ИНСТИТУТИ «ҶАМЪИЯТИ КУШОДА»
БУНЁДИ МАДАД - ТОҶИКИСТОН

ҲУҚУҚШИНОСОН
ТАШКИЛОТИ ҶАМЪИЯТИ

ҲУҚУҚИ МАНЗИЛИ ҶУМҲУРИИ ТОҶИКИСТОН

2022
ДУШАНБЕ

ИНСТИТУТИ «ҶАМЪИЯТИ КУШОДА»
БУНЁДИ МАДАД - ТОҶИКИСТОН

ҲУҚУҚШИНОСОН
ТАШКИЛОТИ ҶАМЪИЯТИ

ҲУҚУҚИ МАНЗИЛИ ҶУМҲУРИИ ТОҶИКИСТОН

ДУШАНБЕ - 2022

Ҳуқуқи манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон. Воситаи таълимӣ. Зери таҳрири доктори илмҳои ҳуқуқшиносӣ, профессор, узви вобастаи АМИТ Раҳимзода М.З., доктори илмҳои ҳуқуқшиносӣ, профессор Меликов У.А. – Душанбе: ҶДММ "Мастер Принт", 2022. - 311 с.

Муаллифон:

Раҳимзода М.З. - доктори илмҳои ҳуқуқ, профессор, узви вобастаи АМИТ, Арбоби илм ва техникаи Тоҷикистон (сарсухан, бобҳои 1-4).

Наботов С.Х. - доктори илмҳои ҳуқуқшиносӣ (PhD), дотсенти кафедраи ҳуқуқи тиҷоратӣ ва зиддикоррупсионии ДДТТ (бобҳои 9-11).

Табаров Н.А. - номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ, дотсенти кафедраи ҳуқуқи тиҷоратӣ ва зиддикоррупсионии ДДТТ (бобҳои 5-8).

Муқарризон:

Сангинов Д. – мудири кафедраи ҳуқуқи соҳибкорӣ ва тиҷоратии факултети ҳуқуқшиносии Донишгоҳи миллии Тоҷикистон, доктори илмҳои ҳуқуқшиносӣ, профессор.

Қудратов Н.А. - Мудири кафедраи ҳуқуқи тиҷоратӣ ва зиддикоррупсионии Донишгоҳи давлатии тиҷорати Тоҷикистон, доктори илмҳои ҳуқуқшиносӣ, дотсент.

Воситаи таълимиии мазкур фарогири масъалаҳои муҳими ҳуқуқи манзили Ҷумҳури Тоҷикистон буда, тибқи талаботи стандартҳои таълимӣ барои макотиби олӣ дар низоми таълими кредитӣ таҳия гардидааст. Дар воситаи таълимии мазкур талаботҳои Кодекси нави манзил (2022) ва дигар санадҳои меъёрии ҳуқуқии амалкунанда, ҳамзамон таҷрибаи судӣ ва Қарорҳои Пленуми Суди Олии ҶТ мавриди истифода қарор дода шудааст, то ин ки хонанда тавонад аз он маълумоти бештар ва заруриро ба даст орад. Воситаи таълимии мазкур бо Қарори Шӯрои методию таълимии Донишгоҳи давлатии тиҷорати Тоҷикистон барои нашр тавсия гардидааст. Он барои донишҷӯён, аспирантон, докторантон, устодони донишгоҳо ва факултетҳои ҳуқуқшиносӣ, кормандони давлатӣ, инчунин доираи васеи хонандагон тавсия карда мешавад.

© Ҳайати муаллифон, 2022

МУНДАРИЧА

Сарсухан..8
БОБИ 1. МАФҲУМИ ҲУҚУҚИ МАНЗИЛ………….....…11
1.1. Мафҳум, предмет ва методҳои ҳуқуқи манзил…………11
1.2. Принсипҳои ҳуқуқи манзил...13
1.3. Қонунгузории манзил………………………………......15
1.4. Ҷойи ҳуқуқи манзил дар низоми ҳуқуқи
Ҷумҳурии Тоҷикистон……………………………...19
БОБИ 2. СУБЪЕКТҲОИ ҲУҚУҚИ МАНЗИЛ…………...26
2.1 Асосҳои конститусионии ҳуқуқи
шаҳрванд ба манзил…………………………………...26
2.2. Мафҳум ва намудҳои субъектҳои ҳуқуқи манзил……..33
2.3. Ҳуқуқ ва уҳдадориҳои субъектҳои ҳуқуқи манзил…....38
БОБИ 3. РЕҶАИ ҲУҚУҚИИ МАНЗИЛИ
ИСТИҚОМАТӢ..46
3.1. Мафҳум ва моҳияти манзили истиқоматӣ………………46
3.2. Фонди манзил ва баҳисобгирию бақайдгирии он……...54
3.3. Фонди манзили махсусгардонидашуда…………………61
БОБИ 4. ҲУҚУҚИ МОЛИКИЯТ ВА ДИГАР
ҲУҚУҚҲОИ АШЁӢ БА МАНЗИЛ……………………….68
4.1. Мафҳум ва моҳияти ҳуқуқи моликият ба манзил……...68
4.2. Асосҳои ба вуҷуд омадани ҳуқуқи моликият
ба манзили истиқоматӣ……………………………………..71
4.3. Ҳуқуқи моликони манзил ба моликияти умумӣ……….79
4.4. Асосҳои ҳуқуқии истифодаи манзилҳое, ки дар
моликияти умумӣ қарор дорад……………………………..80
4.5. Ҳуқуқу уҳдадориҳои молики манзили истиқоматӣ ва
аъзои оилаи ӯ……………………………………………….84
БОБИ 5. ХУСУСИГАРДОНИИ МАНЗИЛҲОИ
ИСТИҚОМАТӢ………………………………………...94
5.1. Мафҳум ва моҳияти хусусигардонӣ……………………..94
5.2. Асосҳои ҳуқуқии хусусигардонии манзили истиқоматӣ
дар Тоҷикистон……………………………………………..97

БОБИ 6. АҲДҲО ОИД БА ДАСТ ОВАРДАН ВА БЕГОНА КАРДАНИ МАНЗИЛ……………………………..106
6.1. Маълумоти умумӣ оид ба аҳдҳо вобаста ба манзил.....106
6.2. Хариду фурӯши манзилҳои истиқоматӣ………………110
6.3. Мубодилаи манзилҳои истиқоматӣ……………………113
6.4. Ҳадяи манзили истиқоматӣ……………………………121
6.5. Истифодаи манзили истиқоматӣ дар асоси шартномаи таъминоти якумрӣ бо саробонӣ……………………………124
6.6. Мероси манзилҳои истиқоматӣ…………………………126
БОБИ 7. ШАРТНОМАИ ИҶОРАИ МАНЗИЛИ ИСТИҚОМАТӢ…………………………………………137
7.1. Мафҳум ва тавсифи умумии шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ……………………………………...137
7.2. Ҳуқуқ ва уҳдадориҳои тарафҳо аз рӯйи шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ…………………146
7.3. Бекор кардани шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ: асосҳо, тартиб, оқибатҳои ҳуқуқӣ…………..158
БОБИ 8. ШАРТНОМАИ КИРОЯИ ИҶТИМОИИ МАНЗИЛИ ИСТИҚОМАТӢ…………………………….169
8.1. Мафҳум ва тавсифи умумии шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ……………………………169
8.2. Пешниҳод намудани манзилҳои истиқоматӣ аз рӯйи шартномаҳои кирояи иҷтимоӣ……………………174
8.3. Ҳуқуқу уҳдадориҳои тарафҳои шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ…………………...182
8.4. Кӯчонидани шаҳрвандон аз манзилҳои истиқоматии тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣдодашуда……………192
БОБИ 9. КООПЕРАТИВҲОИ МАНЗИЛ………………202
9.1. Мафҳум, моҳият ва таърихи пайдоиши кооперативҳои манзил...202
9.2. Вазъи ҳуқуқии кооперативҳои манзили истиқоматӣ..208
9.3. Ҳуқуқ ва уҳдадориҳои аъзои кооперативи манзил…..212
БОБИ 10. ШИРКАТИ МОЛИКОНИ МАНЗИЛ………223
10.1. Таъсис ва фаъолияти ширкати моликон ва

