ҚОНУНИ ҶУМҲУРИИ ТОҶИКИСТОН

Дар бораи нигоҳдории биноҳои бисёрхонагӣ ва ширкати соҳибмулкони манзил

(Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон соли 2009, №7-8, мод.497)

Бо Қарори Маҷлиси намояндагони Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 10-уми июни соли 2009, № 1371 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2009, № 6, моддаи 443) қабул гардидааст.

Бо Қарори Маҷлиси миллии Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 23-уми июли соли 2009, № 672 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 2009, № 7-8, моддаи 515) ҷонибдорӣ гардидааст.

Қонуни мазкур муносибатҳоро вобаста ба нигоҳ доштан, истифода кардани молу мулки соҳибмулкони бинои бисёрхонагӣ, ки моликияти умумии ҳиссагии онҳо ба шумор меравад, танзим намуда, тартиби таъсис додан, идора кардан, салоҳият, ҳуқуқ ва ӯҳдадориҳои ширкати соҳибмулкони манзил ва аъзои онро ҳамчун ташкилоти ғайритиҷоратӣ муқаррар менамояд.

БОБИ 1. МУҚАРРАРОТИ УМУМӢ

Моддаи 1. Мафҳумҳои асосӣ

Дар Қонуни мазкур мафҳумҳои асосии зерин истифода бурда мешаванд:

- бинои бисёрхонагӣ – бинои аз ду ва ё зиёда аз ин хонадошта, ки ба қитъаи замини назди ҳамин бино ва иншоотҳои ба он вобастаи истифодаи умум бароммадгоҳ дорад**;**

- **манзили истиқоматӣ дар бинои бисёрхонагӣ** (минбаъд – манзили **истиқоматӣ**) – қисмати муайяни таркибии бинои бисёрхонагӣ, ки дар намуди асл (натура) ҷудо карда, барои истифодаи мустақилона ба мақсади зист пешбинӣ шудааст;

- **манзили ғайриистиқоматӣ дар бинои бисёрхонагӣ** (минбаъд – манзили ғайриистиқоматӣ) – қисмати муайяни таркибии бинои бисёрхонагӣ, ки дар намуди асл (натура) ҷудо карда, барои истифодаи мустақилона на ба мақсади зист пешбинӣ шудааст;

- **молу мулки умумӣ дар бинои бисёрхонагӣ** (минбаъд- молу мулки умумӣ) - қисматҳои маҷмааи бинои бисёрхонагӣ, ки барои хизматрасонӣ, истифода ва даромад ба манзил, ҳамчунин ба таъйиноти онҳо зич алоқаманд, яъне иншоотҳои истифодабарии умум, ки барои хизмат расонидан ба бештар аз як манзил пешбинӣ шудаанд, аз он ҷумла конструксияҳои синҷ ва қисматкунанда, майдончаҳои зинапоявии байнихонагӣ, зинапояҳо, лифтҳо, чоҳи лифт, даҳлезҳо, ошёнаҳои техникӣ, таҳхона, болохонаҳо, бому болопӯшҳо, таҷҳизоти механикӣ, барқӣ, санитарию техникӣ ва таҷҳизоти дигар, ки дар берун ва ё дохили хона ҷойгиранд, қисматҳои кабудизоркунию ободонӣ, роҳҳо, ҳавзҳо, дарахтони бисёрсола, майдончаҳо, гаражҳо ва иншоотҳои дигари хона, ки бо ҳам дар як қитъаи замини умумӣ муттаҳид шудаанд;

- **қитъаи замини зери бино** – қитъаи муайяни замине, ки дар он бинои бисёрхонагӣ сохта шуда ва барои ҷойгиронии он таъйин гардида, мутобиқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон ба қайди давлатӣ гирифта шудааст;

- **молу мулки истифодабариаш маҳдуд** – қисми молу мулки умумӣ, ки дар сарҳади манзилҳо воқеъ гардидааст, ё аз ҷониби як ё якчанд соҳибмулкони манзилҳо истифода шуда, барои соҳибмулкони дигар дастнорас аст;

- **соҳибмулки манзил дар бинои бисёрхонагӣ** (минбаъд – соҳибмулки манзил) - шахси воқеӣ ва ҳуқуқӣ, давлат, воҳиди марзию маъмурӣ, ки ба манзили истиқоматӣ ва ё ғайриистиқоматӣ ҳуқуқи моликият дошта, дар як вақт иштирокчии ҳуқуқи моликияти умумии ҳиссавӣ ба молу мулки умумӣ дар бинои бисёрхонагӣ мебошад;

- **ҳиссаи иштирок** – ҳиссаи ҳуқуқи соҳибмулки манзил дар моликияти умумии ҳиссавии молу мулки умумӣ, ки мутаносибан масоҳати умумии ба ӯ дар ҳуқуқи моликият тааллуқдошта ба ҷамъи масоҳати тамоми манзилҳои соҳибмулкони хонаи бисёрхонагӣ, инчунин дар ҳолатҳои умумӣ иштирок дар хароҷоти умумӣ баробар аст;

- **нигоҳдории молу мулк дар бинои бисёрхонагӣ** – фаъолият оид ба таъмини нигоҳдорӣ, ҳолати мувофиқи техникию санитарӣ ва шароити зарурии истифодабарии молу мулк, инчунин хароҷоти бо он вобаста;

- **хароҷоти умумӣ -** хароҷоти соҳибмулкони манзил, ки барои нигоҳдории молу мулки умумӣ, қитъаи замини ҳудудаш муайяншуда бо унсурҳои ободонии берунӣ ва кабудизоркунӣ алоқаманд, ки андозаи он бо қарори маҷлиси умумии соҳибмулкон (маҷлиси умумии аъзои ширкати соҳибмулкони манзил) ё ба таври дигар тибқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон муқаррар карда мешавад. Ба андозаи хароҷоти умумӣ нигоҳдории молу мулки ширкати соҳибмулкони манзил ва раёсати он низ мансуб аст;

- **аъзоҳаққии ҳатмӣ** – маблағе, ки соҳибмулкони манзилҳо мунтазам (ҳармоҳа) ва якбора (маблағҳои мақсаднок) пардохт мекунанд, ба истиснои ҳолатҳое, ки тибқи Қонуни мазкур барои

пўшонидани хароҷоти умумӣ пешбинӣ шудааст;

- ширкати соҳибмулкони манзил (минбаъд- ширкат) – шакли ташкилию ҳуқуқии ташкилоти ғайритиҷоратӣ, ки бо мақсади нигоҳдорӣ ва идоракунии бинои бисёрхонагӣ таъсис дода мешавад;

- раёсат - мақоми иҷроияи идоракунии коллегиалӣ, ки ҳамаи ваколатҳои ширкати соҳибмулкони манзилро, ғайр аз ваколатҳои ба салоҳияти истиснoии маҷлиси умумии аъзои ширкат мансуббуда, амалӣ менамояд;

- идоракунанда (роҳбар) - шахси воқеие, ки тибқи шартнома бо соҳибмулк (соҳибмулкон) молу мулки умумии бинои бисёрхонагиро **идора** ва истифодаи онро таъмин менамояд;

- ташкилоти идоракунанда - шахси ҳуқуқии ҳама намуди шакли ташкилию ҳуқуқӣ ё соҳибкори инфиродӣ, ки дар асоси шартнома молу мулки умумии бинои бисёрхонагиро идора мекунад.

Моддаи 2. Қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон дар бораи нигоҳдории биноҳои бисёрхонагӣ ва ширкати соҳибмулкони манзил

Қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон дар бораи нигоҳдории биноҳои бисёрҳуҷрагӣ ва ширкати соҳибмулкони манзил ба Конститутсияи (Сарқонуни) Ҷумҳурии Тоҷикистон асос ёфта, аз Қонуни мазкур, қонунгузорӣ вобаста ба манзил, Кодекси гражданӣ, Кодекси замин ва дигар санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон ва санадҳои ҳуқуқии байналмилалие, ки Ҷумҳурии Тоҷикистон онҳоро эътироф намудааст, иборат мебошад.

БОБИ 2. ҲУҚУҚИ МОЛИКИЯТ БА МОЛУ МУЛКИ БИНОИ БИСЁРХОНАГӢ

Моддаи 3. Ҳуқуқи моликият ба манзил ва молу мулки умумӣ дар бинои бисёрхонагӣ

1. Манзилҳои истиқоматӣ ва ғайриистиқоматӣ дар бинои бисёрхонагӣ ба соҳибмулкон ба сифати моликияти хусусӣ, умумии ҳиссагӣ, оммавӣ (ва давлатӣ) тааллуқ дошта метавонанд.

2. Молу мулки умумӣ таҳти ҳуқуқи моликияти умумии ҳиссагӣ ба ҳамаи соҳибмулкони манзилҳо тааллуқ дорад.

3. Пайдоиш, гузариш ва қатъи ҳуқуқ ба манзил ва дигар молу мулк дар биноҳои бисёрхонагӣ мутобиқи Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он» сурат мегирад.

Моддаи 4. Ҳуқуқи моликияти умумии ҳиссагӣ ба молу мулки умумӣ дар бинои бисёрхонагӣ

1. Ҳуқуқи моликияти ҳиссагӣ ба молу мулки умумӣ аз лаҳзаи ба вуҷуд омадани ҳуқуқи моликияти на камтар аз ду соҳибмулк ба манзили истиқоматӣ ва ғайриистиқоматӣ дар бинои бисёрхонагӣ пайдо мешавад.

2. Ҳуқуқи моликияти ҳиссагӣ ба молу мулки умумӣ дар баробари бақайдгирии давлатии ҳуқуқи моликият ба манзил ба қайд гирифта мешавад. Андозаи ҳиссаи соҳибмулк дар ҳуқуқи моликияти умумии ҳиссагӣ дар ҳуҷҷатҳои ҳуқуқмуайянкунанда бо нишон додани масоҳати умумии манзили истиқоматӣ муайян карда мешавад.

