҳии бақайдгирии давлатӣ пешниҳодшуда, ки ба дафтари бақайдгирии аризаҳо ворид шудаанд, ҳисоб меёбад.

Моддаи 39(1). Рақамҳои кадастрӣ

(Қонуни ҶТ аз 2.01.2018 № 1502)

1. Ба ҳар як молу мулки ғайриманқул рақами кадастрӣ дода мешавад, ки дар тамоми давраи мавҷудияти ин молу мулк нигоҳ дошта мешавад.

2. Рақамҳои кадастрӣ рақамҳои такрор ва ивазнашаванда буда, тағйирёбии онҳо дар ҳолатҳои ҳамроҳшавӣ ва тақсимшавӣ ба амал меояд.

3. Тартиби додани рақамҳои кадастриро мақоми махсуси ваколатдори давлатӣ муқаррар менамояд *(Қонуни ҶТ аз 2.01.2018 № 1502).*

Моддаи 40. Амалиёти бақайдгирӣ нисбати молу мулки ғайриманқули дар ҳудуди зиёда аз як минтақаи бақайдгирӣ ё маҳалли кадастрӣ ҷойгиршуда

1. Дар ҳолати анҷомдиҳии амалиёти бақайдгирӣ нисбати молу мулки ғайриманқул (ба истиснои қитъаи замин), ки дар ҳудуди бештар аз як минтақаи бақайдгирӣ ҷойгир аст, бақайдгирӣ бо тартиби муайяннамудаи мақоми махсуси ваколатдори давлатӣ амалӣ гардонида мешавад.

2. Дар ҳолати анҷомдиҳии амалиёти бақайдгирӣ нисбати молу мулки ғайриманқул (ба истиснои қитъаи замин), ки дар ҳудуди бештар аз як маҳалли кадастрӣ ҷойгир аст, рақамгузории кадастрӣ бо тартиби муайяннамудаи мақоми махсуси ваколатдори давлатӣ амалӣ гардонида мешавад.

3. Дар ҳолати анҷомдиҳии амалиёти бақайдгирӣ нисбати қитъаи замин, ки дар ҳудуди бештар аз як минтақаи бақайдгирӣ ҷойгир аст, бо мақсади бақайдгирии чунин қитъаи замин тақсими қитъаҳои замини алоҳида аз рӯи минтақаҳои бақайдгирӣ бо рақамгузории алоҳидаи рақами кадастрӣ анҷом дода мешавад.

4. Дар ҳолати анҷомдиҳии амалиёти бақайдгирӣ нисбати қитъаи замин, ки дар ҳудуди бештар аз як маҳалли кадастрӣ ҷойгир аст, рақамгузории кадастрӣ нисбати он маҳалли кадастрӣ, ки дар ҳудуди он қитъаи замин майдони бештар дорад, амалӣ гардонида мешавад.

Моддаи 41. Амалиёти бақайдгирӣ нисбати объекти таъиноти махсус

1. Амалиёти бақайдгирӣ нисбати объекти таъиноти махсус аз ҷониби бақайдгирандаи ташкилоти ҷумҳуриявии бақайдгирии давлатӣ бо тартиби муқаррарнамудаи Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон сурат мегирад.

2. Номгӯи объекти таъиноти махсусро Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон муайян менамояд.

Моддаи 42. Шикоят аз амалҳои (беамалии) бақайдгиранда

Шахсе, ки бақайдгиранда бо амалҳои (беамалии) худ ҳуқуқҳои шаҳрвандии ӯро вайрон кардааст, ҳуқуқ дорад аз рӯи амали (беамалии) бақайдгиранда ба суд ё бо ариза ба ташкилоти дахлдори минтақавӣ ё ҷумҳуриявии бақайдгирии давлатӣ муроҷиат намояд.

БОБИ 5. АСОСҲОИ БАҚАЙДГИРИИ ДАВЛАТИИ МОЛУ МУЛКИ ҒАЙРИМАНҚУЛ

Моддаи 43. Асосҳо барои бақайдгирии давлатии ташкилёбии молу мулки ғайриманқул

Асосҳо барои бақайдгирии давлатии ташкилёбии молу мулки ғайриманқул инҳо мебошанд:

- ҷудо намудани қитъаи замин;
- сохтмон ва ба истифода додани бинои истиқоматӣ ва ғайриистиқоматӣ, иншоот;
- объектҳои сохтмонии нотамом;
- тақсими молу мулки ғайриманқул;
- якҷояшавии молу мулки ғайриманқул;
- хориҷ намудани бинои истиқоматӣ ва ғайриистиқоматӣ аз бинои асосӣ;
- дигар асосҳои пешбининамудаи санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон.

Моддаи 44. Асосҳо барои бақайдгирии давлатии тағйирёбии молу мулки ғайриманқул

Асосҳо барои бақайдгирии давлатии тағйирёбии молу мулки ғайриманқул инҳо мебошанд:

- тағйир додани сарҳади қитъаи замин;
- сохтмон ва ба истифода додани қисми болоии бино, бинои иловагии бинои истиқоматӣ ва ғайриистиқоматӣ, иншоот;
- аз нав сохтан ва ба истифода додани бинои истиқоматӣ ва ғайриистиқоматӣ;
- *вайрон ё нобуд шудани (вайрон кардани)* қисми бинои истиқоматӣ ва ғайриистиқоматӣ,иншоот; *(Қонуни ҶТ аз* 13.11.2024 № 2109)
- тағйири таъиноти молу мулки ғайриманқул;
- дигар асосҳои пешбининамудаи санадҳои мёъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон.

Моддаи 44(1). Асосҳо барои бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқули шахси фавтида

(Қонуни ҶТ аз 2.01.2018 № 1502)

1. Агар дар ташкилоти бақайдгирии давлатӣ молу мулки ғайриманқули шахси фавтида ба қайд гирифта нашуда бошад, он дар асоси муроҷиати ворисони меросгузор мувофиқи ҳуҷҷатҳои ҳуқуқмуайянкунанда ба қайди давлатӣ гирифта мешавад.