аъзогӣ ба ширкат……………………………………………223
10.2. Ҳуқуқ ва ӯҳдадориҳои ширкат ва аъзои он………...229
10.3. Идоракунии фаъолияти ширкат……………………….232
БОБИ 11. ҲИФЗИ ҲУҚУҚ БА МАНЗИЛ ВА ҶАВОБГАРИИ ҲУҚУҚӢ БАРОИ ҲУҚУҚВАЙРОНКУНИҲОИ МАРБУТ БА ОН………..239
11.1. Шаклҳои ҳифзи ҳуқуқ ба манзил…………………….....239
11.2. Тарзҳои ҳифзи ҳуқуқ ба манзил……………………….240
11.3. Ҷавобгарӣ барои ҳуқуқвайронкуниҳои марбут ба манзил…………………………………………………………....249
Замимаҳо...260
Адабиётҳои тавсияшаванда……………………………305
Сарчашмаҳои интернетӣ……………………………….310
Таҷрибаи судӣ..310

Сарсухан

Манзил яке аз ниёзҳои бунёдии инсон ба шумор меравад, ки ба он натанҳо худи инсон балки, давлат ва ҷомеа низ диққати махсус зоҳир менамоянд. Таъминот бо манзили кофӣ ба сифати яке аз талабҳои асосии қонунии инсон баррасӣ мешавад. Бе таъмини манзил дар бораи риояи ҳуқуқҳои инсон чизе гуфтан душвор аст. Мувофиқи маълумоти Созмони Милали Муттаҳид дар бораи мавзеъҳои аҳолинишин беш аз 1 миллиард аҳолии рӯйи Замин манзили кофӣ надоранд ва зиёда аз 100 миллион одам дар шароитҳое зиндагӣ мекунанд, ки онҳоро ба категорияи одамони бехона мансуб донистан зарур аст[1].

Дар Паёми Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон, Пешвои миллат муҳтарам Эмомалӣ Раҳмон «Дар бораи самтҳои асосии сиёсати дохилӣ ва хориҷии ҷумҳурӣ» аз 21.12.2021 зикр шудааст, ки “дар бист соли охир 138 ҳазор гектар замин, аз ҷумла 52 ҳазор гектар аз ҳисоби заминҳои обӣ ба 1 миллиону 400 ҳазор оила барои бунёди манзили истиқоматӣ ҷудо карда дода шуд. Яъне, 8 миллиону 800 ҳазор нафар аҳолии кишвар имконият пайдо карданд, ки шароити истиқоматии худро беҳтар намоянд”[2]. Чуноне аз Паёми Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон, Пешвои миллат муҳтарам Эмомалӣ Раҳмон бар меояд, таваҷҷӯҳи давлат ба ин соҳа ниҳоят калон буда, кӯшиш ба амал мебарорад, ки аҳолӣ вобаста ба зиёдшавиаш бо миқдори мауйяни манзили зист таъмин гардад.

Таъмини манзили зист ҷанбаҳои гуногун дорад: иқтисодӣ, оморӣ, иҷтимоӣ, ҳуқуқӣ ва ғайра. Бинобар ин масъалаи мазкур дар доираи илмҳои гуногун мавриди таҳқиқ қарор гирифтааст.

---

[1] Организация Объединенных Наций. Реҷаи дастрасӣ: un.org/ru/

[2] Паёми Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон, Пешвои миллат муҳтарам Эмомалӣ Раҳмон «Дар бораи самтҳои асосии сиёсати дохилӣ ва хориҷии ҷумҳурӣ» аз **21.12.2021** **http://prezident.tj/node/27417**

Ҳуқуқшиносон бештар ба масъалаҳои танзими муносибатҳои марбут ба манзил, хусусан ҳуқуқи моликият ва дигар ҳуқуқҳои ашёӣ ба он, муомилоти манзил дар бозор, масъалаҳои идоракунӣ, назорату истифодаи мақсадноки манзилҳо ва дигар паҳлӯҳои ҳалталаб таваҷҷуҳ зоҳир мекунанд.

Муаллифони воситаи таълимии мазкур кӯшиш намуданд, ки дар партави Конститутсия, Кодекси нави манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 18 марти соли 2022[3] ва дигар қонунгузории амалкунанда маводи омӯзишиеро таҳия кунанд, ки он пеш аз ҳама мафҳум ва моҳияти ҳуқуқ ба манзилро ҳамчун яке аз ҳуқуқҳои конститутсионии инсон таҳлил ва манзури хонандаи гиромӣ гардонад.

Ҳамзамон кӯшиш ба харҷ дода шудааст, ки мафҳум, предмет ва методҳои ҳуқуқи манзил, принсипҳои ҳуқуқи манзил ва дигар масъалаҳои бунёдии он пешкаши хонанда гардад.

Дар рафти навишт муаллифон ба муносибатҳои ҳуқуқии манзил аҳамияти хоса зоҳир намуда, субъект, объект ва ҳуқуқу уҳдадориҳои иштирокчиёни муносибатҳои ҳуқуқи манзилро мавриди таҳлил қарор додаанд.

Муаллифон ба ҳуқуқҳои ашёӣ ба манзил аҳамият дода, аҳдҳо оид ба даст овардан ва бегона кардани онро дар алоҳидагӣ баррасӣ намудаанд.

Ҳамзамон муаллифон дар алоҳидагӣ шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ, шартномаи кирояи иҷтимоиро муфассал баррасӣ кардаанд. Дар рафти таҳияи маводи таълимӣ муаллифон ба хусусигардонии фонди манзил низ аҳамият дода, онро тибқи қонунгузории амалкунанда мавриди таҳқиқ қарор доданд.

---

[3] Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон // Ҷумҳурият, 26.03.2022, № 56-57.

Дар воситаи таълимии мазкур мавзуҳои кооперативҳои манзил ва ширкатҳои соҳибмулкони манзил, молу мулки умумӣ дар биноҳои бисёрхонагӣ манзури хонанда гардиданд.

Дар охири маводи таълимӣ муаллифон ба ҳимояи ҳуқуқҳои манзилӣ ва ҷавобгарӣ барои вайрон намудани онҳо таваҷҷӯҳ зоҳир кардаанд.

Умуман муаллифон маводи таълимиро ба сабки хоса омода карданд. Баъди ҳар як мавзуъ муаллифон саволҳо, масъалаҳои ҳуқуқӣ ва тестҳои марбут ба мавзӯро ҷойгир карданд. Дар охири маводи таълимӣ адабиётҳои тавсияшаванда ҷойгир шудааст.

Қобили зикр аст, ки муаллифон ҳангоми таҳияи мавод таҷрибаҳои судиро доир ба манзил васеъ истифода бурда, намунаи оинномаҳо, шартномаҳоро манзури хонандагон кардаанд. Қарорҳои Пленуми Суди Олӣ, ки марбут ба манзил мебошад дар мавод замима шудаанд.

Боварӣ дорем, ки воситаи таълимии мазкур барои аз худ кардан ва такмили донишҳои назариявӣ ва амалии донишҷӯён доир ба ҳуқуқи манзил мусоидат менамояд.

БОБИ 1. МАФҲУМИ ҲУҚУҚИ МАНЗИЛ

1.1.Мафҳум, предмет ва методҳои ҳуқуқи манзил

Дар ҷомеаи ҳозира инсон дар ҳаёти худ ба муносибатҳои гуногун ворид мешавад. Ба онҳо дохил шуда, талаботҳои гуногуни худро, аз ҷумла иқтисодӣ, иҷтимоӣ, маънавӣ ва ғайраро қонеъ мегардонад. Дар байни онҳо қонеъ гардонидани талабот оид ба манзил махсус муҳим мебошад. Зеро вай асоси моддӣ ва маънавӣ дар ҳаёти инсон ба шумор рафта, барои ҳаллӣ вазифаҳое, ки дар назди шаҳрванд меистад ва қонеъгардонидани эҳтиёҷотҳои гуногуни он зарур мебошад. Дар ин ҳолат шакли амалӣ гардониданӣ талаботи манзилӣ муносибатҳои манзилӣ мебошад. Рушди мусбии муносибатҳои манзилӣ татбиқи механизми танзими ҳуқуқиро бо мақсади ба тартиб даровардани ин муносибатҳо, таъмини ҳифзи ҳуқуқҳои манзилӣ ва қонеъ гардонидани манфиатҳои субъектҳои он талаб менамояд.