3. Соҳибмулк ҳуқуқ надорад, ки пардохти арзиши ҳиссаи ба ӯ тааллуқдоштаро аз дигар иштирокчиёни моликияти умумии ҳиссагӣ талаб намояд.

Молу мулки умумӣ дар шакли асл (натура) тақсим карда намешавад, ба истиснои ҳолатҳои розигии ҳамаи соҳибмулкони манзилҳо.

4. Ҳангоми ба дигар соҳибмулк гузаштани ҳуқуқи моликият ҳиссаи соҳибмулки нави манзил дар молу мулки умумӣ ба ҳиссаи соҳибмулки пешина баробар аст.

5. Ҳуқуқи моликияти умумии ҳиссагӣ дар ҳолатҳои зерин қатъ мегардад:

- агар ҳуқуқи моликият ба ҳамаи манзилҳо дар бинои бисёрхонагӣ ба як соҳибмулк гузарад;
- агар бинои бисёрхонагӣ нобуд ё бартараф шуда бошад;
- дигар ҳолатҳои дар қонун пешбинишуда.

Моддаи 5. Истифода ва азнавсозии молу мулки умумӣ дар бинои бисёрхонагӣ

Истифода ва азнавсозии молу мулки умумӣ дар бинои бисёрхонагӣ конструксияҳои синҷ ва қисматкунанда, майдончаҳои байнихонагӣ, зинапояҳо, лифтҳо, чоҳҳои лифт ва дигар шахтаҳо, даҳлезҳои истифодаи умум, ошёнаҳои техникӣ, болохонаҳо, таҳхонаҳо, бому болопўшҳо, таҷҳизоти механикӣ, барқӣ, санитарию техникӣ ва дигар таҷҳизот, ки дар берун ва ё дохили бино ҷойгиранд, қисматҳои кабудизоркунию ободонӣ ва дигар иншоотҳое, ки барои хизматрасонӣ, истифодабарӣ ва ободонии бинои мазкур таъйин шудаанд, мутобиқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон дар мувофиқа бо мақомоти дахлдори меъморӣ ва шаҳрсозӣ амалӣ карда мешавад.

Моддаи 6. Ҳуқуқи соҳибмулкони манзилҳо дар бинои бисёрхонагӣ

1. Соҳибмулк бе мувофиқа бо соҳибмулкони дигар ва бидуни маҳдуд намудани ҳуқуқи онҳо ба манзили истиқоматӣ ва молу мулки умумӣ манзили истиқоматии ба ӯ мансубро тибқи таъйиноташ соҳибӣ, истифода ва ихтиёрдорӣ менамояд.

2. Соҳибмулкони манзилҳо татбиқи ҳуқуқҳои доштан ва истифодабарии молу мулки умумиро дар доираи тартиби муқаррарнамудаи Қонуни мазкур ва санадҳои меъёрии ҳуқуқии

Ҷумҳурии Тоҷикистон анҷом медиҳанд.

3. Соҳибмулки манзили истиқоматӣ ҳуқуқ дорад корҳои азнавбанақшагирӣ, азнавтаҷҳизонӣ, азнавсозии манзили истиқоматиро танҳо дар асоси лоиҳаи дахлдор пас аз гирифтани иҷозати мақомоти маҳаллии ҳокимияти давлатӣ ва бо тартиби муқаррарнамудаи санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон анҷом диҳад.

4. Соҳибмулк новобаста ба ҳиссааш дар ҳуқуқи моликияти умумии ҳиссагӣ ба ғайр аз молу мулки ҳуқуқи истифодабариаш маҳдуд ҳуқуқ дорад аз молу мулки умумӣ истифода барад.

Қоидаҳои истифодабарии молу мулки умумӣ аз тарафи маҷлиси умумии соҳибмулкон дар асоси қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон муқаррар карда мешаванд.

5. Соҳибмулкон ҳуқуқ доранд бо қарори маҷлиси умумии соҳибмулкон (маҷлиси умумии аъзои ширкат), ки бо овози аз 3/2 ҳиссаи соҳибмулкон (аъзои ширкат) қабул шудааст, қисматҳои ҷудогонаи молу мулки умумиро барои истифодабарӣ ба соҳибмулкони алоҳидаи манзилҳо ё шахсони сеюм бо шартҳои муқаррарнамудаи маҷлиси умумӣ супоранд, ба шарте, ки ин ҳолат ҳуқуқ ва манфиатҳои қонунии дигар шахсонро маҳдуд насозад.

6. Дар асоси қарори қабулшудаи маҷлиси умумии соҳибмулкон (маҷлиси умумии аъзои ширкат) қисматҳои тақсимшавандаи молу мулки умумӣ мумкин аст ба шахсони сеюм дода шаванд. Тақсими молу мулки умумӣ дар шакли асл ва ихтиёрдории қисматҳои тақсимнашавандаи молу мулки умумӣ манъ аст.

7. Соҳибмулкони манзил истифодабарии молу мулки умумиро тибқи тартибе, ки қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон, маҷлиси умумии соҳибмулкон (маҷлиси умумии аъзои ширкат) муқаррар намудааст, амалӣ мегардонанд.

8. Соҳибмулки манзил ҳангоми қабули қарорҳо нисбати молу мулки умумӣ, новобаста ба андозаи ҳиссааш дар ҳуқуқи моликияти умумӣ, дар маҷлиси умумӣ як овоз дорад. Барои қабули қарор аз 3/2 ҳиссаи овозҳои соҳибмулкон кифоя аст, агар бо Қонуни мазкур ва созишномаи байни соҳибмулкон дигар муқаррарот пешбинӣ нашуда бошад. Иштирокчии моликияти умумии ҳиссагӣ, ки бо қарори қабулкардаи аксарият розӣ нест, ҳуқуқ дорад ба суд муроҷиат намояд.

Моддаи 7. Ӯҳдадориҳои соҳибмулкон дар бинои бисёрхонагӣ

1. Соҳибмулк ӯҳдадор аст нигоҳдорӣ, ҳолати мувофиқи техникӣ ва санитарии манзили истиқоматии ба ӯ таалуқдоштаро таъмин намояд ва тибқи тартиби бо санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ муайянгардида таъмири ҷорӣ ва асосии онро аз ҳисоби худ анҷом диҳад.

2. Соҳибмулк ӯҳдадор аст намояндагони ташкилотҳои идоракунандаи молу мулки умумӣ ва хизматрасониро ба манзилаш пас аз қаблан огоҳ намудан ва дар ҳузури соҳибмулк ё намояндааш барои назорати ҳолат, хизматрасонӣ ва таъмири қисмати молу мулки умумии дар ҳудуди манзилаш буда ва ба манзили ба ӯ тааллуқдошта роҳ диҳад.

Дар ҳолати набудани соҳибмулк ё намояндаи ӯ барои бартараф намудани садама ташкилоти хизматрасон ё хадамоти таъмиру рафъи садама дар ҳузури намояндаи ширкати соҳибмулкони манзил ё шахсе, ки аз тарафи маҷлиси умумии соҳибмулкон ваколатдор гардидааст, ба манзили истиқоматӣ ворид мешаванд.

Соҳибмулке, ки намондагони ташкилотҳои хизматрасон ва хадамоти таъмиру рафъи садамаро барқасдона ба манзили истиқоматиаш роҳ надодааст, зарари дар натиҷаи иҷро нагардидани корҳои зарурӣ ба молу мулки дигар соҳибмулкон ва молу мулки умумӣ ба амал омадаро аз ҳисоби худаш ҷуброн менамояд.

3.Соҳибмулке, ки худсарона манзил ё қисматҳои манзили ба ӯ тааллуқдоштаро бе иҷозати дахлдор аз нав сохта ва ё тарҳи онро тағйир додааст, бо тартиби муқаррарнамудаи қонунгузорӣ ҷавобгар буда, ӯҳдадор аст онро аз ҳисоби худ ба ҳолати пешина оварда, зарари бо ин амал ба шахсони дигар расонидаашро ҷуброн намояд.

4. Соҳибмулкони манзил ӯҳдадоранд молу мулки умумӣ ва қитъаи замини ҳудуди бинои бисёрхонагӣ бо унсурҳои кабудизор ва ободонии дар он ҷойдошта, инчунин ҳолати матлуби техникӣ-санитарии онҳоро таъмин намоянд. Истифодаи ин гуна қитъаҳои замин набояд ба хизматрасонии объектҳои муҳандисӣ (қубурҳои обгузар, газ ва ғайраҳо) риояи қоидаҳои зидди сӯхтор монеа эҷод кунад.

5. Соҳибмулки манзил ӯҳдадор аст ба андозаи ҳиссаи ӯ дар ҳуқуқи моликияти умумӣ дар хароҷоти умумӣ оид ба нигоҳдории молу мулки умумӣ ва қитъаи замин иштирок намояд, агар бо қарори маҷлиси умумии соҳибмулкон (маҷлиси умумии аъзои ширкат) тартиби дигар пешбинӣ нашуда бошад.

Аз тарафи соҳибмулк истифода нашудани манзили ба ӯ тааллуқдошта ё даст кашидан аз истифодабарии молу мулки умумӣ ӯро аз иштирок дар хароҷоти умумӣ озод намекунад.

Бо шартномаи кироя соҳибмулк метавонад ӯҳдадориҳои худро ҷиҳати иштирок дар хароҷоти умумии нигоҳдории молу мулки умумӣ ба зиммаи кироягири манзил гузорад. Соҳибмулки манзил барои аз ҷониби кироягир ӯҳдадориро иҷро накардан ё номатлуб иҷро кардан ҷиҳати иштирок дар хароҷоти умумӣ дар назди дигар соҳибмулкон ҷавобгар аст.