2. Дар ҳолати мавҷуд набудани ҳуҷҷатҳои ҳуқуқмуайянкунанда нисбати молу мулки ғайриманқул, он дар асоси қарори суд оид ба эътирофи ҳуқуқи моликияти шахси фавтида ё ворисони меросгузор ба қайди давлатӣ гирифта мешавад *(Қонуни ҶТ аз 2.01.2018 № 1502).*

Моддаи 45. Асосҳо барои бақайдгирии давлатии қатъи мавҷудияти молу мулки ғайриманқул

Асос барои бақайдгирии давлатии қатъи мавҷудияти молу мулки ғайриманқул инҳо мебошанд:

- барҳам додани қитъаи замин;
- *вайрон ё нобуд шудани (вайрон кардани)* бинои истиқоматӣ ва ғайриистиқоматӣ, иншоот; *(Қонуни ҶТ аз* 13.11.2024 № 2109)
- тақсими молу мулки ғайриманқул;
- якҷояшавии молу мулки ғайриманқул;
- дигар асосҳои пешбининамудаи санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон.

Моддаи 46. Ҳуҷҷатҳое, ки барои бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул асос мебошанд

Ҳуҷҷатҳое, ки барои бақайдгирии давлатии ташкилёбӣ, тағйирёбӣ, қатъи мавҷудияти молу мулки ғайриманқул асос мебошанд, ҳуҷҷатҳое ҳисобида мешаванд, ки мувофиқан ташкилёбӣ, тағйирёбӣ ва қатъи мавҷудияти воқеии молу мулки ғайриманқулро тасдиқ менамоянд *(Қонуни ҶТ аз 2.01.2018 № 1502).*

Моддаи 47. Ҳуҷҷатҳое, ки ташкилёбии воқеии қитъаи замини ҷудокардашударо тасдиқ менамоянд

Ҳуҷҷатҳое, ки ташкилёбии воқеии қитъаи замини ҷудокардашударо тасдиқ менамоянд, инҳоянд:

- парвандаи заминсозӣ;
- ҳуҷҷате, ки тибқи Кодекси замини Ҷумҳурии Тоҷикистон масоҳат, навъи замин ва истифодаи мақсадноки қитъаи заминро муайян менамояд.

Моддаи 48. Ҳуҷҷатҳое, ки ташкилёбӣ, тағйирёбии воқеии бинои истиқоматӣ ва ғайриистиқоматӣ, бинои истиқоматии ҷудогонаро тасдиқ менамоянд

Ҳуҷҷате, ки ташкилёбӣ, тағйирёбии воқеии бинои истиқоматӣ ва ғайриистиқоматӣ, бинои истиқоматии ҷудогонаро тасдиқ менамояд, шиносномаи техникии объекти дахлдори молу мулки ғайриманқули тибқи қонунгузорӣ тартибдодашуда мебошад ва инчунин нисбати бинои истиқоматӣ ва ғайриистиқоматӣ, бинои истиқоматии ҷудогонае, ки дар натиҷаи корҳои сохтмонӣ ба вуҷуд омадааст ё тағйир ёфтааст, ҳуҷҷате ба шумор меравад, ки қабули истифодаи бинои истиқоматӣ ва ғайриистиқоматӣ, бинои истиқоматии ҷудогонаро тасдиқ мекунад.

Моддаи 49. Ҳуҷҷатҳое, ки ташкилёбии воқеии бинои истиқоматӣ ва ғайриистиқоматии нотамоми мавқуфгузошташударо тасдиқ менамоянд

Ҳуҷҷатҳое, ки ташкилёбии воқеии бинои истиқоматӣ ва ғайриистиқоматии нотамоми мавқуфгузошташударо тасдиқ менамоянд, инҳоянд:

- иҷозат ба сохтмони бинои истиқоматӣ ва ғайриистиқоматии аз ҷониби мақомоти ваколатдори давлатӣ додашуда;
- ҳуҷҷате, ки мавқуф гузоштани бинои истиқоматӣ ва ғайриистиқоматии нотамомро тасдиқ менамояд;

- ҳуҷҷате, ки ба лоиҳа, меъёр ва қоидаҳои сохтмонӣ мувофиқ будани сохтмонро тасдиқ мекунад.

Моддаи 49(1). Барӯйхатгирии техникии молу мулки ғайриманқул

(Қонуни ҶТ аз 2.01.2018 № 1502)

1. Барӯйхатгирии техникии молу мулки ғайриманқул ба намудҳои асосӣ ва ҷорӣ ҷудо мешавад.

2. Барӯйхатгирии асосӣ ҳангоми ташкилёбии молу мулки ғайриманқул гузаронда мешавад. Дар натиҷаи барӯйхатгирии асосӣ шиносномаи техникӣ омода карда шуда, ба соҳибҳуқуқ ё истифодабаранда дода мешавад.

3. Барӯйхатгирии ҷорӣ дар асоси муроҷиати соҳибҳуқуқ ё истифодабаранда ҳангоми тағйир ёфтани тавсифи молу мулки ғайриманқул, инчунин аз тарафи бақайдгиранда ҳангоми таъин намудани он гузаронда мешавад. Дар натиҷаи барӯйхатгирии ҷорӣ ба шиносномаи техникӣ тағйироти дахлдор ворид карда мешаванд *(Қонуни ҶТ аз 2.01.2018 № 1502)*.

Моддаи 50. Тақсими молу мулки ғайриманқул

1. Тақсими молу мулки ғайриманқул (ба ғайр аз қитъаи замин) дар асоси шартнома байни ҳаммоликон оид ба тақсими молу мулки ғайриманқули моликияти умумӣ ба ду ва ё зиёда объекти молу мулки ғайриманқул ё қарор оид ба тақсими молу мулки ғайриманқул ба ду ва ё зиёда объекти молу мулки ғайриманқули қабулнамудаи молик ё суд анҷом дода мешавад. Ҳуҷҷате, ки ташкилёбӣ, қатъи мавҷудияти молу мулки ғайриманқулро дар натиҷаи тақсим тасдиқ менамояд, шартномаи дахлдор байни ҳаммоликон оид ба тақсим ё қарори молик ё суд дар бораи тақсим ҳисоб меёбад.

2. Дар натиҷаи тақсими объекти молу мулки ғайриманқули намуди муайян ду ва ё зиёда объекти молу мулки ғайриманқули ҳамон намуд ташкил мешавад.

3. Тақсим шудани молу мулки ғайриманқул боиси қатъ гардидани мавҷудияти он мегардад.

4. Ҳангоми тақсим парвандаи бақайдгирӣ ба объекти молу мулки ғайриманқул пӯшида мешавад ва нисбати объектҳои ташкилшуда бошад, парвандаҳои бақайдгирии нав оғоз карда мешаванд.