Асоси механизми танзими ҳуқуқии муносибатҳои манзилиро Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон (КМ ҶТ) ташкил медиҳад. Ҳамчун анъана ҳуқуқи манзил низоми навиштаҷотҳои ҳуқуқие мебошад, ки муносибатҳои манзилиро ба танзим мадароранд. Дар навбати худ зарурияти вуҷуд доштани ҳуқуқи манзилро дар низоми ҳуқуқ мавҷудияти предмет ва методи батанзимдарории ҳуқуқии он тақозо менамояд. Ба таркиби предмети ҳуқуқи манзил гурӯҳи муносибатҳои якхела, баҳамалоқаманди ҷамъятие дохил мешаванд, ки оид ба биноҳои истиқоматӣ ба вуҷуд меоянд. Аз ин ҷо предмети батанзимдарории ҳуқуқи манзил маҷмӯи муайяни муносибатҳои ҷамъиятие мебошад, ки қонунгузории манзил ба танзим медарорад.

Танзими ҳуқуқии муносибатҳои манзилӣ, ки иштирокчиёни онҳо шаҳрвандон, шахсони ҳуқуқӣ, мақомоти ҳокимияти давлатӣ ва мақомоти худидоракунии шаҳрак ва

деҳот мебошанд оид ба масъалаҳои зерин амалӣ карда мешаванд:
1) ба вуҷуд омадан, амалӣ намудан, тағйир ёфтан, қатъ гардидани ҳуқуқҳои соҳибӣ, истифодабарӣ ва ихтиёрдорӣ намудани манзили истиқоматии фондҳои манзили давлатӣ ва хусусӣ;
2) истифодаи молу мулки умумии бинои бисёрхонагӣ;
3) мансуб донистани манзилҳо ба қатори манзилҳои истиқоматӣ ва хориҷ намудани онҳо аз фонди манзил;
4) баҳисобгирии фонди манзил;
5) истифодабарӣ ва нигоҳдории манзилҳои истиқоматӣ;
6) азнавтаҷҳизонӣ ва (ё) азнавтарҳрезии манзилҳои истиқоматӣ;
7) идоракунии бинои бисёрхонагӣ;
8) таъсис додан ва фаъолияти кооперативҳои манзил, ширкатҳои моликони манзил ва ташкилотҳои идоракунандаи онҳо;
9) пешниҳоди хизматрасониҳои коммуналӣ;
10) пардохти маблағ барои манзили истиқоматӣ ва хизматрасониҳои коммуналӣ;
11) назорати истифодабарӣ ва нигоҳдории фонди манзил, мутобиқати манзилҳои истиқоматӣ ба қоидаю меъёрҳои санитарӣ ва техникии муқаррааргардида ва дигар талаботи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон (моддаи 5 КМ ҶТ).

Намудҳои муносибатҳои манзилии зикршуда дорои мазмуни гуногуни воқеӣ ва ҳуқуқӣ буда, танзими ҳуқуқии онҳо ба воситаи меъёрҳои хусусӣ ва оммавӣ амалӣ карда мешавад, яъне хислати комплексӣ доранд. Методҳои ҳуқуқи манзил маҷмӯи восита, тарз ва усулҳои таъсиррасонии ҳуқуқи манзил ба муносибатҳои ҷамъиятие мебошад, ки предмети онро ташкил медиҳанд.

Методи ҳуқуқи манзил имконият, супориш ва манъкуниҳоеро дар бар мегирад, ки дар ба ҳам мувофиқоии гуногун татбиқ карда шуда, ду методи асосиро дар ҳуқуқи

манзил ташкил медиҳанд. Методи омирона (ҳатмӣ) ва диспозитивӣ. Татбиқ намудани ин ё он метод аз табиати ҳуқуқӣ ва хислати муносибатҳои манзилӣ бевосита вобастагӣ дорад. Методи омирона дар ҳуқуқи манзил ба маҷбурияти давлатӣ асос ёфта, иштирокчиёни муносибатҳои манзилиро уҳдадор менамояд, ки амалӣ муайянро анҷом диҳанд, ё ин ки аз амали муайян худдорӣ намоянд. Масалан, нисбат ба муносибатҳои ҳуқуқӣ оид ба таъмини нигоҳдорӣ ва таъмирӣ фонди манзил ба дараҷаи зиёд супориш ва манъкуниҳо татбиқ карда мешавад. Методи диспозитивӣ ба озодии ирода ва хоҳиши тарафҳо асос ёфта, ба иштирокчиёни муносибатҳои манзилӣ имконият медиҳад, ки ба манфиати хоси худ амал намоянд. Масалан, нисбат ба муносибатҳои ҳуқуқӣ ҳангоми дар асоси шартномаи хариду фурӯш ба даст овардани бинои истиқоматӣ методи диспозитивӣ татбиқ карда мешавад. Зеро тибқи он тарафҳои аҳд дар муайян кардани шартҳои шартнома дар доираи талаботи муқаррарнамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон мустақил мебошанд.

1.2.Принсипҳои ҳуқуқи манзил

Принсипҳои ҳуқуқи манзил гуфта, маҷмӯи қоидаҳои асосӣ, бунёдӣ ва ғояҳои роҳбарикунандаеро фаҳмида мешавад, ки мазмун ва моҳияти низоми меъёрҳои ҳуқуқи манзилиро муайян менамоянд. Дар назар бояд дошт, ки принсипҳои ҳуқуқи манзил самт ва равиши танзими ҳуқуқи манзилро муайян менамоянд. Принсипҳои ҳуқуқи манзил ҳамчун қоидаи дар худ қонуниятҳои муҳим ва устувори рушди муносибатҳои манзилиро ифода намуда, дар фаъолияти ҳуқуқэъҷодкунӣ, ҳуқуқтатбиққкунӣ ва ҳифзи ҳуқуқи мақомотҳои ҳокимияти давлатӣ ва идоракунӣ бечунучаро татбиқ карда мешаванд.

Ҳамин тавр, принсипҳои ҳуқуқи манзил инҳоянд: ***1) Принсипи роҳ надодан ба худсарона аз манзил маҳрум кардан.*** Принсипи асосие мебошад, ки бемамониат амалӣ

намудани ҳуқуқи шаҳрвандро ба манзил, инчунин нигоҳ доштан ва имконияти истифодаи бинои истиқоматиро кафолат медиҳад. Принсипи дахлнопазирии манзил асоси механизми ҳифзи ҳуқуқи шаҳрвандонро ба манзил ташкил дода, ифодаи худро дар як қатор меъёрҳои низоми ҳуқуқи соҳаҳои гуногун меёбад. Тибқи моддаи 17 Пакти байналмилалӣ оид ба ҳуқуқҳои маданӣ (граждани) ва сиёсӣ ҳеҷ кас ба сӯиқасди худсарона ва ғайриқонунӣ ба дахлнопазирии манзил бояд гирифтор карда нашавад. Муқаррарот оид ба дахлнопазирии манзил минбаъд дар моддаи 36 Конститутсияи Ҷумҳурии Тоҷикистон, инчунин моддаи 1 Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 12 декабри соли 1997[4] мустаҳакам карда шуд. Ҳамзамон, принсипи дахлнопазирии манзил ба ворид шудани шахсони бегона ба манзил бар хилофи иродаи шаҳрвандоне, ки дар он зиндаги менамоянд дар алоқамандии зич қарор дорад. Вобаста ба ҳамин амали ғайриқонунӣ ворид шудан ба манзил пешгирӣ карда мешавад ва шахсоне, ки онро содир намудаанд ба ҷавобгарии ҷиноятӣ бо тартиби пешбининамудаи м.147 Кодекси ҷиноятӣ кашида мешаванд.

2) Принсипи инсондустӣ ва демократизм. Принсипи мазкур ташаккулгарӣ муносибати махсуси арзишнок ба соҳибмулк ва иҷорагирӣ бинои истиқоматӣ мебошад. Вай ифодагари дарки ҳуқуқҳои асосӣ ба озодӣ, хушбахтӣ, инкишоф ва зоҳиршавии қобилияти шахсият мебошад.