6. Ҳангоми аз ҷониби соҳибмулк дар мӯҳлати ду моҳ ё беш аз он иҷро нагаштани ӯҳдадориҳо оид ба иштирок дар хароҷоти умумӣ ва дар ҳолати мавҷуд набудани ширкат, соҳибмулкони дигар ҳуқуқ доранд дар асоси қарори маҷлиси умумии худ бо талаботи рӯёндани ҳиссаи дахлдори хароҷоти умумӣ ва зарари расонидашуда бо тартиби муқарраргардида ба суд муроҷиат намоянд.

Моддаи 8. Истифодаи қитъаи замини назди бинои бисёрхонагӣ

1. Соҳибмулкони бинои бисёрхонагӣ ҳуқуқ доранд дар бобати истифодаи қитъаи замини назди бинои бисёрхонагӣ бо ариза ба раисони шаҳру ноҳияҳо муроҷиат намоянд.

2. Масоҳат ва ҳудуди қитъаи замин, ки барои истифодабарӣ ба соҳибмулкони манзилҳо вобаста карда мешавад, дар асоси санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон, бо назардошти шароити мавҷудаи шаҳрсозӣ ва меъморӣ аз тарафи мақомоти ваколатдори давлатӣ муайян карда мешаванд.

3. Ҳуқуқи истифодабарии қитъаи замин бо сертификати ҳуқуқи истифодаи замин, ки онро мақомоти давлатии заминсозӣ тибқи тартиби муқаррарнамудаи санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ ба намояндаи ваколатдори соҳибмулкон медиҳад, ба расмият дароварда мешавад.

4. Ҳуқуқи истифодабарии қитъаи замини бинои бисёрхонагӣ ба ҳиссаи ҳуқуқи моликияти умумии ҳиссагии соҳибмулк вобастагӣ надорад.

5. Ободонии қитъаи замини назди бинои бисёрхонагӣ бо тартиби муқарраргардида бо мақомоти ваколатдори давлатӣ мувофиқа карда мешавад.

6. Дар ҳолати гирифтани қарори раиси шаҳр (ноҳия) оид ба истифодаи қитъаи замини назди бинои бисёрхонагӣ, аъзои ширкат, ки қитъаи заминро танҳо ба манфиати худ истифода мебарад, ӯҳдадор аст маблағеро, ки ҳаҷми онро маҷлиси умумии ширкат муайян намудааст, ба ширкат пардохт намояд.

БОБИ 3. НИГОҲДОРИИ МАНЗИЛҲО ВА МОЛУ МУЛКИ УМУМӢ ДАР БИНОИ БИСЁРХОНАГӢ

Моддаи 9. Нигоҳдории молу мулк дар бинои бисёрхонагӣ

1. Нигоҳдории молу мулк дар бинои бисёрхонагӣ фаъолиятро оид ба идоракунӣ, хизматрасонӣ, таъмини ҳолати дахлдори техникию санитарӣ, риояи қоидаҳои зиддисӯхтор, таъмир ва дигар намуди фаъолият, ки ба таъмини нигоҳдорӣ ва ташкили шароитҳои зарурӣ барои истифодабарии манзил, молу мулки умумӣ ва қитъаи замини атрофи бино, унсурҳои ободониву кабудизоркунии дар он ҷойгиршуда равона карда шудааст, дар бар мегирад.

2. Нигоҳдории манзили истиқоматӣ ва молу мулки умумӣ тибқи қоидаҳо, меъёрҳо ва стандартҳои нигоҳдорӣ ва истифодабарии фонди манзил, ки аз ҷониби Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон муқаррар шудаанд, сурат мегирад.

Моддаи 10. Тарзи нигоҳдории манзили соҳибмулк

1. Соҳибмулк тарзи идоракунӣ, хизматрасонӣ ва таъмири манзили ба ӯ тааллуқдоштаро мустақилона интихоб менамояд.

2. Тарзи идоракунии манзилҳое, ки таҳти моликияти оммавӣ (давлатӣ) қарор доранд, аз ҷониби мақомоти ваколатдори давлатӣ муайян карда мешавад.

Моддаи 11. Идоракунии молу мулки умумӣ

1. Идоракунии молу мулки умумӣ бояд нигаҳдории он, ҳолати дахлдори техникию санитарӣ, шароити бехатари зист дар бино, ҳалли масъалаҳои истифодабарии молу мулки умумӣ ва қитъаи замин, таъмини молиявии нигаҳдории молу мулки умумӣ ва қитъаи замин, инчунин хизматрасонии коммуналиро таъмин намояд.

2. Соҳибмулкони манзилҳои истиқоматӣ ва ғайриистиқоматӣ ӯҳдадоранд, ки яке аз тарзҳои идоракунии молу мулки умумиро тавассути баргузории маҷлиси умумии соҳибмулкон интихоб намоянд:

- бевосита аз ҷониби соҳибмулкони манзилҳо;
- аз ҷониби ширкати соҳибмулкони манзил бо мустақилона иҷро намудани вазифаҳои идоракунӣ ё бо ҷалби ташкилоти идоракунӣ ё идоракунанда (роҳбар) аз ҷумлаи шахси ҳуқуқӣ ё соҳибкори инфиродӣ барои иҷрои як қисми вазифаҳои идоракунӣ, ки тибқи озмун дар асоси санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ ба амал бароварда мешавад;
- аз ҷониби ташкилоти идоракунанда ё идоракунанда (роҳбар) дар асоси шартнома бо соҳибмулкони манзил, ки тибқи озмун дар асоси қонунгузорӣ интихоб шудааст.

3. Идоракунии молу мулки умумӣ танҳо дар асоси яке аз тарзҳои дар ҳамин модда пешбинишуда сурат мегирад. Тағйири тарзи идоракунӣ тавассути қарори маҷлиси умумии соҳибмулкон анҷом дода мешавад.

Қарор дар бораи интихоби (иваз намудани) тарзи идоракунӣ барои ҳамаи соҳибмулкон ҳатмӣ мебошад.

4. Агар аз ҷониби соҳибмулкон тарзи идоракунии молу мулки умумӣ интихоб нашуда бошад ё қарори қабулнамудаи маҷлиси умумӣ дар бораи интихоби тарзи идоракунӣ дар муддати 6 моҳи баъди қабул шудани қарор амалӣ карда нашавад, мақомоти маҳаллии ҳокимияти давлатӣ бо тартиби муқаррарнамудаи Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон оид ба интихоб намудани ташкилоти идоракунанда ё идоракунанда (роҳбар) озмуни кушод ташкил менамояд.

Моддаи 12. Тарзи хизматрасонӣ ва таъмири молу мулки умумӣ

1. Бо мақсади таъмини бехатарӣ ва нигоҳдории дахлдори молу мулки умумӣ корҳо оид ба хизматрасонӣ ва таъмир бояд аз ҷониби шахсоне иҷро карда шаванд, ки тахассуси зарурӣ ё иҷозатномаи дахлдор доранд, ба шарте, ки зарурияти чунин иҷозатнома дар қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон муқаррар шуда бошад.

2. Фаъолият оид ба хизматрасонӣ ва таъмири молу мулки умумӣ метавонад бо тарзҳои зерин ба роҳ монда шавад:

- бевосита аз ҷониби соҳибмулкони манзил;
- аз ҷониби ширкат;
- аз ҷониби иҷрокунандагон ва пудратчиён (шахсони воқеӣ ё ҳуқуқӣ), ташкилоти идоракунанда дар асоси шартнома бо соҳибмулкони манзил ё шахси аз ҷониби онҳо ваколатдоршуда.

Моддаи 13. Шартномаҳо оид ба идоракунӣ

1.Шартномаи идоракунии молу мулки умумии соҳибмулкони манзил дар бинои бисёрхонагӣ бо роҳи тартиб додани як ҳуҷҷати аз ҷониби тарафҳо имзошуда баста мешавад.

2.Ба сифати тарафҳои шартномаи идоракунӣ ташкилоти идоракунанда ё идоракунанда (роҳбар) аз як тараф, ва соҳибмулкони манзил дар бинои бисёрхонагӣ, ки дар он ширкати соҳибмулкони манзил таъсис дода нашудааст ҳамчун тарафи дигари шартнома баромад мекунанд. Ин гуна шартномаҳо бо ҳар як соҳибмулки манзил дар алоҳидагӣ баста мешаванд.

3.Шартҳои шартномаи идоракунӣ бо қарори маҷлиси умумии ширкат ё маҷлиси умумии соҳибмулкони манзил, ки бо аксарияти овозҳо қабул карда мешаванд, ба шарте агар идоракунӣ бевосита ба зиммаи ширкат мансуб набошад.

4.Иҷрои шартҳои шартномаи идоракунӣ барои ҳамаи соҳибмулкони манзил дар бинои бисёрхонагӣ ягона ва иҷрои он ҳатмӣ мебошад.

5.Агар дар шартномаи идоракунӣ тартиби дигар муқаррар нашуда бошад, ташкилоти идоракунӣ баъди ҳар се моҳ ба соҳибмулкони манзил оид ба иҷрои шартҳои шартномаи идоракунӣ ҳисобот пешниҳод менамояд.

6.Ташкилоти идоракунӣ на дертар аз сӣ рӯзи пас аз қатъ гардидани шартномаи идоракунӣ ӯҳдадор аст ҳуҷҷатҳои техникии бинои бисёрхонагӣ, ки аз тарафи мақомоти дахлдор дода шудааст ва дигар ҳуҷҷатҳои ба идоракунии бинои истиқоматӣ вобастаро ба ташкилоти идоракунандаи нав интихобшуда, ба ширкати соҳибмулкони манзил, дар ҳолати бевосита аз ҷониби соҳибмулкони манзил идора шудани молу мулки умумӣ, ба яке аз соҳибмулкон, ки дар қарори маҷлиси умумии соҳибмулкон оид ба интихоби тарзи идоракунии молу мулки умумии бино муайян карда шудааст, супорад.

Дар ҳолати дар мӯҳлати муқарраршуда иҷро нашудани талаботи қисми мазкур ҳуҷҷатҳои техникӣ ва дигар ҳуҷҷатҳои ба идоракунии бинои бисёрхонагӣ вобаста бояд ба мақомоти маҳаллии ҳокимияти давлатӣ супорида шаванд.