5. Ҳангоми тақсим ҳуқуқҳо ва маҳдудиятҳои (гарониҳои) ҳуқуқҳои мавҷуда нисбати объекти тақсимшавандаи молу мулки ғайриманқул ба объектҳои молу мулки ғайриманқули ташкилшуда гузаронида мешаванд.

Моддаи 51. Хориҷ намудани бинои истиқоматӣ ва ғайриистиқоматӣ аз бинои асосӣ, иншоот

1. Хориҷ намудани бинои истиқоматӣ ва ғайриистиқоматӣ аз бинои асосӣ, иншоот дар асоси қарори қабулнамудаи молики бинои истиқоматӣ ва ғайриистиқоматӣ, иншоот бо мақсади минбаъд амалӣ намудани аҳдҳо вобаста ба бинои истиқоматӣ ва ғайриистиқоматӣ ҳамчун объекти молу мулки ғайриманқули мустақил ва ё дар асоси қарори суд сурат мегирад.

2. Ҳуҷҷате, ки ташкилёбии бинои истиқоматӣ ва ғайриистиқоматии ҷудогонаро дар натиҷаи хориҷ намудани онҳо аз бинои истиқоматӣ ва ғайриистиқоматӣ тасдиқ менамояд, қарори дахлдор, аҳдҳои ҳуқуқию маданӣ ё қарори суд ба ҳисоб меравад. Барои бақайдгирии давлатии ташкилёбии бинои истиқоматӣ ва ғайриистиқоматии ҷудогона дар натиҷаи хориҷ намудани он аз бинои истиқоматӣ ва ғайриистиқоматӣ ба таври илова шиносномаи техникӣ пешниҳод карда мешавад *(Қонуни ҶТ аз 2.01.2018 № 1502)*.

3. Хориҷ намудани бинои истиқоматӣ ва ғайриистиқоматии ҷудогона тавсифи бинои истиқоматӣ ва ғайриистиқоматӣ, иншоотро тағйир намедиҳад.

4. Ҳангоми хориҷ намудани бинои истиқоматӣ ва ғайриистиқоматӣ аз бинои истиқоматӣ ва ғайриистиқоматии асосӣ, иншоот парвандаи нави бақайдгирӣ барои бинои истиқоматӣ ва ғайриистиқоматӣ оғоз карда мешавад. Парвандаи бақайдгирӣ нисбати бинои истиқоматӣ ва ғайриистиқоматӣ нигоҳ дошта мешавад.

5. Ҳангоми хориҷ намудани бинои истиқоматӣ ва ғайриистиқоматӣ ҳуқуқҳо ва маҳдудиятҳои (гаронињои) ҳуқуқҳои мавҷуда нисбат ба қисми хориҷшавандаи бинои истиқоматӣ ва ғайриистиқоматӣ, иншоот ба бинои истиқоматӣ ва ғайриистиқоматии ташкилшуда гузаронида мешаванд.

Моддаи 52. Якҷояшавии молу мулки ғайриманқул

1. Якҷояшавии молу мулки ғайриманқул дар асоси шартнома байни моликон дар бораи якҷояшавии ду ё зиёда объекти молу мулки ғайриманқул ба як объекти молу мулки ғайриманқул бо ташкили моликияти умумӣ ё дар асоси қарор дар бораи якҷояшавии ду ё зиёда объекти молу мулки ғайриманқул, ки аз ҷониби молики онҳо ё суд қабул шудааст, амалӣ мегардад. Ҳуҷҷати тасдиқкунандаи ташкилёбӣ, қатъи мавҷудияти молу мулки ғайриманқул дар натиҷаи якҷояшавӣ шартномаи дахлдор байни моликон дар бораи якҷояшавӣ ё қарори молик ё суд дар бораи якҷояшавӣ мебошад.

2. Якҷояшавии молу мулки ғайриманқул метавонад фақат нисбати объектҳои молу мулки ғайриманқули як навъ ва бевосита бо якдигар ҷойгиршуда амалӣ гардад.

3. Дар натиҷаи якҷояшавии ду ё зиёда объектҳои молу мулки ғайриманқул як объекти молу мулки ғайриманқули ҳамон навъ ташкил дода мешавад.

4. Муттаҳид шудани молу мулки ғайриманқул боиси қатъ гардидани мавҷудияти он мегардад.

5. Ҳангоми якҷояшавии молу мулки ғайриманқул парвандаҳои бақайдгирӣ нисбати объектҳои якҷояшавандаи молу мулки ғайриманқул пӯшида мешаванд ва ба объекти ташкилшуда парвандаи нави бақайдгирӣ оғоз карда мешавад.

6. Ҳангоми якҷояшавии молу мулки ғайриманқул ҳуқуқҳо ва маҳдудиятҳои (гаронињои) ҳуқуқҳои мавҷуда нисбати объектҳои муттаҳидшавандаи молу мулки ғайриманқул ба объекти ташкилшудаи молу мулки ғайриманқул гузаронида мешаванд.

7. Дар ҳолати якҷояшавии объектҳои ғайриманқул, ки ҳар кадомашон тавассути ипотека гаронӣ шудаанд, тамоми гаронињои мазкур ба объекти ташкилшудаи молу мулки ғайриманқул гузаронида мешаванд. Бартарияти ипотека бо тартиби муқаррарнамудаи қонунгузорӣ бо назардошти санаи бақайдгирии ҳар яке аз гаронињо дар феҳристи ягонаи давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқ ба он муайян карда мешавад.

8. Дар ҳолати якҷояшавӣ объектҳои ғайриманқул, агар ақаллан яке аз объектҳо дар моликияти ҳиссавӣ қарор дошта бошад, дар шартнома дар бораи якҷояшавӣ бояд нишон дода шавад, ки объекти ташкилшудаи молу мулки ғайриманқул бо чӣ гуна ҳисса ба моликият ворид мешавад.

9. Якҷояшавии бинои истиқоматӣ ва ғайриистиқоматӣ, иншоот, ки дар онҳо соҳибии якҷояи хона ба вуҷуд омадааст, тибқи шартномаи байни тамоми моликони дар бинои истиқоматӣ ва ғайриистиқоматии ҷудогонаи он ҷойгирбуда амалӣ мегардад.