3) Принсипи озодии интихоби ҷойи истиқомат. Принсипи мазкур маънои онро дорад, ки бемамониат интихоб намудани ҳамагуна ҷой дар ҳудуди Ҷумҳурии Тоҷикистон барои истиқомати доимӣ ҳуқуқи шаҳрванд мебошад.

4) Принсипи дастрасии баробари манзил барои шаҳрвандон. Принсипи мазкур имконияти баробари шаҳрвандон ва дигар шахсонро барои гирифтани бинои истиқоматӣ ҳамчун амали намудани ҳуқуқи шаҳрванд ба

[4] Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 1997, №23-24, мод.339.

манзил ва қонеъ гардонидани талабот оид ба манзил мустаҳакам менамояд.

5) Принсипи бо таври мақсаднок истифода бурдани фонди манзил. Вай уҳдадории соҳибмулк ва иҷорагирро оид ба таъиноти худ истифода бурдани бинои истиқоматӣ, бе вайрон кардани ҳуқуқ ва манфиатҳои қонунии дигар шахсон муқаррар менамояд. Яъне дар бинои истиқоматӣ ҷойгир намудани истеҳсолоти саноатӣ бо мақсади пешбурди фаъолияти соҳибкорӣ роҳ дода намешавад (мод. 9 КМ ҶТ).

6) Принципи роҳ надодан ба маҳдудкунии (ё маҳрумкунии) ҳуқуқи истифодабарии бинои истиқоматӣ. Амали принсипи мазкур дар ҳолатҳое, ки соҳибмулк ё иҷорагири бинои истиқоматӣ ва аъзои оилаи он аз ҳуқуқҳои манзилии худ сӯистифода менамоянд, уҳдадориҳои манзилии худро бо вайрон кардани ҳуқуқ ва манфиатҳои қонунии дигар шахсон иҷро наменамоянд, маҳдуд карда мешавад.

1.3. Қонунгузории манзил

Қонунгузории манзил маҷмӯи қонун ва дигар санадҳои меёрии ҳуқуқие мебошад, ки ба воситаи онҳо давлат санадҳои дахлдори ҳуқуқии манзилро муқаррар, тағйир ё бекор менамояд. Низоми қонунгузории манзилро қонун, инчунин дигар санадҳои меъёрии ҳуқуқие ташкил медиҳад, ки муносибатҳои манзилиро ба танзим медарорад (сарчашмаҳои ҳуқуқи манзил).

Сарчашмаҳои ҳуқуқи манзил ба ду гурӯҳи асоси ҷудо мешаванд:

1. Қонунҳо.
2. Санадҳои зерқонунӣ.

Қонунгузории манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон нисбатан нав мебошад. Аввалин Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон бо қарори Совети Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон аз

14 январи соли 1984 мавриди амал қарор дода шуда буд[5]. Санади ҳуқуқии мазкур асос барои ба як низоми муайян даровардани муносибатҳои манзилӣ хизмат намуд.

Қабули Конститутсияи нави Ҷумҳурии Тоҷикистон 6 ноябри соли 1994 заминаи нави низоми ҳуқуқии манзилиро гузошт. Дар он ҳуқуқ ба манзил яке аз ҳуқуқҳои асосии шаҳрвандон эътироф карда шуд. Ҳуқуқи мазкур бо роҳи сохтмони манзилӣ давлатӣ, ҷамъиятӣ, кооперативӣ ва хусусӣ таъмин карда мешавад (моддаи 36). Конститутсияи Ҷумҳурии Тоҷикистон заминаи асосии инкишофи ҳамаи қонунгузории Тоҷикистон, аз он ҷумла қонунгузории манзил мебошад. Вай эътибори олии ҳуқуқӣ дошта, мустақиман амал менамояд. Қонунҳо ва дигар санадҳои ҳуқуқие, ки дар Тоҷикистон қабул карда мешаванд, бояд пурра ба муқаррароти Конститутсияи Ҷумҳурии Тоҷикистон мутобиқат намоянд.

Бо дарназардошти талаботи меъёрҳои Конститутсия 12 декабри соли 1997 Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон[6] қабул карда шуд. Дар он масъалаҳои ҳуқуқи шаҳрвандон ба манзил, фонди манзил ва идоракунии он, додани хонаҳои истиқоматӣ дар биноҳои фонди манзили давлатӣ ва ҷамъиятӣ, кирояи манзили истиқоматӣ дар хонаҳои фонди давлатӣ ва ҷамъиятӣ, кирояи иловагии хонаи истиқоматӣ, истифодаи хонаҳои истиқоматии хизматӣ, истифодаи хобгоҳҳои умумӣ, иваз кардани хонаҳои истиқоматӣ, таъмини шаҳрвандон бо хонаҳои истиқоматӣ дар биноҳои кооперативи манзилу сохтмон, ҳуқуқи моликии шаҳрвандон ба квартира (хонаи истиқоматӣ), иҷораи хонаи истиқоматӣ, таъмини муҳофизати фонди манзил, истифода ва таъмири он, ҷавобгарӣ барои вайрон кардани қонунҳои манзил ва ҳалли баҳсҳо мавриди танзими ҳуқуқӣ қарор дода шуданд.

---

[5] Ведомостҳои Совети Олии РСС Тоҷикистон, соли 1984, № 2, моддаи 13
[6] Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 1997, №23-24, мод. 339.

Ба ҳайати қонунгузории манзил ба ғайр аз сарчашмаҳои номбаркардашуда, боз дигар санадҳои меъёрии ҳуқуқии хислати граждании ҳуқуқӣ дошта, инчунин дигар қонунгузориҳои хислати оммавию ҳуқуқӣ дошта, ба монанди қонунҳо ва дигар санадҳои меъёрии ҳуқуқии муайянкунандаи ваколати мақомотҳои иҷроияи ҳокимияи давлатӣ, Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон, вазоратҳо, корхонаҳо, муассисаҳо, ташкилотҳо дар соҳаи идоракунии фондҳои маҳаллии манзилӣ, ташкилотҳои фонди манзил оид ба истифодабарӣ ва таъмирӣ фонди манзил ва ғайра дохил мешаванд.

Меъёрҳои танзимкунандаи муносибатҳои манзилӣ, инчунин дар Қонунгузории граждани мавҷуд мебошад. Хусусан, дар қисми 2 ва 3 Кодекси граждани, ки ба шартномаҳои гуногун, аз ҷумла шартномаи иҷораи бинои истиқоматӣ ва дигар шартномаҳое, ки предмети онҳо бинои истиқомати мебошад, инчунин хусусияти фурӯши онҳо ва тартиби меросгирии бинои истиқоматӣ ба танзим медарорад бахшида шудааст. Инчунин, як қатор меъёрҳои ҳуқуқи манзил дар Кодекси шаҳрсозии Ҷумҳурии Тоҷикистон, ки аз 28 декабри соли 2012[7] қабул карада шудааст, ифодаи худро ёфтааст. Дар он дар баробари меъёрҳои танзимкунандаи фаъолияти шаҳрсозӣ, инчунин меъёрҳо дар бораи ҳуқуқи шаҳрвандон ба манзил, аз он ҷумла ҳуқуқ ба дар муҳити мусоид зиндагӣ кардан, сохтмон ва кӯчонидани бино, аз он ҷумла истиқоматӣ бо мақсади таъмини бехатарии истиқоматии аҳолӣ, инчунин кафолати иҷтимоии ҳуқуқии иловагии дар соҳаи амалӣ намудани ҳуқуқ ба сохтмони қитъаи замин ва ғайра пешбинӣ карда шудааст. Ҳамзамон, Кодекси оилаи Ҷумҳурии Тоҷикистон 13 ноябри соли 1998[8], агарчанде ки бевосита дорои меъёрҳои хислати ҳуқуқи манзилӣ надошта

---

[7] Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, с. 2012, №12, қ. 1, мод. 998; Қонуни ҶТ аз 23.07.2016 с., №1348.

[8] Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, с. 1998, № 22, мод. 303; Қонуни ҶТ аз 24.02.2017 с., №1395.