Моддаи 14. Шартномаҳо барои пешкаш намудани хизматрасонии коммуналӣ

1. Ташкилоти идоракунанда ё ширкат ҳуқуқ дорад, ки вазифаи фармоишгар (истеъмолкунандаи дастаҷамъӣ)-ро барои хизматрасонии коммуналӣ ба сокинони бинои бисёрхонагӣ иҷро намояд, ба шарте, ки чунин қарор аз ҷониби маҷлиси умумии соҳибмулкони манзил, маҷлиси умумии аъзои ширкат қабул гардида бошад.

2.Дар ҳолати бевосита аз ҷониби соҳибмулкони манзил идора гардидани молу мулки умумӣ шартномаҳои хизматрасонии коммуналӣ аз ҷониби ҳар як соҳибмулки манзил бо корхонаҳо ва ташкилотҳои хизматрасонии коммуналӣ баста мешавад.

Моддаи 15. Дастгирии давлатии соҳибмулкони манзили бинои бисёрхонагӣ

1. Давлат риояи ҳуқуқ ва ҳифзи манфиатҳои қонунии соҳибмулкони манзилро дар биноҳои бисёрхонагӣ кафолат медиҳад.

2. Дастгирии давлатӣ бо роҳҳои зайл амалӣ мегардад:

- таҳия ва тасдиқи санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ ва стандартҳо дар соҳаи манзил;
- такмили низоми хизматрасонии коммуналӣ ва пардохти ҳаққи он;
- фароҳам овардани шароит барои инкишофи рақобати одилона ҳангоми пешниҳод намудани хизматрасонии манзилию коммуналӣ;
- таъмини кафолатҳои иҷтимоии давлатӣ барои соҳибмулкон, кироя ва иҷорагирони манзили истиқоматӣ, ки бо санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон, қарорҳои дахлдори мақомоти давлатии идоракунӣ, мақомоти маҳаллии ҳокимияти давлатӣ муқаррар карда шудаанд;
- ҷудо намудани қитъаҳои замин;
- мувофиқи қонунгузорӣ андешидани дигар чораҳо.

БОБИ 4. ТАЪСИС ВА ФАЪОЛИЯТИ ШИРКАТ. АЪЗОГӢ БА ШИРКАТ

Моддаи 16. Мақсади таъсиси ширкати соҳибмулкони манзил

Ширкати соҳибмулкони манзил (минбаъд - ширкат) аз ҷониби соҳибмулкони манзил дар

бинои бисёрхонагӣ бо мақсади якҷоя идора намудани молу мулки умумӣ, таъмини бехатарӣ, эҳтиёт ва нигоҳдории он, истифодабарии молу мулки умумӣ ва қитъаи замини он, инчунин бо тартиби муайяннамудаи қонунгузорӣ ихтиёрдорӣ намудани молу мулки умумӣ таъсис дода мешавад.

Моддаи 17. Вазъи ҳуқуқии ширкат

1. Ширкат шахси ҳуқуқӣ буда, аз лаҳзаи бо тартиби муайяннамудаи Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи бақайдгирии давлатии шахсони ҳуқуқӣ ва соҳибкорони инфиродӣ» ба қайди давлатӣ гирифта шуданаш, таъсисёфта ба шумор меравад.

2. Ширкат ташкилоти ғайритиҷоратӣ буда, аз ҷониби соҳибмулкони манзил ташкил карда мешавад.

3. Ширкат дорои суратҳисоби бонкӣ, нишон (эмблема), мӯҳри дорои номгӯи пурраи фирмавии он ба забони давлатӣ мебошад. Дар мӯҳри ширкат метавонад инчунин номгӯи фирмавии он ба забони хориҷии дилхоҳ қайд гардад.

4. Ширкат аз рӯи ӯҳдадориҳои худ бо тамоми молу мулки ба ӯ тааллуқдошта ҷавобгар буда, аз рӯи ӯҳдадориҳои аъзоёнаш ҷавобгар нест. Узви ширкат аз рӯи ӯҳдадориҳои ширкат масъулият надорад.

5. Ширкат аз рӯи ӯҳдадориҳои давлат ва давлат аз рӯи ӯҳдадориҳои ширкат ҷавобгар намебошанд.

6. Ширкат барои қарзҳои соҳибмулкони манзил, ташкилот ё корхонаҳое, ки пеш аз ин ба бинои бисёрхонагӣ хизмат мерасониданд, масъулият надорад.

7. Муносибатҳои байни соҳибмулкони манзил ва ширкат, ки ба нигоҳ доштани молу мулки умумӣ вобастаанд, бо Қонуни мазкур, оинномаи ширкат, қарори маҷлиси умумӣ ва қоидаҳои ширкат, ки аз тарафи маҷлиси умумӣ тасдиқ карда шудаанд, ба танзим дароварда мешаванд.

Моддаи 18. Таъсис додани ширкат

1. Ширкатро дар ҳолати ба ду соҳибмулк ё зиёда аз он тааллуқ доштани манзил дар бинои бисёрхонагӣ таъсис додан мумкин аст.

Ширкат метавонад дар як бино ё дар якчанд бино, ки бо коммуникатсияи умумӣ пайвастанд таъсис дода шавад.

2. Қарор дар бораи таъсиси ширкат аз ҷониби маҷлиси умумии соҳибмулкони манзил, ки дар он беш аз панҷоҳ фоизи ҳамаи соҳибмулкон ё намояндагони онҳо иштирок менамоянд, қабул карда мешавад.

3. Маҷлиси умумӣ оид ба таъсиси ширкат бо ташаббуси соҳибмулкони манзил, новобаста аз шумораашон, даъват карда мешавад.

4. Соҳибмулки манзил дар маҷлиси умумӣ оид ба таъсис додани ширкат, новобаста аз андозаи ҳиссааш дар молу мулки умумӣ, танҳо соҳиби як овоз мебошад.

5. Қарори таъсиси ширкат ба шарте қабулшуда ҳисоб меёбад, ки барои қабули он беш аз 3/2 ҳиссаи соҳибмулкони манзил овоз дода бошанд. Баҳисобгирии овозҳои соҳибмулкони манзил, ки ба таври хаттӣ ба маҷлиси умумӣ пешниҳод карда шудаанд, иҷозат дода мешавад.

6. Маҷлиси умумии соҳибмулкони манзил қарорҳои зеринро қабул менамояд:

- дар бораи таъсис додани ширкат;
- дар бораи тасдиқ намудани оинномаи ширкат;
- дар бораи раис ва мақоми идоракунии ширкат.

Дар маҷлиси умумии соҳибмулкони манзил инчунин дигар масъалаҳои вобаста ба таъсиси ширкат баррасӣ мешаванд.

7. Протоколи маҷлиси умумии соҳибмулкони манзил, ки дар он натиҷаҳои овоздиҳӣ ва миқдори овозҳои дар шакли хаттӣ пешниҳодшуда дарҷ гардидаанд, аз ҷониби раис ва котиби маҷлиси умумӣ имзо карда мешавад.

Моддаи 19. Оинномаи ширкат

1. Ширкат дар асоси оинномаи худ амал мекунад.

2. Оинномаи ширкат бояд маълумотҳои зеринро дар бар гирад:

- номи пурраи ширкат, мақсади фаъолият, маҳалли ҷойгиршавии раёсати ширкат;
- суроғаи почтавии биное, ки дар он аз ҷониби соҳибмулкони манзил ширкат таъсис дода шудааст;
- ҳуқуқ ва ӯҳдадориҳои ширкат;
- ҳуқуқ ва ӯҳдадориҳои аъзои ширкат;
- тартиби муқаррар намудани андозаи аъзоҳаққӣ ва пардохти он аз ҷониби аъзои ширкат барои хароҷоти умумӣ;
- тарзи идоракунии молу мулки умумии соҳибмулкони манзил, молу мулк ва фаъолияти ширкат;
- маълумот оид ба ҳайат, салоҳияти мақоми идоракунӣ ва назоратии ширкат, тартиби қабул кардани қарор аз ҷониби онҳо, аз ҷумла нисбати масъалаҳое, ки қарорҳо аз рӯи онҳо бо 3/2 ҳиссаи овозҳо қабул карда мешаванд.
- тартиби ворид намудани тағйиру иловаҳо ба оинномаи ширкат.

3.Оиннома метавонад дигар муқарраротеро дар бар гирад, ки бо фаъолияти ширкат

алоқаманд буда, ба қонунгузорӣ мухолифат надорад.

Моддаи 20. Бақайдгирии давлатии ширкат

1. Барои аз қайди давлатӣ гузаштани ширкат ҳуҷҷатҳои зерин пешниҳод карда мешаванд:

- аризаи имзокардаи шахси аз ҷониби маҷлиси умумӣ ваколатдоршуда;
- протоколи маҷлиси умумии соҳибмулкони манзил дар бинои бисёрхонагӣ, ки он қарор дар бораи таъсиси ширкат (бо дарҷи натиҷаи овоздиҳӣ), тасдиқи оинномаи он, интихоби раёсат (мақоми идоракунӣ) ва комиссияи тафтишотиро дар бар гирифта, аз ҷониби раис ва котиби маҷлиси умумӣ имзо шудааст;
- оинномаи ширкат;
- рӯйхати соҳибмулкони манзил, ки барои таъсиси ширкат овоз додаанд ва дар он маълумот дар бораи соҳибмулкон (ному насаб, маълумотҳои шиносномавии шахси воқеӣ), нишонии манзилҳои ба ӯ тааллуқдошта, номгӯи ҳуҷҷатҳое, ки ҳуқуқи моликиятро ба манзил муқаррар менамоянд, бо имзои соҳибмулкон.