Моддаи 53. Тағйирёбии сарҳади қитъаи замин

1. Тағйирёбии сарҳади қитъаи замин дар ҳолатҳои зерин амалӣ мегардад:

- ҷудо кардани қисми қитъаи замин;
- тақсимоти қитъаи замин;
- ҷудо кардани қитъаи замин;
- якҷоя кардани қитъаи замин;
- ҳамроҳ кардани қитъаи замин;
- азнавмуайянкунии сарҳадҳои қитъаҳои замини ҳамсарҳад;
- дигар ҳолатҳои муайяннамудаи санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон.

2. Тағйирёбии сарҳади қитъаи замин бо қарори мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ ва Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон мувофиқи тартиби муайяннамудаи Кодекси замини Ҷумҳурии Тоҷикистон анҷом дода мешавад.

Моддаи 54. Бақайдгирии давлатии яквақтаи молу мулки ғайриманқул

Бақайдгирии давлатии яквақтаи молу мулки ғайриманқул дар ҳолатҳои зерин анҷом дода мешавад:

- қатъи мавҷудияти объектҳои молу мулки ғайриманқул ва қатъи ҳуқуқ ва маҳдудиятҳои (гаронихои) ҳуқуқҳо ба он, ташкилёбии объектҳои молу мулки ғайриманқул ва пайдоиши ҳуқуқ ва маҳдудиятҳои (гаронихои) ҳуқуқҳо ба он дар натиҷаи тақсимшавӣ ё якҷояшавӣ;

- ташкилёбии бинои истиқоматӣ ва ғайриистиқоматии ҷудогона пайдоиши ҳуқуқ ва маҳдудиятҳои (гаронихои) ҳуқуқҳо ба он ва қатъи маҳдудиятҳои (гаронихои) ҳуқуқ ба бинои истиқоматӣ ва ғайриистиқоматӣ, иншоот дар натиҷаи хориҷ намудан;

- тағйирёбии молу мулки ғайриманқул дар натиҷаи тағйирёбии ҳудуд;

- ташкилёби ё тағйирёбии бинои истиқоматӣ ва ғайриистиқоматӣ дар натиҷаи сохтмон, ба истифодадиҳӣ, ташкилёбӣ, тағйирёбӣ ё қатъи мавҷудияти биноҳои истиқоматӣ ва ғайриистиқоматии ҷудогонаи дар он ҷойгирбуда, ки дар натиҷаи чунин сохтмон рух додаанд;

- қатъи мавҷудияти объекти молу мулки ғайриманқул ва қатъи ҳуқуқ ва маҳдудиятҳои (гаронихои) ҳуқуқҳо ба он дар натиҷаи нобуд шудан, кӯчонидан ё бекор намудани он;

- қатъи мавҷудияти бинои истиқоматӣ ва ғайриистиқоматӣ, иншоот ва биноҳои истиқоматӣ ва ғайриистиқоматии ҷудогонаи дар он ҷойгирбуда дар натиҷаи *вайрон ё нобуд шудани (вайрон кардани)* бинои истиқоматӣ ва ғайриистиқоматӣ, иншоот; *(Қонуни ҶТ аз* 13.11.2024 № 2109)

- дар дигар ҳолатҳои пешбининамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон.

БОБИ 6. АСОСҲОИ БАҚАЙДГИРИИ ДАВЛАТИИ ҲУҚУҚ ВА МАҲДУДИЯТҲОИ (ГАРОНИҲОИ) ҲУҚУҚ БА МОЛУ МУЛКИ ҒАЙРИМАНҚУЛ

Моддаи 55. Асосҳо барои бақайдгирии давлатии пайдоиш, гузаштан, қатъи ҳуқуқ ва маҳдудиятҳои (гаронихои) ҳуқуқ ба молу мулки ғайриманқул

Барои бақайдгирии давлатии пайдоиш, гузаштан ва қатъи ҳуқуқ ва маҳдудиятҳои (гаронихои) ҳуқуқ ба молу мулки ғайриманқул инҳо асос шуда метавонанд:

- шартномаҳо ва дигар аҳдҳои пешбининамуда тибқи санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон, инчунин шартномаҳо ва дигар аҳдҳо, гарчанде тибқи санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон пешбинӣ нашудаанд, вале бар хилофи онҳо намебошанд;

- санадҳои мақомоти давлатӣ ва мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ, ки тибқи санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон ҳамчун асоси пайдоиш, гузаштан ва қатъи ҳуқуқ ва маҳдудиятҳои (гаронихои) ҳуқуқ ба молу мулки ғайриманқул пешбинӣ шудаанд;

- қарорҳои суд, ки ҳуқуқ ва маҳдудиятҳои (гаронихои) ҳуқуқро ба молу мулки ғайриманқул муқаррар менамоянд;

- дигар амалҳои шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ, ки санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон бо онҳо пайдоиш, гузаштани ҳуқуқ ва маҳдудиятҳои (гаронихои) ҳуқуқро ба молу мулки ғайриманқул вобаста медонад;

- қарори иҷрочии мақомоти иҷро тибқи санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон *(Қонуни ҶТ аз 04.07.2020 № 1711)*;

- ҳолатҳое, ки санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон пайдоиши ҳуқуқ ва маҳдудиятҳои (гаронихои) ҳуқуқро ба молу мулки ғайриманқул бо онҳо вобаста медонад.

Моддаи 56. Ҳуҷҷате, ки барои бақайдгирии давлатии пайдоиши ҳуқуқ ба молу мулки ғайриманқул аз рӯи давомнокии ба даст овардан асос мебошад

Ҳуҷҷате, ки барои бақайдгирии давлатии пайдоиши ҳуқуқ ба молу мулки ғайриманқул аз рӯи давомнокии ба даст овардан асос мебошад, қарори суд дар бораи муайян намудани факти давомнокии ба даст овардан ба ҳисоб меравад.

Моддаи 57. Ҳуҷҷате, ки барои бақайдгирии давлатии пайдоиши сервитут асос мебошад

1. Ҳуҷҷате, ки барои бақайдгирии давлатии пайдоиши сервитут асос мебошад, шартномаи муқарраркунандаи сервитут ба молу мулки ғайриманқул ё қарори суд ё қарори мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ ба ҳисоб меравад.

2. Ҳуҷҷате, ки барои бақайдгирии давлатии пайдоиши сервитут асос мебошад, тавсифи моҳият ва ҳудуди он, инчунин муҳлати амал ва андозаи пардохтро, агар онҳо муқаррар гардида бошанд, бояд дар бар гирад.