бошад ҳам, вале сарчашмаи ҳуқуқи манзил мебошад. Зеро дар заминаи муносибатҳои оилавӣ муносибатҳо оид ба додани бинои истиқоматӣ, танзими ҳолати ҳуқуқии аъзоёни оилаи иҷорагир, соҳибмулк, иштироки мақомотҳои васӣ ва парастор дар муносибатҳои манзили амалӣ карда мешавад. Баҳсҳои манзилӣ аз рӯйи қоидаҳои Кодекси мурофиавии граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 5 январи соли 2008[9] баррасӣ карда мешаванд. Инчунин, шартномаҳои байналмилалӣ, ки иштирокчиёни он Ҷумҳурии Тоҷикистон мебошад, метавонанд муносибатҳо оид ба манзилро ба танзим дароранд.

Муносибатҳои оид ба манзил, инчунин дар асоси санадҳои зерқонунӣ ба танзим дароварда мешаванд. Аз ҷумла, дар асоси Фармонҳои Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон (Фармони Президенти Ҷумҳурииии Тоҷикистон “Дар бораи гузаронидани барӯйхатгирии аҳолӣ ва фонди манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон дар соли 2020” аз 30 сентябри соли 2019, №356; Фармони Президенти Ҷумҳурииии Тоҷикистон “Дар бораи лоиҳаи Созишномаи грантӣ байни Ҷумҳурии Тоҷикистон, муассисаи давлатии "Раёсати коммуналӣ-истеҳсолӣ ва истифодаи манзилии шаҳраки Ёвон" ва Бонки Аврупоии Таҷдид ва Рушд оид ба лоиҳаи "Идоракунии партовҳои сахти маишии ноҳияи Ёвон"” аз 9 июли соли 2019, №1280 ва ғайра), Қарорҳои Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон (Қарори Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон “Дар бораи Барномаи рушди хоҷагии манзилию коммуналии Ҷумҳурии Тоҷикистон барои солҳои 2021-2024” аз 27 феврали соли 2021, № 53; Қарори Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон “Дар бораи беҳтар намудани шароити манзилии хизматчиёни давлатӣ” аз

---

[9] Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, с. 2008, №1, қ. 1, мод. 6, мод. 7; с. 2010, №1, мод. 6; с. 2012, №7, мод. 721; с. 2014, №7, қ. 1, мод. 388; №12, мод. 821; с. 2015, №11, мод. 953; с. 2016, №5, мод. 360.

31 майи соли 2012, № 288.)[10], санадҳои ҳуқуқии вазоратҳо, кумитаҳо, мақомотҳои иҷроияи ҳокимияти давлатӣ ва ғайра ба танзим дроварда мешаванд.

1.4. Ҷойи ҳуқуқи манзил дар низоми ҳуқуқи Ҷумҳурии Тоҷикистон

Дар илми ҳуқуқ оид ба табиати ҳуқуқии ҳуқуқи манзил ва ҷойи он дар низоми ҳуқуқ андешаи ягона вуҷуд надорад. Баъзе олимон чунин ҳисоб менамоянд, ки ҳуқуқи манзил низоми меъёрҳои махсуси ҳуқуқие мебошад, ки ба зерсоҳаи ҳуқуқи гражданӣ дохил мешавад ва муносибатҳои оид ба истифодаи бинои истиқоматиро ба танзим медарорад[11]. Яъне, ҳуқуқи манзилро ҳамчун маҷмӯи меъёрҳои хислати ҳуқуқи гражданӣ доштае мефаҳманд, ки муносибатҳо оид ба истифодаи бинои истиқоматӣ ва истиқомат дар онро ба танзим медарорад. Ҳамин тавр, онҳо имконияти эътирофи ҳуқуқи манзилро ҳамчун соҳаи мустақили дорои предмет ва методи алоҳидаи танзимнамоии ҳуқуқӣ инкор менамоянд. Нуқтаи назари мазкур оид ба ҷойи ҳуқуқи манзил дар низоми ҳуқуқ, инчунин ба он асос меёбад, ки предмет ва методи танзими ҳуқуқии ҳар ду соҳа ба ҳам монанд мебошанд. Чунончӣ, дар предмети ҳуқуқи гражданӣ ҷои марказиро муносибатҳое ишғол менамоянд, ки объекти онҳо молу мулк мебошанд.

Дар навбати худ ба предмети ҳуқуқи манзил муносибатҳо оид ба истифодабарии бинои истиқоматӣ, яъне объектҳои молумулки ғайриманқул дохил мешаванд. Ин ва дигар гурӯҳи муносибатҳое, ки ба предмети соҳаҳои зикршуда дохил мешаванд, дорои аломатҳои якхела ва ба ҳам мутаҳидкунанда мебошанд. Ба ҳамин монанд муносибатҳо оид ба додани

[10] Махзани марказонидашудани иттилоотии ҳуқуқии АДЛИЯ. Насли 7.

[11] Ҳуқуқи манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон. Васоити талимӣ /Зери таҳрири профессор Ғаюров Ш. К., Душанбе, 2016. С. 10; Литовкин *В. Н.* Жилищное право, жилищное законодательство – соотношение с гражданским правом// Новый Гражданский кодекс России и отраслевое законодательство., М., 1995, С. 64.

бинои истиқоматӣ ба шаҳрвандон аз рӯи шартномаи иҷораи иҷтимоӣ ё шартномаи иҷораи бинои истиқоматӣ аз фондӣ истифодаи иҷтимоӣ; бастани шартномаи идораи хонаҳои бисёрквартира, инчунин бастани шартномаҳо бо мудири ташкилот оид ба расонидани хизмат ва иҷрои кор нисбат ба нигоҳдорӣ ва таъмири молу мулки якҷоя дар хонаи бисёрҳуҷра; бастани шартномаи истифодабарии манзил, шартномаи иҷора, ҳангоме, ки соҳибмулк бинои истиқоматиро ба шахси ҳуқуқӣ медиҳад ва он метавонад онро барои истиқомат ба шаҳрвандон диҳад, дар як вақт ҳам аз тарафи ҳуқуқи гражданӣ ва ҳам ҳуқуқи манзил ба танзим дароварда мешаванд.

Чӣ тавре ки қайд кардем, маҷмӯи методҳое, ки дар ҳуқуқи манзил ва гражданӣ татбиқ карда мешаванд хислати умумии ҳуқуқӣ доранд. Аз як тараф озодӣ дар амали намудани ҳуқуқ ба манзил ифодаи худро дар озодии бастани шартномаи иҷораи иҷтимоӣ меёбад, ки ин шаҳодати мавҷудияти методи танзими ҳуқуқии диспозитивӣ мебошад.

Дигар олимон ҳуқуқи манзилро соҳаи мустақили ҳуқуқ эътироф менамоянд[12]. Онҳо чунин мешуморанд, ки аз тарафи давлат дар низоми худ эътироф намудани ду намуди алоҳидаи қонунгузорӣ (гражданӣ ва манзил) гувоҳи соҳаи мустақил будани ҳуқуқи манзил мебошад. Ба ақидаи мо ҳуқуқи манзил дар баробари ҳуқуқи гражданӣ, маъмурӣ, меҳнат ва замин соҳаи мустақил шуда наметавонад.

Ҳуқуқи манзилро олимони дигар соҳаи комплексии ҳуқуқ меҳисобанд[13]. Чунончӣ оид ба дар қатори соҳаҳои асоси (хусусӣ ва оммавӣ) имкон доштан ва ба мақсад мувофиқ будани мавҷудияти соҳаҳои комплексӣ олимони зиёде, аз

---

[12] Никитюк П.С, Жилищное право. - Кишинев, 1985. -С. 37–39. Жилищное право: учебник. – М.: ИД «Юриспруденция», 2016. – 11- 16.

[13] Корнеев С.М, Основные тенденции развития жилищного права в условиях становления рыночной экономики//Гражданское право России при переходе к рынку. М., 1995. С. 149–150; Жилищное право : учебник / под общ. ред. Р. А. Курбанова, Е. В. Богданова. — Москва : Проспект, 2016. — С.14.