2.Агар барои таъсиси ширкат намояндаи соҳибмулк овоз дода бошад, пас ба протоколи маҷлиси умумӣ ваколатномаи соҳибмулк замима карда мешавад. Ваколатномаи соҳибмулк – шахси воқеӣ бояд маълумоти шиносномавии ӯро дар бар гирифта, аз ҷониби соҳибмулк шахсан имзо карда шуда, ба тариқи нотариалӣ тасдиқ карда шавад, ваколатномаи соҳибмулки шахси ҳуқуқиро роҳбари он имзо карда, ба он мӯҳри ташкилот гузошта мешавад.

3. Қарор дар бораи ба қайди давлатӣ гирифтан ё нагирифтани ширкат аз ҷониби мақоми бақайдгиранда дар мӯҳлати на дертар аз 10 рӯзи корӣ, баъди пешниҳоди ариза дар бораи ба қайд гирифтан бо замимаи ҳуҷҷатҳои зарурӣ қабул карда мешавад.

4. Мақоми бақайдгиранда танҳо дар ҳолати ба талаботи бақайдгирӣ мутобиқат накардани ҳуҷҷатҳои пешниҳодшуда ҳуқуқ дорад, ки бақайдгирии ширкатро рад намояд.

5. Мақоми бақайдгиранда дар мӯҳлати муқарраршуда ба ширкат шаҳодатномаро дар бораи бақайдгирии давлатии шахси ҳуқуқӣ медиҳад.

Моддаи 21. Аъзогӣ дар ширкат

1. Аъзои ширкат шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ, давлат, соҳибмулкони манзили истиқоматӣ ва ғайриистиқоматӣ дар бинои бисёрхонагӣ буда метавонанд.

2. Узвият дар ширкат ихтиёрӣ мебошад. Тартиби аъзогӣ дар ширкат ва қатъи аъзогӣ дар он мутобиқи оинномаи ширкат амалӣ мегардад.

3. Агар як манзил ба якчанд соҳибмулк аз рӯи ҳуқуқи моликияти умумӣ (муштарак ё ҳиссагӣ) тааллуқ дошта бошад, онҳо ҳуқуқ ва ӯҳдадориҳои як аъзои ширкатро ба зимма доранд.

4. Салоҳияти узви ширкатро нисбат ба манзиле, ки моликияти ҷумҳуриявӣ ё коммуналӣ мебошад, шахсе ба амал мебарорад, ки ӯро мақомоти давлатӣ оид ба идораи амволи давлатӣ ваколатдор кардааст.

5. Дар ҳолати бегона намудани манзил соҳибмулки он ӯҳдадор аст соҳибмулки навро огоҳ намояд, ки ӯ аъзои ширкат буда, ҳуқуқу ӯҳдадориҳои дар оинномаи ширкат муқарраршударо дорад ва ин ҳуқуқу ӯҳдадориҳо бо розигии ӯ ба соҳибмулки нави манзил мегузаранд.

6. Шахсе, ки дар бинои бисёрхонагии дар он ширкат таъсисёфта соҳиби манзил мешавад, дар ҳолати розӣ будани ӯ аз лаҳзаи пайдо шудани ҳуқуқи моликият ба манзил узви ширкат мегардад.

7. Соҳибмулки манзил дар бинои бисёрхонагӣ, ки дар он ширкат таъсис дода шудааст, метавонад узви ширкат набошад, аммо ӯҳдадор аст, ки дар ҷуброни ҳамаи хароҷот оид ба нигоҳ доштани амволи умумӣ иштирок намояд.

Моддаи 22. Супурдани ҳуҷҷатҳо ба ширкат

Пас аз ба қайди давлатӣ гирифтани ширкат, ташкилот ё корхонаҳои қаблан идоракунандаи молу мулки умумии бинои бисёрхонагӣ ӯҳдадоранд ҳамаи ҳуҷҷатҳоеро, ки ба бинои бисёрхонагӣ ва қитъаи замини ба он вобастакардашуда тааллуқ доранд, санад тартиб дода, ба ширкат супоранд. Дар ҳолате, ки ин гуна ташкилоту корхонаҳо то ба қайди давлатӣ гирифта шудани ширкат фаъолияти худро қатъ карда бошанд, мақоме, ки ҳуҷҷатҳои мутааллиқи бино ба вай супорида шудаанд, ӯҳдадор аст онҳоро бо тартиби бо моддаи мазкур муқарраргардида ба ширкат супорад.

Моддаи 23. Барҳам додани ширкат

1. Ширкат дар ҳолатҳои зерин барҳам дода мешавад:

- дар асоси қарори маҷлиси умумии соҳибмулкон;
- бо розигии аз 3/2 ҳиссаи аъзои ширкат;
- ба як молик гузаштани ҳуқуқи моликият ба ҳамаи манзили бинои бисёрхонагӣ;
- нобуд ё бартарафшавии бинои бисёрхонагӣ;
- дар дигар ҳолатҳои бо қонунгузорӣ муқаррар кардашуда.

2. Ширкат бо тартиби муқарарнамудаи қонунгузорӣ барҳам дода мешавад.

3. Ҳангоми барҳам хӯрдани ширкат молу мулке, ки пас аз қонеъ гардонидани талаботи кредиторон боқӣ мемонад, дар байни аъзои ширкат мувофиқи ҳиссаи иштирокашон дар ташкили

молу мулки ширкат тақсим карда мешавад.

БОБИ 5. ҲУҚУҚ ВА ӮҲДАДОРИҲОИ ШИРКАТ ВА АЪЗОИ ОН

Моддаи 24. Ҳуқуқҳои ширкат

1. Ширкат ҳуқуқ дорад:

- тарзи нигоҳдории молу мулки умумӣ, қитъаи замин ва молу мулки ширкатро мустақилона муайян намояд;
- сметаи даромад ва хароҷоти ширкатро муайян намояд;
- андозаи аъзоҳаққии ҳатмии аъзои ширкатро барои хароҷоти умумӣ муқаррар намояд;
- бо шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ барои идоракунӣ, хизматрасонӣ ва таъмири молу мулки умумӣ ва молу мулки ширкат, инчунин барои хизматрасонии коммуналӣ ва дигар намудҳои хизматрасонӣ мувофиқи қонунгузорӣ шартномаҳо бандад;
- иҷрокунандагон ва пудратчиёнро дар асоси озмун интихоб намояд;
- бо тартиби дар оинннома муқарраргардида, қоидаҳои истифодабарии молу мулки умумӣ, қитъаи замин ва иншооти ободониро муқаррар намояд;
- аз қарзҳои бонкӣ бо тартиб ва шартҳои бо қонунгузорӣ ва оинномаи ширкат пешбинишуда истифода барад;
- бо тартиби муқарраршуда барои истифодабарӣ қитъаи замин гирад;
- мувофиқи меъёр ва қоидаҳои шаҳрсозӣ дар қитъаи замини ҳавлии мансуб ба бино ва қитъаи замине, ки барои истифодабарӣ ҷудо шудааст, иморатҳои хоҷагӣ ва ғайраро дар асоси иҷозати мақомоти маҳаллии ҳокимияти давлатӣ бо тартиби муайннамудаи қонунгузорӣ созад, як қисми молу мулки умумӣ ва молу мулки ширкатро таъмир намояд.
- бо мақсади назорати ҳолат, хизматрасонӣ, таъмир, иваз намудани қисмҳои молу мулки умумӣ, ки дар ҳудуди манзилҳои соҳибмулкон қарор доранд, пас аз қаблан огоҳ намудани соҳибмулкони манзил ва дар ҳузури онҳо ё намояндагони онҳо, ё фавран дар ҳолати садама, бо тартиби муайян, имконияти даромадан ба манзили соҳибмулконро дошта бошад;
- корҳои аъзои ширкатро иҷро намояд ва ба онҳо хизмат расонад;
- фондҳои махсус таъсис дода, маблағи онҳоро барои мақсадҳои пешбиникардаи оинномаи ширкат истифода намояд;
- бо тартиби муқаррарнамудаи қонунгузорӣ молу мулки ширкатро бихарад, фурӯшад, ба дигаре диҳад, иваз намояд, ба иҷора диҳад ва аз мувозинаи (балансӣ) он соқит намояд;
- мувофиқи Кодекси граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон дар доираи ба мақсадҳои оинномавии ширкат мувофиқ ба фаъолияти соҳибкорӣ машғул шавад;
- аз соҳибмулкони манзил маълумотро барои алоқа доштан бо онҳо ё бо намояндагони онҳо ва маълумотро дар бораи шумораи истиқоматкунандагони манзил ё истифодабарандагони манзили ғайриистиқоматӣ бо мақсади аниқ тақсим намудани хароҷоти умумӣ, ки бо шумораи истиқоматкунандагони манзил (истифодабарандагони манзил) алоқаманд аст, талаб намояд;
- ба манфиати соҳибмулкони манзил молу мулки умумиро суғурта намояд. Ҳангоми ба вуҷуд омадани ҳолати суғуртавӣ, ҷуброни пулии суғурта ба мақсадҳои барқарор намудани молу мулки умумӣ харҷ карда мешавад.
- ҳангоми аз ҷониби аъзои ширкат иҷро нагаштан ё номатлуб иҷро гаштани ӯҳдадориҳо оид ба ҷуброни ҳиссаи хароҷоти умумӣ, ширкат ҳуқуқ дорад, ки нисбати аъзои ширкат бо талаби ҷуброни ҳиссаи дахлдори хароҷоти умумӣ ноустуворонаи (неустойкаи) дар шартномаҳои тарафайн муқарраргардида ва ҷуброни пурраи зиёни ба ширкат расида бо тартиби муқаррарнамудаи қонунгузорӣ ба суд даъво пешниҳод намояд.

2. Ширкат ҳуқуқ дорад, ки бо мақсади хамоҳангсозии фаъолияти худ, мубодилаи таҷриба, намояндагӣ ва ҳифзи манфиатҳои умумӣ, таъмини ҳамкории ширкатҳо бо мақомоти маҳаллии ҳокимияти давлатӣ ва ҳалли дигар масъалаҳои умумии фаъолият, ки бо қонунгузорӣ манъ карда нашудаанд, ба ассотсиатсияҳо (иттифоқҳо) ва дигар иттиҳодияҳо муттаҳид шавад.