Моддаи 58. Хусусиятҳои бақайдгирии давлатии ҳуқуқи моликияти умумии муштарак ба молу мулки ғайриманқул

1. Бақайдгирии давлатии пайдоиши ҳуқуқи моликияти умумии муштарак дар асоси аризаи яке аз довталабони соҳибҳуқуқӣ, агар тибқи санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон шарти дигаре пешбинӣ нашуда бошад, амалӣ мегардад.

2. Бақайдгирии давлатии гузаштан ва қатъи ҳуқуқи моликияти умумии муштарак дар асоси аризаи ҳамаи моликон, агар тибқи санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон ё созишномаи байни соҳибҳуқуқон шарти дигаре пешбинӣ нашуда бошад, анҷом дода мешавад.

Моддаи 59. Хусусиятҳои бақайдгирии давлатии ҳуқуқҳо, маҳдудиятҳои (гарониҳои) ҳуқуқ ба молу мулки ғайриманқули бо ҳам вобаста

Агар мутобиқи санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон ҳуқуқ, маҳдудиятҳои (гарониҳои) ҳуқуқ бо ҳам вобаста бошанд (ҳуқуқ ба манзил дар соҳибии якҷояи хона ва ҳуқуқи ҷудонашавандаи вобаста ба он ба молу мулки умумии соҳибии якҷоя; ҳуқуқи моликият ва ҳуқуқи пешбурди хоҷагидорӣ ё идоракунии оперативӣ; қатъи ҳуқуқи иҷора; гузаштани ҳуқуқи моликият тибқи шартномаи хариди молу мулки ғайриманқул ба муҳлат ва ипотека, дигар ҳуқуқ, маҳдудиятҳои (гарониҳои) ҳуқуқ), бақайдгирии давлатии онҳо бо тартиби муқаррарнамудаи ташкилоти ҷумҳуриявии бақайдгирии давлатӣ сурат мегирад.

Моддаи 60. Хусусиятҳои бақайдгирии давлатии ипотека

1. Бақайдгирии давлатии ипотекаи молу мулки ғайриманқул дар асоси аризаи гаравдеҳ ва гаравгир ба молу мулки ғайриманқул анҷом дода мешавад. Ба аризаи гаравдеҳ ва гаравгир шартнома дар бораи ипотекаи молу мулки ғайриманқул, ки нусхаи он ба парванда ҳамроҳ карда мешавад, замима мегардад *(Қонуни ҶТ аз 2.01.2018 № 1502)*.

2. Ҳангоми бақайдгирии давлатии ипотекаи молу мулки ғайриманқул маълумот дар бораи гаравдеҳ ва гаравгир, мавзӯи ипотека, арзиши ухдадории бо ипотека таъминшуда ё маълумот дар бораи тартиб ва шартҳои муайян кардани ин арзиш зикр мегарданд *(Қонуни ҶТ аз 2.01.2018 № 1502)*.

3. Сабти бақайдгирӣ дар бораи ипотекаи молу мулки ғайриманқул дар асоси аризаи гаравдеҳ ё аризаи якҷояи гаравдеҳ ва гаравгирӣ дар асоси қарори қувваи қонунӣ пайдонамудаи суд бекор карда мешавад *(Қонуни ҶТ аз 2.01.2018 № 1502)*.

хориҷ карда шуд *(Қонуни ҶТ аз 2.01.2018 № 1502)*.

Моддаи 60(1). Хусусиятҳои бақайдгирии пайдоиши ҳуқуқи истифодабарии қитъаи замин бо ҳуқуқи бегона намудан дар бозори аввалияи замин

(Қонуни ҶТ аз 2.01.2018 № 1502)

1. Барои бақайдгирии давлатии гузаштани ҳуқуқи истифодабарии қитъаи замин бо ҳуқуқи бегона намудани он ба шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ ҳуҷҷатҳои зерин асос мебошанд:

- санади мақомоти иҷроияи марказии ҳокимияти давлатӣ ё мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатии тибқи санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон пешбинигардида, ки бемузд ё музднок гузаштани ҳуқуқи истифодаи қитъаи замин бо ҳуқуқи бегона намудани онро аз ҷониби шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ муқаррар менамояд;
- санади мақомоти иҷроияи марказии ҳокимияти давлатӣ ва мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатии тибқи санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон пешбинигардида, ки бемузд ё музднок гузаштани ҳуқуқи истифодаи қитъаи замин бо ҳуқуқи бегона намудани онро аз ҷониби шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ бо ҳуқуқи истифодабарии якҷоя муқаррар менамояд.

2. Ҳуҷҷатҳое, ки барои бақайдгирии давлатии пайдоиши ҳуқуқи истифодабарии қитъаи замин бо ҳуқуқи бегона намудани он асос мебошад, иттиллоотро дар бораи санади

мақомоти давлатии дахлдор, маълумот оид ба заминистифодабарандагон, тартиби гузаштан (бемузд ё музднок), андозаи пардохт (дар ҳолати гузаштани музднок), тавсифи қитъаи замин ва ҷойгиршавии онро дар бар мегирад.

3. Бақайдгирии давлатии пайдоиши ҳуқуқи истифодабарии қитъаи замин бо ҳуқуқи бегона намудани он дар ҳолати риоя накардани маҳдудиятҳои муқаррарнамудаи конунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон оид ба замин амалӣ карда намешавад *(Қонуни ҶТ аз 2.01.2018 № 1502)*.