ҷумла С.С.Алексеев, М.З.Раҳимзода ва дигарон ибрози ақида менамоянд. Ба ақидаи олимоне, ки ҳуқуқи манзилро соҳаи комплексӣ эътироф менамоянд ҳуқуқи манзил ҳамаи муносибатҳоро оид ба қонеъ гардонидани талаботи шаҳрвандонро оид ба манзил ба танзим медарорад.

Ҳуқуқи манзил дар маънои комплексӣ намудҳои гуногуни муносибатҳои манзил, на танҳо муносибатҳо оид ба истифодаи бинои истиқоматиро дар бар мегирад. Ҳамчун соҳаи комплексӣ ҳуқуқи манзил муносибатҳоеро, ки дар ҷараёни истифодаи бинои истиқоматӣ, ба истифода додани он, идора ва истифодаи фондҳои манзилӣ, яъне муносибатҳое, ки дар ҷараёни амалинамоии ҳуқуқ ба манзил ба вуҷуд меояд ба танзим медарорад.Чунин фаҳмиш ба он асос меёбад, ки Конститутсияи ҶТ ҳуқуқ ба манзилро эълон намуда (моддаи 36), ҳамаи муносибатҳое, ки оид ба бинои истиқоматӣ, истифода, нигоҳдорӣ, таъмир ва идораи он бавуҷуд меоянд ба гурӯҳи мустақили муносибатҳои манзилӣ ҳамчун соҳаи комплексӣ дохил менамояд. Хусусияти хоси муносибатҳои ҷамъиятие, ки меъёрҳои ҳуқуқи манзил ба танзим медарорад, аз он иборат аст, ки онҳо оид ба объекти моддии махсуси (бинои истиқоматӣ, хона, ҳуҷра ва ғайра) барои истиқомати шаҳрвандон таъин шуда, ба вуҷуд меоянд. Характери комплексии ҳуқуқи манзил, инчунин дар он ифода меёбад, ки вай на танҳо меъёрҳои қонунгузории гражданӣ, балки меъёрҳои дигар соҳаҳои ҳуқуқ, аз ҷумла ҳуқуқи маъмурӣ, замин, молия, оиларо оид ба танзими муносибатҳои манзилиро дар худ муттаҳид менамояд. Ҳамин тавр, меъёрҳои омирона (ҳатмӣ) дар ҳуқуқи манзил кам намебошанд. Бахусус, вақте ки сухан дар бораи иҷрои талаботи қонунгузории манзил оид ба таъмир ва нигоҳдории фонди манзил меравад. Ҳамаи ин шаҳодати хислати комплексӣ доштани ҳуқуқи манзил мебошад. Ҳамчун соҳаи комплексӣ ҳуқуқи манзил муносибатҳое, ки оид ба истифодабарии бинои истиқоматӣ ва моликияти умумии соҳибмулкони бинои истиқоматӣ,

баҳисобгирӣ ва идоракунии фондҳои манзил ба вуҷуд меоянд, инчунин пешниҳод намудани дигар намудҳои хизматрасониҳои комплексиро ба танзим медарорад. Хусусияти ин муносибатҳое, ки ба предмети ҳуқуқи манзил дохил мешаванд аз он иборат аст, ки онҳо оид ба вуҷуд омадан, тағйир ёфтан ва қатъ гаштани объектҳои алоҳидаи молумулкии манзил пайдо мешаванд. Характери комплексӣ доштани ҳуқуқи манзил дар методҳои танзими ҳуқуқии муносибатҳои манзилӣ низ ифода меёбад. Масалан, нисбат ба муносибатҳои истифодабарии бинои истиқоматӣ, расонидани хизматҳои коммуналӣ методи ҳуқуқи гражданӣ татбиқ карда мешавад. Барои муносибатҳо оид ба истифода додани фонди манзил, идоракунӣ ва баҳисобгирии фонди манзил, таъмини таъмир ва нигоҳдории он методи маъмӯрии ҳуқуқӣ хос мебошад. Вай ҳамчун соҳаи комплексӣ муносибатҳои манзилиро бо мақсади самаранокона ба тартиб даровардан ва таъмини ҳуқуқ ва манфиатҳои қонунии шаҳрвандон ба танзим медарорад[14].

Саволҳо барои санҷиш:

1. Мазмуни предмети ҳуқуқи манзилро шарҳ диҳед.
2. Барои ҳуқуқи манзил кадом методҳо хос мебошад?
3. Ҳуқуқ ба манзил чиро ифода менамояд?
4. Моҳияти ҳуқуқи манзил дар чӣ ифода меёбад?
5. Таносуби мафҳуми “ҳуқуқи шаҳрвандон ба манзил” ва “ҳуқуқи манзил” чӣ гуна мебошад?
6. Принсипҳои ҳуқуқи манзилро номбар намоед ва моҳияти онҳоро фаҳмонед.
7. Принсипҳои ҳуқуқи манзилро шарҳ диҳед?
8. Сарчашмаҳои асосии ҳуқуқи манзилро номабар намоед.
9. Ҷойи ҳуқуқи манзил дар низоми ҳуқуқи Ҷумҳурии Тоҷикистон чӣ гуна мебошад?

---

[14] Жилищное право : учебник / под общ. ред. Р. А. Курбанова, Е. В. Богданова. — Москва : Проспект, 2016. — с.14.

10. Андешаҳои олимонро оид ба ҷойи ҳуқуқи манзил дар низоми ҳуқуқи Ҷумҳурии Тоҷикистон тавзеҳ диҳед?

Тестҳо:

1. Қонунгузории манзил муносибатҳои зеринро ба танзим намедарорад:

1) ворид намудани биноҳоро ба ҳайати бинои истиқоматӣ ва хориҷ намудани онҳоро аз фонди манзил;
2) баҳисобгирии фонди манзилро;
3) нигоҳдорӣ ва таъмирӣ биноҳои истиқоматиро;
4) истифодаи қитъаи заминро.

2. Ҳангоми номутобиқатии қонунгузории манзил ба дигар санади меъёрии ҳуқуқӣ меъёрӣ кадоми аз онҳо татбиқ карда мешавад?

1) муқаррароти меъёрӣ минбаъд эътиборӣ ҳуқуқӣ пайдо карда;
2)муқаррароти Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон татбиқ карда мешавад;
3) санади меъёри ҳуқуқии дорои эътибори баланди ҳуқуқи дошта татбиқ карда мешавад;
4) муқаррароти Кодекси гражданӣ татбиқ карда мешавад.

3. Кадом мақомотҳо қонун ва дигар санадҳои меъёрӣ ҳуқуқиеро, ки меъёрҳои танзимкунандаи муносибатҳои манзилиро доранд қабул менамоянд?

1) мақомотҳои ҳокимияти давлатӣ ва маҳаллӣ;
2) мақомотҳои маҳаллӣ;
3) мақомоти худидоракунии деҳот;
4) Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон.

4. Санадҳои қонунгузории манзил қувваи баръакс доранд?

1) қувваи баръакс доранд ва ба муносибатҳои манзилии баъди мавриди амал қарор додани он ба вуҷуд омада татбиқ карда мешаванд;

2) қувваи баръакс надоранд ва ба муносибатҳои манзилии баъди мавриди амал қарор додани он ба вуҷуд омада татбиқ карда мешаванд;
3) қувваи баръакс надоранд ва ба муносибатҳои манзилии то мавриди амал қарор додани он ба вуҷуд омада, татбиқ карда мешаванд;
4) қувваи баръакс надоранд ва ба муносибатҳои манзилии то мавриди амал қарор додани он ба вуҷуд омада, татбиқ карда намешаванд.

5. Кадом санадҳои меъёрӣ дар ҳолатҳое, ки агар муносибатҳои манзилӣ ба қонунгузории манзил ё бо созиши иштирокчиёни ин муносибатҳо ба танзим дароварда нашаванд ва дар ҳолати бевосита набудани меъёрҳои қонунгузории граждании ё дигар қонунгузориҳое, ки чунин муносибатҳоро ба танзим медароранд, татбиқ карда мешаванд?
1) қонунгузории граждание татбиқ карда мешавад, ки муносибатҳои ба ҳамин монандро ба танзим медарорад (қиёси қонун);
2) қонунгузории манзиле татбиқ карда мешавад, ки муносибатҳои ба ҳамин монандро ба танзим медарорад (қиёси қонун);
3) татбиқи дигар санадҳои меъёрӣ номумкин мебошад;
4) дигар санадҳое татбиқ карда мешавад, ки муносибатҳои ба ҳамин монандро ба танзим медароранд.