3.Ширкат дорои дигар ҳуқуқҳое буда метавонад, ки ба қонунгузорӣ мухолиф нестанд.

Моддаи 25. Ӯҳдадориҳои ширкат

1. Ширкат ӯҳдадор аст:

- муҳофизат ва нигоҳдории молу мулки умумӣ ва қитъаи заминро мувофиқи қоидаҳо, меъёрҳо ва стандартҳои давлатии ҳолати фонди манзилӣ, қарорҳои маҷлиси умумии аъзои ширкат таъмин намояд;
- ҳамасола нақшаи кор, сметаи даромад ва хароҷотро барои нигоҳдории молу мулки умумӣ ва қитъаи замин муайян намояд;
- ҳамасола дар назди аъзои ширкат оиди иҷрои нақшаи корӣ, сметаи даромад ва хароҷоти ширкат ҳисобот диҳад;
- саривақт супорида шудани аъзоҳаққӣ ва пардохтҳои ҳатмиро таъмин намояд;
- аз тарафи ҳамаи соҳибмулкони манзил, иҷорагирони манзилҳо ва шахсони дигар иҷро шудани қоидаҳои истифодабарии молу мулки умумӣ, қитъаи замин ва иншооти ободониро, ки мувофиқи оинномаи ширкат муқаррар карда шудааст, таъмин намояд;
- риояи ҳуқуқ ва манфиатҳои қонунии ҳамаи аъзои ширкатро ҳангоми муқаррар намудани

қоидаҳои истифодабарии молу мулки умумӣ, муайян кардани ҳиссаи иштироки аъзои ширкатро дар хароҷоти умумӣ таъмин намояд;

- ба аъзои ширкат бо тартиби дар оинннома муқарраршуда оид ба ҳолати молу мулки умумӣ, хароҷоти пешин ва минбаъда барои нигоҳдории молу мулки умумӣ, дар бораи фаъолияти ширкат ахборот пешниҳод намояд;

-дар ҳолатҳои пешбининамудаи қонунгузорӣ ва оинномаи ширкат манфиатҳои аъзои ширкатро дар муносибат бо шахсони сеюм вобаста ба соҳибӣ кардан, истифодабарӣ ва ихтиёрдории молу мулки умумӣ, нигоҳдории он ва пешкаш намудани хизматрасонии коммуналӣ намояндагӣ кунад.

2.Ширкат инчунин дорои дигар ӯҳдадориҳое буда метавонад, ки дар қонунгузорӣ ва оинномаи ширкат пешбинӣ шудаанд.

Моддаи 26. Ҳуқуқҳои аъзои ширкат

Узви ширкат ҳуқуқ дорад:

- дар фаъолияти ширкат шахсан ё ба воситаи намояндаи худ мувофиқи Қонуни мазкур ва оинномаи ширкат иштирок намояд;

- ба мақомоти идора ва назоратии ширкат мувофиқи оинномаи ширкат интихоб намояд ва интихоб шавад;

- аз молу мулки умумӣ, қитъаи замин ва иншоотҳои ободонию кабудизори он мувофиқи таъйинот ва қоидаҳои онҳо, ки аз ҷониби ширкат муқаррар карда шудаанд, истифода барад;

- тибқи тартиби бо оинномаи ширкат муқарраргардида дар бораи ҳолати молу мулки умумӣ, хароҷоти пешин ва минбаъдаи нигоҳдории молу мулки умумӣ, фаъолияти ширкат маълумот гирад;

- аз мақомоти ширкат ҳифзи ҳуқуқҳои худро ба молу мулки умумӣ ва аз ҷониби аъзои ширкат риоя шудани қоидаҳои истифодабарии молу мулки умумӣ, қитъаи замин ва иншоотҳои дар он мавҷудбударо талаб намояд;

- қисматҳои ҷудогонаи молу мулки умумӣ ва ё қитъаи заминро дар асоси қарори маҷлиси умумии аъзои ширкат бо тартиб ва шартҳои аз ҷониби маҷлиси умумии аъзои ширкат муқарраргардида барои истифодабарӣ гирад;

- ҳангоми бо риояи тартиби муқарраршуда гирифтани иҷозатнома ва риояи қоидаҳои ҳамзистӣ, ки аз ҷониби маҷлиси умумии соҳибмулкон дар асоси қонунгузории амалкунанда қабул гардидааст, азнавсозӣ, ба тарҳи нав даровардан ва азнавтаҷҳизонии манзили ба ӯ тааллуқдоштаро ба амал барорад;

- дигар ҳуқуқҳои дар оиннома пешбинишударо амалӣ намояд.

Моддаи 27. Ӯҳдадориҳои узви ширкат

1. Узви ширкат ӯҳдадор аст:

- бо риояи ҳуқуқ ва манфиатҳои дигар аъзои ширкат манзили истиқоматии ба ӯ тааллуқдоштаро мувофиқи таъйиноташ истифода барад;

- талаботи оиннома ва қарорҳои маҷлиси умумии аъзои ширкатро иҷро намояд;

- аъзоҳаққӣ ва пардохтҳои ҳатмии аз ҷониби маҷлиси умумии аъзои ширкат мувофиқи оиннома муқарраркардашударо саривақт ва дар ҳаҷми пурра супорад;

- қисматҳои молу мулки умумиро, ки дар ҳудуди манзили ба ӯ тааллуқдошта мавҷуданд, эҳтиёт намояд;

- даромадани намояндагони ширкат ва ташкилотҳои махсусро барои назорати ҳолат, хизматрасонӣ ва таъмири қисматҳои молу мулки умумии дар ҳудуди манзили ба ӯ тааллуқдошта ва манзили ба ӯ мансуб пас аз қаблан огоҳ намудан ва дар ҳузури ӯ, инчунин фавран дар ҳолатҳои садамавӣ таъмин намояд;

- молу мулки умумӣ, қитъаи замин ва унсурҳои ободонӣ ва кабудизори онро аз рӯи таъйинот ва қоидаҳои муқаррарнамудаи ширкат истифода барад;

- ба ширкат ҷиҳати алоқа доштан бо соҳибмулк ё намояндаи ӯ ва дар бораи шумораи истиқоматкунандагони манзил (истифодабарандагони манзил) маълумот пешниҳод намояд;

- дар бораи ба кироя (иҷора) додани манзили ба ӯ тааллуқдошта, инчунин дар хусуси дар шартномаи кирояи (иҷораи) манзил мавҷуд будан ё набудани шартҳои ӯҳдадоркунандаи кироягир (иҷоранишин) оид ба пардохти аъзоҳаққии ҳатмӣ барои хароҷоти умумӣ, ки аз тарафи ширкат муқаррар гардидааст, ширкатро огоҳ намояд;

- ба соҳибмулки нави манзил оид ба ҳуқуқ ва ӯҳдадориҳои худ ҳамчун аъзои ширкат, ки ҳангоми бегонакунии манзил бо розигии соҳибмулки нав ба ӯ гузаштанаш мумкин аст, маълумот диҳад, ба ширкат бошад, дар бораи ба шахси дигар гузаштани ҳуқуқи моликият ба манзили ӯ хабар диҳад;

- дигар ӯхдадориҳое, ки дар оиннома пешбинӣ шудаанд ичро намояд.

2. Ба зиммаи узви ширкат тибқи оиннома ӯҳдадориҳои иловагиеро, ки хилофи қонунгузорӣ намебошанд, вогузор намудан мумкин аст.

БОБИ 6. ИДОРАКУНИИ ФАЪОЛИЯТИ ШИРКАТ

Моддаи 28. Мақомоти идоракунӣ ва назоратии ширкат

1. Мақомоти идоракунии ширкат маҷлиси умумии аъзои ширкат ва раёсати он мебошад.

2. Мақомоти назоратии ширкат комиссияи тафтишотӣ мебошад.

Моддаи 29. Маҷлиси умумии аъзои ширкат

1. Маҷлиси умумии аъзои ширкат мақоми олии идоракунии ширкат буда, соле на камтар аз як маротиба бо тартиби муқаррарнамудаи оинномаи ширкат даъват карда мешавад.

2. Маҷлиси умумии солонаи аъзои ширкат на дертар аз шаст рӯзи пас аз хотима гардидани соли молиявӣ даъват карда мешавад.

3. Маҷлиси умумии ғайринавбатии аъзои ширкат бо ташаббуси раёсати ширкат, аъзои ширкат, ки дар ширкат на кам аз даҳ фоизи овозҳоро доро мебошанд ё бо талаби комиссияи тафтишотӣ даъват карда мешавад.

4. Маҷлиси умумӣ дар ҳолате салоҳиятнок ҳисобида мешавад, ки дар он беш аз панҷоҳ фоизи аъзои ширкат ё намояндагони онҳо иштирок карда бошанд.