Моддаи 60(2). Хусусиятҳои бақайдгирии пайдоиши ҳуқуқи истифодабарии қитъаи замин бо ҳуқуқи бегона намудани он дар бозори дуюмдараҷаи замин

(Қонуни ҶТ аз 2.01.2018 № 1502)

1. Дар мавриди бақайдгирии давлатии бегона намудани ҳуқуқи бақайдгирифташудаи истифодаи қитъаи замин бо ҳуқуқи бегона намудани он тибқи аҳдҳои ҳуқуқию маданӣ дар варақаи бақайдгирӣ маълумоти зерин ворид карда мешавад:

- ҳуҷҷате, ки анҷом додани аҳдҳои ҳуқуқию маданиро тасдиқ менамояд, аз ҷумла бо тартиби ҳуқуқи ворисии универсалӣ ба қитъаи замини бақайдгирифташуда, ки аз ҷониби давлат бо ҳуқуқи бегона намудани он дода шудааст, маълумоти тарафҳои аҳд, намуди аҳд, тавсифи қитъаи замин;

- вобаста ба қитъаи замин бо ҳуқуқи бегона намудани он, ки ба давлат гузаштааст - санади мақомоти марказии иҷроияи ҳокимияти давлатӣ ё мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ, ки тибқи санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон пешбинӣ гардида, бемузд ё музднок гузаштани ҳуқуқи истифодаи қитъаи замин бо ҳуқуқи бегона намудани онро ба шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ муқаррар менамояд;

- қарорҳои суд барои муқарраркунӣ ё қатъи ҳуқуқи истифодабарии қитъаи замин бо ҳуқуқи бегонакунии он ба шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ;

- санадҳои мақомоти давлатӣ ва мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатии пешбининамудаи санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон ба сифати асос барои қатъ гаштани ҳуқуқи истифодаи қитъаи замин бо ҳуқуқи бегона намудани он ва гирифтани замин барои эҳтиёҷоти давлатӣ;

- ҳуҷҷатҳои дигар дар ҳолатҳои пешбининамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон.

2. Ҳуҷҷатҳое, ки асос барои бақайдгирии ҳуқуқи истифодабарии қитъаи замин бо ҳуқуқи бегона намудани он мебошад, мутобиқи аҳдҳои ҳуқуқию маданӣ ва дигар ҳолатҳои пешбининамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон бояд маълумот оид ба намуди аҳд, маълумоти тарафҳои аҳд, маблағи аҳд, тавсифи қитъаи замин ва ҷойгиршавии онро дар бар гирад.

3. Дар сурати тақсимоти қитъаҳои замини тақсимнашаванда ва риоя накардани дигар маҳдудиятҳои муқаррарнамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон оид ба замин, бақайдгирии давлатии ҳуқуқи истифодабарии қитъаи замин бо ҳуқуқи бегона намудани он амалӣ карда намешавад *(Қонуни ҶТ аз 2.01.2018 № 1502)*.

Моддаи 61. Хусусиятҳои бақайдгирии давлатии иҷора

1. Бақайдгирии давлатии иҷораи молу мулки ғайриманқул дар асоси аризаи яке аз тарафҳои шартномаи иҷораи молу мулки ғайриманқул анҷом дода мешавад. Ба ариза шартнома дар бораи иҷораи молу мулки ғайриманқул, ки нусхаи он ба парванда ҳамроҳ карда мешавад, замима мегардад.

2. Ҳангоми бақайдгирии давлатии иҷораи молу мулки ғайриманқул маълумот дар бораи иҷорагиранда, муҳлат ва мавзӯи иҷора зикр карда мешавад.

3. Агар қитъаи замин ё қисми он ба иҷора дода шавад, ба шартномаи иҷора, ки барои бақайдгирии давлатии ҳуқуқ пешниҳод карда мешавад, нақшаи кадастрии қитъаи замин бо нишон додани қисми ба иҷора додашавандаи он замима мегардад.

4. Дар сурате агар бино, иншоот, манзилҳои дар онҳо воқеъгардида ё як қисми манзилҳо ба иҷора супорида шаванд, ба шартномаи иҷораи молу мулки ғайриманқул, ки

барои бақайдгирии давлатии ҳуқуқ пешниҳод карда мешавад, ҳуҷҷатҳои тасдиққунандаи ҳуқуқ ба молу мулки ғайриманқул, нақшаҳои ошёнаҳои биноҳо ва иншооте, ки дар онҳо ҳуҷраҳои ба иҷора супоридашаванда бо зикри ҳаҷми масоҳати ба иҷора гирифташаванда нишон дода мешаванд, замима мегардад.

хориҷ карда шуд *(Қонуни ҶТ аз 2.01.2018 № 1502).*

Моддаи 62. Хусусиятҳои бақайдгирии давлатии идоракунии ваколатӣ

Ҳангоми бақайдгирии давлатии идоракунии ваколатӣ дар варақаи бақайдгирӣ маълумот дар бораи ваколатҳои идоракунандаи ваколатдор оид ба ихтиёрдорӣ ба молу мулки ғайриманқул сабт карда мешавад.

Моддаи 63. Хусусиятҳои бақайдгирии давлатии ҳуқуқи истифодабарии қисме аз молу мулки ғайриманқул

1. Ҳуқуқи истифодабарии қисме аз молу мулки ғайриманқул дар натиҷаи муқаррар намудани тартиби истифодабарии қисмҳои молу мулки ғайриманқул, ки таҳти моликияти умумӣ қарор доранд, пайдо мешавад.

2. Ҳуқуқи истифодабарии қисме аз молу мулки ғайриманқул ҳангоми тағйирёбӣ ё гузаштани ҳуқуқ ба объекти дахлдори молу мулки ғайриманқул нигоҳ дошта мешавад.

Тағйирёбии объекти молу мулки ғайриманқул ё андозаи ҳисса дар ҳуқуқи моликият ба объекти молу мулки ғайриманқул, ки нисбати қисми он тартиби истифодабарӣ муқаррар гардидааст, боиси қатъи ҳуқуқи истифодабарӣ аз он мегардад, агар шарти дигаре тибқи шартнома пешбинӣ нашуда бошад.

3. Ҳангоми бақайдгирии давлатии қисми молу мулки ғайриманқул ҳамчун объекти мустақили молу мулки ғайриманқул ҳуқуқи истифодабарӣ ба чунин қисм қатъ мегардад.

4. Дар шартнома, ки тартиби истифодабарии қисмҳои молу мулки ғайриманқулро муқаррар намудааст, радкунии тарафҳо аз ҳуқуқи бартариятноки хариди ҳисса дар ҳуқуқ низ пешбинӣ шуда метавонад.

Моддаи 64. Хусусиятҳои бақайдгирии давлатии ҳабс ва манъкуниҳо ба ихтиёрдории ба молу мулки ғайриманқул гузошташаванда

Ҳабс ва манъи ихтиёрдорӣ ба молу мулки ғайриманқули бақайдгирифташуда аз тарафи суд, иҷрочии мақомоти иҷро ва дигар мақомоти ваколатдор ё шахси мансабдор мутобиқи санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон гузошта мешаванд ва қатъ намудани онҳо фавран ҳангоми воридшавии ҳуҷҷатҳои дорои амрия дар хусуси бақайдгирии давлатӣ мавриди бақайдгирии давлатӣ қарор дода мешаванд *(Қонуни ҶТ аз 20.06.2019 № 1629).*

Моддаи 65. Хусусиятҳои бақайдгирии системавии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он

1. Бақайдгирии системавии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он яквақта аз ҳисоби давлат, дигар сармоягузориҳо бе додани ариза бо роҳи таҳқиқи ҳамаи объектҳои молу мулки ғайриманқул анҷом дода мешавад.