6. Ҳуқуқ ва уҳдадориҳои манзилӣ ба вуҷуд намеоянд:
1) аз ҳалномаҳои судии муқарраркунандаи ҳуқуқ ва уҳдадориҳои манзилӣ;
2) дар натиҷаи ҳамчун моликияти ба даст овардани бинои истиқоматӣ тибқи асосҳои иҷозатдодашудаи қонун;
3) аз аъзогӣ ба коперативҳои манзил ё сохтмони манзилӣ;
4) аз фактҳои ҳуқуқии пешбининамудаи қонунҳои мурофиавӣ.

7. Ҳуқуқҳои манзилӣ мумкин аст тибқи асосҳои зерин маҳдуд карда шаванд:
1) Конститутсияи Ҷумҳурии Тоҷикистон
2) Кодекси манзилӣ Ҷумҳурии Тоҷикистон
3) қонунҳои Ҷумҳурии Тоҷикистон
4) санадҳои зерқонунӣ.

8. Ба принсипҳои қонунгузории манзил дохил мешаванд:
1) принсипи таъмини нигоҳдории фонди манзил;
2) принсипи истифодаи бинои истиқоматӣ на аз рӯйи таъинот;
3) принсипи ҳифзи маъмурии ҳуқуқҳои манзилӣ;
4) принсипи роҳ надодан ба худсарона маҳрум кардан аз манзил.

9. Санади қонунгузории манзил мумкин аст ба ҳуқуқ ва уҳдадориҳои шартномавие, ки то мавриди амал қарор додани санади мазкур ба вуҷуд омадаанд дар мавриди дар як вақт мавҷуд будани шартҳои зерин татбиқ карда мешавад:
1) агар ин дар санади мазкур пешбинӣ карда шуда бошад;
2) агар ҳуқуқ ва уҳдадориҳо дар асоси шартнома то мавриди амал қарор додани санади мазкур ба вуҷуд омада бошад;
3) агар тарафҳои шартнома онро рад накарда бошанд;
4) агар санад муносибатҳои ҳуқуқии хусусиро дар байни тарафҳои шартнома ба танзим дароварда бошад, на муносибатҳо оммавиро.

10. Маҷмӯӣ сарчашмаҳои ҳуқуқи манзилро мафҳумҳои зерин дар бар мегирад:
1) Қонуни мазил
2) Кодекси манзил
3) Қонунгузории манзил
4) Ҳуқуқи манзилӣ.

11. Аваллин Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон мавриди амал қарор дода шуд:

1) соли 1998

2) соли 2005

3) соли 2015

4) соли 2021.

Масъалаҳо:

Масъалаи №1. Ташкилот мехоҳад ошёнаи якуми бинои истиқоматиро дар бинои бисёрошёна барои истифодаи офис харидорӣ намояд. Ширкати сохтмонӣ фаҳмонд, ки ҳамаи ҳуҷраҳо дар хона барои истиқомати шаҳрвандон таъин шудаанд. Вале вай барои фурӯхтани онҳо ҳавасманд мебошад. Зеро дар ошёнаи якум талабот ба ҳуҷраҳо начандон баланд мебошад. Тавре ки мебинем ташкилот тайёр аст ҳамаи ҳуҷраҳои ошёнаи якумро харад.

Чӣ тавр масъалаи гузаронидани бинои истиқомати ба бинои ғайриистиқоматӣ ҳал карда мешавад? Кадом ҳуҷҷатҳоро барои ҳал намудани масъалаи мазкур пешниҳод намудан лозим? Тибқи кадом асосҳо бинои истиқоматӣ ба бинои ғайриистиқоматӣ гузаронида мешавад?

Масъалаи №2. Наимов В. 13 июни соли 2020 шартномаи иштирок дар сохтмони ҳиссагиро дар хонаи бисёрҳуҷрагии сохташуда, вале ба истифодадоданашуда баст. Дар моҳи сентябри соли 2020 Наимов В. квитансияро оид ба пардохти хизматҳои манзилию коммуналӣ барои моҳҳои гузашта гирифт. Наимов уҳдадор аст, ки ҳисоби пешниҳодшударо пардохт намояд?

БОБИ 2. СУБЪЕКТҲОИ ҲУҚУҚИ МАНЗИЛ

2.1.Асосҳои конститусионии ҳуқуқи шаҳрванд ба манзил

Конститутсияи Ҷумҳурии Тоҷикистон ба инсон, ҳуқуқ ва озодиҳои ӯ арзиши олӣ медиҳад (моддаи 5). Дар асоси моддаи 36 Конститутсияи Ҷумҳурии Тоҷикистон ҳар кас ҳуқуқ ба манзил дорад. Ҳуқуқи мазкур бо роҳи сохтмони манзили давлатӣ, ҷамъиятӣ, кооперативӣ ва хусусӣ таъмин карда мешавад. Ҳамин тавр, ҳуқуқ ба манзил ба шумораи ҳуқуқ ва озодиҳои асосии инсон ва шаҳрванд дохил мешавад. Ҳуқуқ ба манзил дар санадҳои байналмилалӣ дар ду тарз ифода меёбад: аввало, бевосита, яъне ба сифати ҳуқуқи асосии инсон, ки ба ҳар кас тааллуқ дорад ва сониян, дар қатори дигар гурӯҳҳои ҳуқуқҳо ва озодиҳои инсон. Ба ҳадди охир ҳуқуқ ба манзили кофӣ ҳуқуқи ҳар як кӯдак, ҳар як зан ва ҳар як мард сарфи назар аз ҷойи истиқомоти онҳост. Ба ин сабаб дар банди 1 моддаи 25 Эъломияи умумии ҳуқуқи башар гуфта шудааст: «Ҳар як инсон ба чунин сатҳи зиндагӣ, аз ҷумла хӯрок, пӯшок, манзил, нигоҳубини тиббӣ ва таъминоти зарурии иҷтимоие, ки барои нигоҳдории сиҳатӣ ё дигар ҳолатҳои маҳрумият аз воситаҳои зиндагӣ, ки бо сабабҳои новобаста аз ӯ ба вуҷуд меоянд, ҳақ дорад»[15]. Дар айни замон мавҷудияти дастрасӣ ба манзили бехавф ба одамон имконияти истифодаи дигар ҳуқукҳоро низ медиҳад. Ба ин тариқ, таъмини ҳуқуқ ба манзил асоси боэътимоди истифодаи дигар ҳуқуқҳои инсон мебошад.

Ҳангоми баррасии масъалаи мазмун ва табиати ҳуқуқии шаҳрвандон ба манзил зарур аст, ки таносуби мафҳуми "ҳуқуқ ба манзил" ва "ҳуқуқи манзил" муайян карда шавад. Агар чанде, ки ифодаҳои мазкур вобаста ба шакли зоҳиршавии беруниашон ба ҳамдигар монанд бошанд, ҳам вале онҳо дорои мазмуни гуногуни ҳуқуқӣ мебошанд. Чунончӣ, таҳти ҳуқуқ ба манзил ба шаҳрванди мушаххас тааллуқ доштан ва бо тартиби

[15] Всеобщая декларация прав человека. Принята резолюцией 217 А (III) Генеральной Ассамблеи ООН от 10 декабря 1948 года. Реҷаи дастрасӣ: https://www.un.org/ru/documents/decl_conv/declarations/declhr.shtml (санаи вуруд 08.01.22)

муқарраркардашуда эътироф намудани имконияти ҳуқуқии (ҳуқуқи субъективӣ) ба даст овардан ва истифодаи бинои истиқоматӣ фаҳмида мешавад. Ҳуқуқи манзил бошад, ҳуқуқи объективӣ буда, аз низоми меъёрҳои ҳуқуқие иборат мебошад, ки муносибатҳои манзилиро ба танзим медарорад. Ҳуқуқ ба манзил ҳамчун ҳуқуқи субъективӣ дорои таркиби дохилии худ буда, он мунтазам имконият медиҳад, ки моҳияти ҳуқуқии онро ошкор намоем.