Моддаи 30. Салоҳияти маҷлиси умумии аъзои ширкат

1. Ба салоҳияти маҷлиси умумии аъзои ширкат инҳо мансубанд:

- тасдиқи оинномаи ширкат, ворид намудани тағйироту иловаҳо ба он;
- интихоби раис ва аъзои раёсат, комиссияи тафтишотӣ ва пеш аз мӯҳлат қатъ гардидани салоҳияти онҳо;
- интихоби тарзи идоракунӣ, хизматрасонӣ, таъмири молу мулки умумӣ ва молу мулки ширкат;
- тасдиқи сметаи солонаи кор оид ба нигоҳдории молу мулки умумӣ, қитъаи замин ва ҳисоботи иҷрои он;
- тасдиқи нақшаи солонаи даромад ва хароҷоти ширкат ва ҳисоботи иҷрои он;
- тасдиқи ҳаҷми аъзоҳаққии ҳатмии аъзои ширкат барои хароҷоти умумӣ;
- тасдиқи ҳаҷми ноустуворонаи дар шартномаҳо пешбинишаванда барои риоя накардани мӯҳлати пардохти аъзоҳаққии ҳатмӣ;
- тасдиқи андозаи подоши хизмати раис, аъзои раёсат ва комиссияи тафтишотии ширкат;
- тасдиқи андозаи музди меҳнати кормандони ширкат, инчунин раиси ширкат;
- ташкили фондҳои махсуси ширкат ва тартиби хароҷоти маблағхо аз ин фондҳо;
- қабули қоидаҳои истифодабарии молу мулки умумӣ ва қитъаҳои замин;
- баррасии арзу шикоятҳои аъзои ширкат, ки ба фаъолияти раиси ширкат, аъзои идора ва комиссияи тафтишотии ширкат алоқаманд мебошанд;
- тасдиқи низомнома дар бораи тартиби бо ширкат мувофиқа намудани азнавсозӣ, ба тарҳи нав даровардан ва азнавтаҷҳизонии қисматҳои молу мулки умумӣ;
- тасдиқи низомнома дар бораи тартиби иваз намудани шакли пулии пардохти як қисми аъзоҳаққии ҳатмӣ ба дигар намуди иштироки узви ширкат дар хароҷоти умумӣ (ба ширкат супоридани молу мулк, иҷро намудани корҳои ҷудогона, хизматрасонӣ);
- қабули қарор дар бораи ба истифода (иҷора) додан, фурӯхтани қисматҳои алоҳидаи тақсимшавандаи молу мулки умумӣ;
- тасдиқи низомнома дар бораи тартиби қабули қарор оид ба харидан, фурӯхтан, ба истифода (иҷора) додан, иваз намудан, ба гарав мондани молу мулки ширкат, инчунин аз мувозина (баланс) баровардани он;
- қабули қарор оид ба сохтмони биноҳои хоҷагидорӣ ва иншооти дигар, таъмири асосии молу мулки умумӣ ё азнавсозии он дар асоси қонунгузорӣ;
- қабули қарор дар бораи қарз гирифтани маблағ, аз он ҷумла қарзи бонкӣ;
- муайян намудани самти истифодабарии даромад аз фаъолияти соҳибкории ширкат;
- ворид шудан ба ассотсиатсияҳои ширкати соҳибмулкони манзил ва дигар иттиҳодияҳо ва баромадан аз онҳо;
- қарор дар бораи барҳам додани ширкат;
- ҳалли дигар масъалаҳое, ки дар оинномаи ширкат пешбинӣ шудаанд.

2. Маҷлиси умумии аъзои ширкат ҳуқуқ дорад, ки масъалаҳои ба салоҳияти раёсати ширкат мансубро ҳал намояд.

Моддаи 31.Тартиби даъват намудан, гузаронидани маҷлиси умумии аъзои ширкат ва қабули қарорҳо

1. Тартиби огоҳонидани аъзои ширкат дар бораи ҷой, сана, вақти гузаронидани маҷлиси умумии аъзои ширкат ва рӯзномаи он дар оинномаи ширкат муайян карда мешавад.

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

3. Маҷлиси умумии аъзои ширкатро раиси маҷлис мебарад, ки аз ҷониби аъзои дар маҷлис

иштирокдоштаи ширкат бо аксарияти оддии овозҳо интихоб карда мешавад.

Маҷлиси умумии аъзои ширкат бо протокол ба расмият доваварда шуда, ба он раис ва котиби маҷлиси умумӣ имзо мегузоранд.

4. Узви ширкат дар маҷлиси умумӣ соҳиби як овоз мебошад.

5. Қарорҳо оид ба масъалаҳое, ки ба салоҳияти маҷлиси умумии ширкат дохил мешаванд, агар нисбати онҳо бештар аз панҷоҳ фоизи аъзои ширкат овоз дода бошанд, қабулгардида эътироф мешаванд, ба истисноии масъалаҳое, ки барои қабули онҳо бо Қонуни мазкур ё оинномаи ширкат фоизи нисбатан зиёди овозҳо талаб карда мешавад.

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

7. Дар ҳолатҳои ҷудогона, ки аз тарафи маҷлиси умумии ширкат муқаррар карда шудааст, қарори маҷлиси умумиро бо роҳи овоздиҳии ғоибона (бе иштироки якҷояи аъзои ширкат ҷиҳати муҳокимаи масъалаҳои рӯзномаи маҷлис) бо тартиби дар оинномаи ширкат муайянгардида қабул намудан мумкин аст.

8. Қарори аз ҷониби маҷлиси умумии аъзои ширкат қабулгардида барои ҳамаи аъзои ширкат ҳатмӣ мебошад.

Моддаи 32. Намояндаи аъзои ширкат дар маҷлиси умумӣ

1. Намояндаи аъзои ширкат дар маҷлиси умумӣ ҳар шахси воқеӣ ё ҳуқуқӣ, аз он ҷумла иҷорагир ё кироякунандаи манзил буда метавонад, ки ваколатномаи оддии соҳибмулки манзили истиқоматиро дорад.

2.Ваколатномаи узви ширкат – шахси воқеӣ маълумотҳои шиносномавии ӯро дар бар гирифта, бо имзои шахсии вай тасдиқ карда мешавад. Ваколатномаи узви ширкат – шахси ҳуқуқӣ аз ҷониби роҳбари ташкилот имзо шуда, бо мӯҳр тасдиқ карда мешавад.

Ваколатнома ба намояндаи узви ширкат аз номи узви ширкат ва ба манфиати ӯ дар як маҷлиси умумӣ ва ё дар ҳамаи маҷлисҳои умумӣ ба муддати дар ваколатнома нишон додашуда баромад кардан ва аз рӯи масъалаҳои рӯзномаи як маҷлис ё дар ҳамаи ҳолатҳои дигар овоз доданро ваколат медиҳад.

3. Дар ҳолате, ки як шахс намояндаи якчанд нафар аъзои ширкат мебошад, ӯ аз номи ҳар як аъзои ширкат, ки дар маҷлиси умумӣ онро намояндагӣ мекунад, алоҳида овоз медиҳад.

Эътибори ваколатнома бо далели дар маҷлис ҳузур доштани узви ширкат ё бо огоҳиномае, ки аз ҷониби аъзои ширкат ба раиси маҷлис ё идораи ширкат оид ба бозхонди ваколатнома ирсол шудааст, бекор карда мешавад.

Моддаи 33. Раёсати ширкат

1. Раёсати ширкат чун мақоми иҷроияи идоракунии ширкат ба маҷлиси умумӣ ҳисоботдиҳанда мебошад.

2. Раёсати ширкат ба фаъолияти ҷории ширкат роҳбарӣ мекунад.

3. Раёсати ширкат аз ҷониби маҷлиси умумӣ дар ҳайати на камтар аз 3 нафар аъзо ва ба мӯҳлати дар оинномаи ширкат муқарраршуда аз ҳисоби аъзои ширкат интихоб карда мешавад.

4. Раёсати ширкат аз ҷониби раиси раёсати ширкат дар мӯҳлатҳои бо оиннома муқарраршуда, аммо моҳе на камтар аз як маротиба даъват карда мешавад.

5. Маҷлиси раёсати ширкат дар ҳолате ваколатдор ҳисобида мешавад, ки дар он на камтар аз се ду ҳиссаи аъзои раёсат иштирок карда бошад.

6. Дар маҷлиси раёсати ширкат аъзои раёсат соҳиби як овоз мебошад.

7. Қарорҳои раёсати ширкат бо аксарияти овози аъзои раёсат қабул карда мешаванд.

8. Маҷлиси раёсат бо протокол ба расмият доваварда мешавад. Аъзои раёсат, ки аз натиҷаи овоздиҳӣ розӣ намебошад, ҳуқуқ дорад ба протоколи маҷлиси раёсат ворид намудани ақидаи хосаи худро талаб намояд.

9. Маҷлисҳои раёсат барои аъзои ширкат бе ҳуқуқи овоздиҳӣ кушода мебошанд.

Моддаи 34. Салоҳияти раёсати ширкат

1. Раёсати ширкат ҳуқуқ дорад, ки аз рӯи ҳамаи масъалаҳои фаъолияти ширкат қарор қабул намояд, ба истисноии масъалаҳое, ки ба салоҳияти маҷлиси умумии аъзои ширкат мансубанд.

Ба салоҳияти раёсати ширкат мансубанд:

- даъват кардан ва ташкили гузаронидани маҷлиси умумии аъзои ширкат;

- таҳия намудани лоиҳаҳои нақшаи кор оид ба нигоҳдории молу мулки умумӣ, қитъаи замин ва молу мулки ширкат, сметаи солонаи даромад ва хароҷоти ширкат барои пешниҳод ба маҷлиси умумӣ;

- тартиб додани ҳисобот дар бораи иҷрои нақшаҳои корӣ, сметаи даромад ва хароҷот;

- таъмини иҷрои талаботи оинномаи ширкат ва қарорҳои маҷлиси умумӣ;

- назорати сари вақт аз ҷониби аъзои ширкат пардохт шудани аъзоҳаққии ҳатмии муқарраргардида ва андешидани чораҳо оид ба барҳам додани қарзҳо;

- таъмини ба таври бартариятнок дар асоси озмун интихоб намудани идоракунанда (роҳбар),

иҷрокунандагон ва пудратчиён барои идоракунии касбӣ, хизматрасонӣ ва таъмири молу мулки умумӣ, қитъаи замин ва молу мулки ширкат;

- бастани шартномаҳо ҷиҳати идоракунӣ, хизматрасонӣ ва таъмири молу мулки умумӣ, қитъаи замин ва молу мулки ширкат;

- назорат ба нигоҳдорӣ ва ба ҳолати молу мулки умумӣ, қитъаи замин ва молу мулки ширкат;

- баррасии арзу шикоятҳои аъзои ширкат, ки ба фаъолияти раис, аъзои раёсат ва комиссияи тафтишотии ширкат дахл надоранд;