2. Хусусиятҳои бақайдгирии системавӣ аз тарафи Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон муайян карда мешавад.

Моддаи 66. Масъулият ҳангоми бақайдгирии давлатӣ

1. Ташкилотҳои ҷумҳуриявӣ ва минтақавии бақайдгирии давлатӣ барои зараре, ки ба шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ дар ҳолатҳои зерин расонидаанд, масъул мебошанд:

- пешниҳоди иттилооти беэътимод аз феҳристи ягонаи давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он;
- ғайриқонунӣ рад кардани анҷомдиҳии амалиёти бақайдгирӣ;
- ғайриқонунӣ анҷом додани амалиёти бақайдгирӣ ва дигар амалиёт;
- гум кардан, вайрон намудани ҳуҷҷатҳо ё иттилооте, ки дар феҳристи ягонаи давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он нигоҳ дошта мешаванд;
- риоя накардани мӯҳлатҳои муқарраргардидаи баррасии аризаҳо.

2. Ташкилотҳои ҷумҳуриявӣ ва минтақавии бақайдгирии давлатӣ вазифадоранд, ки зарари расонидашударо дар ҳаҷми пурра ҷуброн намоянд.

3. Маблағҳои ба ҷабрдидагон пардохтнамудаи ташкилоти бақайдгирии давлатӣ бо тартиби регресс аз шахсоне, ки амалҳои барқасдонаи гунаҳкоронаи онҳо боиси зарар гардидаанд, ситонида мешаванд.

4. Ташкилотҳои ҷумҳуриявӣ ва минтақавии бақайдгирии давлатӣ барои зарари расонидашуда дар натиҷаи хатоҳои ҳуҷҷатҳои барои бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманкул ва ҳуқуқҳо ба он асосбуда, ки аз ҷониби дигар мақомот ва ташкилотҳо дода шудаанд ва пешниҳоди маълумоти нодуруст аз ҷониби соқибҳуқуқон ва довталабони соҳибҳуқуқӣ масъул намебошанд.

хориҷ карда шуд *(Қонуни ҶТ аз 2.01.2018 № 1502)*

Моддаи 67. Фонди кафолатнок

1. Фонди кафолатнок аз тарафи ташкилоти ҷумҳуриявии бақайдгирии давлатӣ бо мақсади ҷуброни зараре, ки ташкилотҳои дахлдори бақайдгирии давлатӣ ба ҷабрдидагон расондаанд, ташкил дода мешавад.

2. Фонди кафолатнок аз ҳисоби маблағҳои ташкилотҳои бақайдгирии давлатӣ ташкил карда мешавад.

3. Тартиби ташкил ва ихтиёрдории фонди кафолатнокро Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон муқаррар мекунад.

БОБИ 7. МУҚАРРАРОТИ ХОТИМАВӢ

Моддаи 68. Давраи гузариш

1. Давраи гузариш фосилаи вақте мебошад, ки дар ҷараёни он ташаккул мeёбанд:

- системаи ташкилотҳои бақайдгирии давлатӣ;
- ҳуҷҷатҳои феҳристи ягонаи давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он.

2. Давраи гузариш аз лаҳзаи эътибор пайдо кардани Қонуни мазкур оғоз гардида, давомнокии он вобаста ба воҳидҳои маъмурию ҳудудии алоҳида аз ҷониби Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон муайян карда мешавад.

3. Дар давраи гузариш то оғози амалисозии фаъолияти ташкилотҳои бақайдгирии давлатӣ мақомоти (ташкилотҳои) давлатие, ки бақайдгирии давлатиро дар лаҳзаи қабули Қонуни мазкур анҷом медоданд, бақайдгирии давлатиро амалӣ месозанд.

Моддаи 68(1). Ҷавобгарӣ барои риоя накардани талаботи Қонуни мазкур

(Қонуни ҶТ аз 2.01.2018 № 1502)

Шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ барои риоя накардани талаботи Қонуни мазкур бо тартиби муқаррарнамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон ба ҷавобгарӣ кашида мешаванд *(Қонуни ҶТ аз 2.01.2018 № 1502)*.

Моддаи 69. Ташкили сохтори бақайдгирии давлатӣ

1. Мақоми махсуси ваколатдори давлатии Ҷумҳурии Тоҷикистон дар соҳаи бақайдгирии давлатӣ ва ташкилоти ҷумҳуриявии бақайдгирии давлатиро дар мӯҳлати на дертар аз се моҳ аз рӯзи интишори расмии Қонуни мазкур Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон муайян менамояд.

2. Молу мулки моликияти коммуналӣ, ки дар лаҳзаи қабули Қонуни мазкур барои бақайдгирии (баҳисобгирии) давлатӣ нисбати қитъаҳои замин истифода бурда мешаванд, инчунин амволи коммуналии шахсони ҳуқуқӣ, ки дар лаҳзаи қабули Қонуни мазкур бақайдгирии (баҳисобгирии) давлатиро нисбати иморатҳо анҷом медиҳанд, аз моликияти коммуналӣ ба моликияти ҷумҳуриявӣ тибқи тартиби муқаррарнамудаи Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон ба таври ройгон супорида мешаванд. Молу мулки мазкур ба ташкилотҳои ҷумҳуриявӣ ва минтақавии бақайдгирии давлатӣ вобаста карда мешаванд.

Моддаи 70. Ташкили ҳуҷҷатҳои феҳристи ягонаи давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он

1. Дар давраи гузариш ташкилотҳои давлатӣ, ки дар лаҳзаи қабули Қонуни мазкур бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба онро анҷом медиҳанд, ӯҳдадоранд дар муддати се моҳ аз рӯзи дархости ташкилоти ҷумҳуриявии бақайдгирии давлатӣ тамоми ҳуҷҷатҳои ба бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо

ба он вобастаро ба таври ройгон супоранд. Қабули ҳуҷҷатҳо бояд аз ҷониби ташкилотҳои дахлдори бақайдгирии давлатӣ анҷом дода шавад. Дар давраи супоридани ҳуҷҷатҳо қатъи қабули ҳуҷҷатҳо ё иловатан боздоштани амалиёти бақайдгирӣ, вале ба муҳлати на зиёда аз 10 рӯзи корӣ мумкин аст.

2. Ташкили ибтидоии ҳуҷҷатҳои феҳристи ягонаи давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он бо роҳи гузаронидани сабтҳо, маълумот ва ҳуҷҷатҳо, ки дар ҳуҷҷатҳои супоридашуда мавҷуд мебошанд, анҷом дода мешаванд.

3. Молу мулки ғайриманқул бақайдгирифташуда ҳисобида мешавад, агар дар лаҳзаи эътибор пайдо кардани Қонуни мазкур дар ташкилотҳои давлатие, ки пештар бақайдгирии (баҳисобгирии) давлатии молу мулки ғайриманқулро анҷом медоданд, иттилооти зарурӣ барои ба роҳ мондани фаъолияти бақайдгирӣ ва дохил намудани сабтҳо ба варақаи бақайдгирӣ мавҷуд бошад. Нисбати чунин молу мулки ғайриманқул тартиби ба роҳ мондани фаъолияти бақайдгирӣ ва дохил намудани сабтҳо ба варақаи бақайдгириро Ташкилоти ҷумҳуриявии бақайдгирии давлатӣ муқаррар менамояд. Дар сурати мавҷуд будани иттилооти нопурра барои оғоз кардани парвандаи бақайдгирӣ ва дохил намудани сабтҳо ба варақаи бақайдгирӣ иттилооти нокифоя аз тарафи ташкилоти дахлдори бақайдгирии давлатӣ мустақилона пурра карда мешавад.

4. Бақайдгирии давлатии бинои истиқоматӣ ва ғайриистиқоматӣ, иншоот, ки то лаҳзаи эътибор пайдо кардани Қонуни мазкур ба истифода дода мешаванд ва нисбати онҳо дар ташкилотҳои давлатӣ, ки пештар бақайдгирии (баҳисобгирии) молу мулки ғайриманқулро анҷом медоданд, иттилооти зарурӣ мавҷуд нест, тибқи тартиби муқаррарнамудаи Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон сурат мегирад.

5. Ҳуқуқ, маҳдудиятҳои (гарониҳои) ҳуқуқ ба молу мулки ғайриманқул бақайдгирифташуда ҳисобида мешаванд, агар дар лаҳзаи эътибор пайдо кардани Қонуни мазкур дар ташкилотҳои давлатие, ки пештар бақайдгирии (баҳисобгирии) молу мулки ғайриманқулро анҷом медоданд, иттилооти барои дохил намудани сабтҳо ба варақаи бақайдгирӣ зарурӣ мавҷуд бошад. Нисбати чунин ҳуқуқҳо, маҳдудиятҳои (гаронҳои) ҳуқуқ тартиби дохил намудани сабтҳо ба варақаи бақайдгирӣ аз ҷониби ташкилоти ҷумҳуриявии бақайдгирӣ муқаррар карда мешавад. Дар сурати нопурра будани иттилоот барои дохил намудани сабтҳо ба варақаи бақайдгирӣ иттилооти нокифоя аз тарафи ташкилоти дахлдори бақайдгирии давлатӣ мустақилона пурра карда мешавад.

6. Агар асоси пайдоиш, гузаштан ё қатъи ҳуқуқ ва маҳдудиятҳои (гаронҳои) ҳуқуқ ба молу мулки ғайриманқул аҳде ба ҳисоб равад, ки то лаҳзаи эътибор пайдо кардани Қонуни мазкур баста шуда бошад ва ба талаботи дар лаҳзаи бастани аҳд амалкунандаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон мутобиқат намояд, пас гузаштан ё қатъи ҳуқуқ ва маҳдудиятҳои (гаронҳои) ҳуқуқ ба молу мулки ғайриманқул сарфи назар аз мутобиқати тартиби бастани аҳд ба талаботи Қонуни мазкур ба қайд гирифта мешаванд.

Моддаи 71. Мавриди амал қарор додани Қонуни мазкур

1. Қонуни мазкур пас аз 12 моҳи интишори расмӣ, ба истиснои қисми 1 моддаи 69, ки пас аз интишори расмии Қонуни мазкур мавриди амал қарор дода мешавад, эътибор пайдо мекунад.

2. То мутобиқ гардонидани санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон ба Қонуни мазкур онҳо дар қисме татбиқ карда мешаванд, ки бархилофи Қонуни мазкур набошанд.

Президенти
Ҷумҳурии Тоҷикистон Эмомалӣ Раҳмон
ш.Душанбе
20 марти соли 2008 № 375

ҚАРОРИ МАҶЛИСИ МИЛЛИИ МАҶЛИСИ ОЛИИ ҶУМҲУРИИ ТОҶИКИСТОН

Оид ба Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон "Дар бораи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он"

Маҷлиси миллии Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистонро "Дар бораи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он" баррасӣ намуда, қарор мекунад:

Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон "Дар бораи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он" ҷонибдорӣ карда шавад.

Раиси
Маҷлиси миллии Маҷлиси Олии
Ҷумҳурии Тоҷикистон М. Убайдуллоев
ш. Душанбе
6 марти соли 2008 № 456

ҚАРОРИ МАҶЛИСИ НАМОЯНДАГОНИ МАҶЛИСИ ОЛИИ ҶУМҲУРИИ ТОҶИКИСТОН

Дар бораи қабул кардани Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон "Дар бораи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он

Маҷлиси намояндагони Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикнстон Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон "Дар бораи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва хуқуқҳо ба он"-ро, ки аз ҷониби Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон барои баррасии такрорӣ баргардонида шудаастдида баромада, қарор мекунад:

1. Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон "Дар бораи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва хуқуқҳо ба он" бо назардошти пешниҳодҳои Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон қабул карда шавад.

2. Қарори Маҷлиси намояндагони Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон "Дар бораи қабул кардани Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон "Дар бораи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он" аз 2 ноябри соли 2007, № 777 аз эътибор соқит карда шавад.

Раиси
Маҷлиси намояндагони Маҷлиси Олии
Ҷумҳурии Тоҷикистон С. Хайруллоев
ш. Душанбе
16 январи соли 2008 № 833