- назорат ба риоя шудани ӯҳдадориҳои шартномавӣ аз ҷониби пудратчиён ва шахсони хизматрасон;

- киро кардан ва озод намудани кормандони ширкат ва назорати аз ҷониби онҳо иҷро шудани ӯҳдадориҳо;

- ихтиёрдорӣ намудани маблағҳои ширкат мувофиқи нақшаи кор, сметаи даромад ва хароҷот ва тартиби истифодабарии фондҳои махсус, даромад аз фаъолияти соҳибкорӣ (хоҷагидорӣ), ки аз ҷониби маҷлиси умумии аъзои ширкат тасдиқ карда шудаанд;

- иҷрои қарорҳо дар бораи харидан, фурӯхтан, ба истифода (иҷора) додан, иваз намудан, ба гарав гузоштани молу мулки ширкат, инчунин аз мувозина (баланс) соқит намудани он бо тартиби муқаррарнамудаи маҷлиси умумии аъзои ширкат;

- иҷро намудани қарорҳо дар бораи иваз намудани шакли пулии пардохти қисми аъзоҳаққиҳои ҳатмӣ аз ҷониби узви ширкат ба дигар намуди иштироки ӯ дар хароҷоти умумӣ, мувофиқи тартиби муқаррарнамудаи маҷлиси умумӣ;

- тасдиқи қоидаҳои тартиботи дохилии меҳнатии кормандони ширкат;

- пешбурди ҳуҷҷатгузорӣ, ҳисоботи муҳосибӣ ва ҳисоботдиҳӣ.

Раёсати ширкат мувофиқи оинномаи ширкат ва қарори маҷлиси умумӣ дорои дигар ваколатҳо низ буда метавонад.

2. Раёсат ӯҳдадор аст аз иҷрои нақшаи кор, хароҷоти пешин ва оянда сарфшаванда, ҷамъоварии аъзоҳаққии ҳатмӣ ба аъзои ширкат мунтазам маълумот диҳад. Давр (мӯҳлат) ва шакли пешниҳоди маълумот бо қарори маҷлиси умумии аъзои ширкат ё оинномаи он муқаррар карда мешавад.

3. Ваколатҳои ҷудогонаи раёсатро бо қарори маҷлиси умумӣ дар асоси шартнома ба зиммаи идоракунанда (роҳбар) ё ташкилоти идоракунанда вогузоштан мумкин аст.

Моддаи 35. Раиси раёсати ширкат

1. Раиси раёсат аз ҳисоби аъзои ширкат дар маҷлиси умумӣ ба он мӯҳлате, ки барои раёсати ширкат муайян шудааст, интихоб карда шуда, ба маҷлиси умумӣ ва раёсати ширкат ҳисоботдиҳанда мебошад.

2. Ба салоҳияти раиси раёсати ширкат дохил мешаванд:

- ташкили фаъолияти раёсати ширкат;

- дар муносибатҳо бо шахсони сеюм бе ваколатнома намояндагӣ намудани ширкат;

- таъмини иҷрои қарорҳои маҷлиси умумӣ ва раёсат;

- имзои ҳуҷҷатҳои молиявӣ ва шартномаҳо мувофиқи қарори маҷлиси умумӣ ё раёсат;

- ба тасдиқи маҷлиси умумӣ пешниҳод намудани масъалаҳо оид ба фаъолияти ширкат, қоидаҳо ва низомномаи ширкат;

- додани дастуру супоришот ба кормандони ширкат дар доираи ваколатҳои худ.

3. Ваколатҳои ҷудогонаи раиси раёсатро бо қарори маҷлиси умумӣ дар асоси шартнома ба ӯҳдаи идоракунанда (роҳбар), ташкилоти идоракунанда вогузоштан мумкин аст.

Моддаи 36. Комиссияи тафтишотии ширкат

1. Комиссияи тафтишотӣ ҳамчун мақоми назоратии ширкат ба маҷлиси умумии аъзоёни ширкат ҳисоботдиҳанда мебошад ва дар асоси низомномаи аз ҷониби маҷлиси умумӣ тасдиқгардида амал менамояд.

2. Комиссияи тафтишотӣ аз ҷониби маҷлиси умумӣ, аз ҳисоби аъзои ширкат дар ҳайат ва ба мӯҳлате интихоб карда мешавад, ки дар оинномаи ширкат муқаррар карда шудааст, вале на зиёда аз ду сол.

3. Узви комиссияи тафтишотӣ дар як вақт узви раёсати ширкат буда наметавонад.

4. Комиссияи тафтишотӣ фаъолияти молиявию хоҷагидории ширкат, аз он ҷумла иҷрои нақшаи кор ва сметаи даромад ва хароҷоти ширкатро тафтиш мекунад.

5. Комиссияи тафтишотӣ то баргузор гардидани маҷлиси умумии солонаи аъзои ширкат оид ба лоиҳаи сметаи даромад ва хароҷоти ширкат, ки ба маҷлиси умумӣ пешниҳод карда мешаванд, хулосаи худро тартиб медиҳад.

6. Комиссияи тафтишотӣ ӯҳдадор аст ба маҷлиси умумии аъзои ширкат оид ба фаъолияти худ ва натиҷаҳои санҷиши фаъолияти молиявию хоҷагидории ширкат ҳисоботи солона пешниҳод намояд.

7. Ҳисоботи комиссияи тафтишотӣ оид ба тафтиши фаъолияти молиявию хоҷагидории ширкат то аз ҷониби маҷлиси умумии аъзои ширкат қабул гардидани он ба шахсони сеюм дода намешавад.

8. Комиссияи тафтишотӣ ҳангоми аз ҷониби мақомоти андоз ва дигар мақомоти давлатӣ тафтиш кардани фаъолияти ширкат иштирок менамояд.

9. Барои тафтиши фаъолияти молиявию хоҷагидории ширкат маҷлиси умумӣ ҳуқуқ дорад, ки бо тартиби муқарраршуда аудитор ва ё ташкилоти аудиториро ҷалб намояд.

10. Комиссияи тафтишотии ширкат ҳуқуқ дорад аз ҳайати худ раиси комиссияи тафтишотиро интихоб намояд.

БОБИ 7. ХАРОҶОТИ УМУМИИ АЪЗОИ ШИРКАТ ВА МОЛУ МУЛКИ ОН

Моддаи 37. Хароҷоти умумии аъзои ширкат

1. Хароҷоти умумии аъзои ширкат хароҷотест, ки бо нигоҳдории молу мулки умумӣ, қитъаи замин ва молу мулки ширкат, раёсати ширкати соҳибмулкони манзил, инчунин воситаҳои ташкили фондҳои махсуси ширкат алоқаманд мебошад.

2. Ҳиссаи иштироки узви ширкат дар хароҷоти умумӣ вобаста ба ҳиссаи ӯ дар ҳуқуқи моликияти умумии ҳиссагӣ ба молу мулки умумӣ муайян карда мешавад, агар аз ҷониби маҷлиси умумии аъзои ширкат, ки бо аз се ду ҳиссаи фоизи овозҳо қабул шуда, тартиби дигар муқаррар нагардида бошад.

3. Аъзои ширкат дар хароҷоти умумӣ, чун қоида, бо роҳи бо пул пардохт намудани аъзоҳаққии ҳатмӣ иштирок мекунанд, агар аз ҷониби маҷлиси умумӣ тартиби дигар муқаррар нагардида бошад.

4. Маблағи аъзоҳаққии ҳатмӣ ва тартиби пардохти он бо қарори маҷлиси умумии аъзои ширкат муқаррар карда мешавад.

5. Дар ҳолатҳои ҷудогона шакли пулии пардохти ҳиссаи аъзоҳақии ҳатмии узви ширкатро, мувофиқи низомномаи тасдиқкардаи маҷлиси умумии аъзои ширкат ба шакли дигари иштирок дар хароҷоти умумӣ иваз намудан мумкин аст.

Моддаи 38. Молу мулки ширкат

1. Молу мулки ширкат аз маблағ, сарватҳои моддию техникӣ ва дигар намуди молу мулки манқул ва ғайриманқуле иборат мебошад, ки аз ҳисоби маблағҳои ширкат ва дигар тарзҳои манънакардаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон ба даст оварда шудаанд.

Маблағҳои ширкат аз ин ҳисоб ташкил меёбанд:

- аъзоҳаққии ҳатмии аъзои ширкат;
- маблағҳои ихтиёрии аъзои ширкат;
- хайрияи ихтиёрии шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ;
- даромад (фоида) аз фаъолияти соҳибкорӣ;
- дигар даромад ва пардохтҳое, ки дар қонунгузорӣ манъ нашудаанд.

2. Даромад аз фаъолияти соҳибкорӣ ва дигар намуди даромадҳо дар байни аъзои ширкат тақсим карда намешаванд ва танҳо барои мақсадҳои оинномавӣ харҷ карда мешаванд ё ба фондҳои махсуси ширкат барои минбаъд бо мақсадҳои оинномавӣ харҷ кардан бо тартиби муайяннамудаи қарори маҷлиси умумии аъзои ширкат равона карда мешаванд.

БОБИ 8. МУҚАРРАРОТИ ХОТИМАВӢ

Моддаи 39. Ҳалли баҳсҳо

Баҳсҳое, ки дар рафти амалӣ намудани Қонуни мазкур ба вуҷуд меоянд, аз ҷониби маҷлиси умумии аъзои ширкат ё бо тартиби судӣ ҳал карда мешаванд.

Моддаи 40. Ҷавобгарӣ барои риоя накардани Қонуни мазкур

Шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ, ки талаботи Қонуни мазкурро риоя намекунанд мутобиқи муқаррароти қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон ба ҷавобгарӣ кашида мешаванд.

Моддаи 41. Тартиби мавриди амал қарор додани Қонуни мазкур

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

Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон **Эмомалӣ Раҳмон**

ш. Душанбе, 5 августи соли 2009
№ 542