Ба таркиби ҳуқуқ ба манзил хусусиятҳои зерини ҳуқуқӣ дохил мешавад:

-асосҳои меъёрии ҳуқуқии ҳуқуқ ба манзил ҳамчун кафолати эътироф ва амалӣ гардонидани он дар низоми муносибатҳои ҷамъиятӣ;

-асосҳои ба вуҷуд омадани ҳуқуқ ба манзил;

-шартҳои амали гардонидани ҳуқуқ ба манзил ва дар он иштирок кардани мақомотҳои ҳокимияти оммавӣ;

-маҳдудиятҳо оид ба ҳуқуқ ба манзил бо мақсади ҳифзи ҳуқуқ ва манфиатҳои қонунии иштирокчиёни муносибатҳои манзилӣ;

-ҳифзи ҳуқуқ ба манзил.

Бояд қайд намоем, ки ҳама гуна амал (беамалӣ), ки барои амалигардонии ҳуқуқ ба манзил монеъ мегардад, манъ аст. Дар моддаи 22 Конститутсияи Ҷумҳурии Тоҷикистон дахлнопазирии манзили шахсият (ҳуқуқи шахсӣ) таъкид шудааст. Мутобиқи қисми 2 моддаи мазкур даромадан ба манзил ва маҳрум кардани инсон аз манзил раво нест. Ҳамчун қоида дохил шудан ба манзил бо тартиби муқарраркардашуда танҳо дар асоси қарори суд анҷом дода мешавад.

Ҳуқуқ ба манзил танҳо дар асоси қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон метавонад маҳдуд карда шавад. Аз ин ҷо дар ҳолатҳои алоҳидаи пешбининамудаи қонунгузорӣ, бо дарназардошти вайрон накардани муқаррарот оид ба дахлнопазирии манзил дохил шудан бе иҷозати шаҳрвандоне, ки дар он зиндагӣ менамоянд роҳ дода мешавад. Аз ҷумла,

даромадан ба манзил бе розигии шаҳрвандоне, ки дар асоси қонунӣ дар он истиқомат мекунанд, дар ҳолатҳо ва бо тартиби пешбининамудаи қонунгузорӣ, танҳо бо мақсади наҷот додани ҳаёти шаҳрвандон ва (ё) молу мулки онҳо, таъмини амнияти шахсӣ ё ҷамъиятӣ, дар ҳолатҳои садамавӣ, офатҳои табиӣ, фалокатҳо, бетартибиҳои оммавӣ ва ё дигар ҳолатҳои хусусияти фавқулодадошта ва ё ҳодисаҳои рухдодшудаи нохуш мумкин аст. Ҳамзамон, ҳангоми мавҷуд будани хавфи воқеӣ, ки объекти ҷустуҷӯшаванда ва ё дарёфташаванда аз сабаби сари вақт ошкор накардан гум ё вайрон карда мешавад, ё ба мақсадҳои ҷиноятӣ истифода мегардад ё шахси ҷустуҷӯшаванда пинҳон мешавад, муфатиш, ё тадқиқкунанда дар асоси қарори худ метавонанд бе иҷозати суд, судя кофтуков гузаронад. Вале дар ин бора дар давоми 24 соат ба суд маълумоти хаттӣ пешниҳод бояд намояд (моддаи 192 Кодекси мурофиавии ҷиноятии ҶТ).

Қонунгузорӣ мувофиқи тартиботи судӣ аз манзил берун карданро бо додан ё надодани манзили дигар пешбинӣ менамояд. Аз манзил берун кардани шаҳрванд бо надодани манзили дигар дар ҳолатҳои зерин мумкин аст:

1) агар соҳибхона ва аъзои оилаи ӯ ва дигар шахсони якҷоя бо онҳо зиндагикунанда ба таври доимӣ манзилро ноободсозанду вайрон кунанд (дағалии беасос, баланд кардани овози радио, телевизор ва магнитофон баъди соати 23-и шаб, ғоратгарӣ ва ғайра) ва чораҳои огоҳию таъсиррасонии ҷамъиятӣ (огоҳсозии ҳамсояҳо ва милитсия) ба онҳо асаре нарасонад;

2) агар вай манзилро мувофиқи таъинот истифода накунад ва чораҳои огоҳсозию таъсиррасонӣ натиҷаҳои мусбат надиҳанд, ҳамчунин истифодаи манзил чун анбор, мағоза, ҷои хизматрасонии коммуналӣ – дар ин ҳолатҳо масъалаи аз манзил берун кардани шаҳрванд бе додани манзили дигар ба миён меояд;

3) агар онҳо бо вайронкунии доимии қоидаҳои хобгоҳ дар хона ё бино якҷоя зиндагӣ кардани дигар шаҳрвандонро имконнопазир гардонанд ва чораҳои огоҳсозию таъсиррасонии ҷамъиятӣ натиҷаҳои мусбат ба бор наоранд. Чун қоида, дар чунин ҳолатҳо соҳиби хона огоҳ карда мешавад, ки минбаъд қоидаҳои иқомати якҷояро вайрон накунад. Агар ин огоҳсозиҳо натиҷае набахшанд, соҳиби манзил ва аҳли оилаи ӯ мувофиқи тартиботи судӣ аз ин манзил бе додани манзили дигар берун карда мешаванд;

4) агар падару модарон аз ҳуқуқи волидайнӣ маҳрум гардида бошанд ва зиндагии якҷоя бо кӯдакон, ки нисбати онҳо ҳуқуқи волидайнӣ маҳрум карда шудааст, имконнопазир даниста шуда бошад. Он гоҳ ба манфиати кӯдакон одамони манфиатдор (мақомоти васоят ва парасторӣ ва дигарон) ҳуқуқ доранд, талаб намоянд, ки ин падару модарон бе додани манзили дигар аз ин манзил берун карда шаванд;

5) ба ҷуз ҳолатҳои зикркардашуда берун кардани шаҳрвандон аз манзил мувофиқи тартиботи зерин мумкин аст:
-агар соҳиби манзил худсарона бозсозӣ карда, тарҳи хонаро дигаргун сохта бошаду ин амали ӯ барои ҳаёти дигар бошандагони бино хавф орад ва ба шакли аввала баргардондани ҳолати хона имконнопазир бошад;
-дар ҳолатҳои ғайриқонунӣ дониста шудани ҳуҷҷати (ордери) манзил, ки шахс онро бо роҳи ғайриқонунӣ гирифтааст;
-агар иҷоранишин баъди огоҳсозӣ хонаро озод накарда бошад;
-агар истиқоматкунандаи муваққатӣ озод кардани хонаро рад кунад.

Бояд қайд кард, ки қоидаҳои дар болозикршуда ҳолатҳои истисноианд. Дар ҳолатҳои дигар истиқоматкунанда ва аъзои оила ӯ мувофиқи тартиботи судӣ бо додани манзили дигар аз ин манзил берун карда мешаванд. Чунин ҳолатҳо ҳангоми вайрон кардани бино, дигаргунсозии он, дар сурати қатъ гардидани қарордоди меҳнатӣ бо ташкилот ва корхонае, ки манзил додаст ва ғайра ба амал меоянд.

Ҳамин тавр, ҳуқуқи шаҳрванд ба манзил аз рӯйи мазмун ва андозаи амалинамоияш бемаҳдуд намебошад. Агар шаҳрванд бинои истиқоматиро аз рӯйи таъинот истифода набарад, мунтазам ҳуқуқ ва манфиатҳои қонунии шаҳрвандонро вайрон намояд, ё ба манзили истиқоматӣ бесарусомона муносибат намояд, ки он боиси вайроншавии манзил гардад, соҳибмулки бинои истиқоматӣ ҳақ дорад ҳамаи чораҳои заруриро оид ба бартараф намудани вайронкуниии ин шаҳрванд, ҳатто кӯчонидани онро дар асоси қарори суд андешад.

Қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон таъмини мӯътадили ҳуқуқ ба манзилро тавассути чораҳои махсус, ки бо дахлнопазирии манзил, раво набудани маҳрум кардан аз манзил, шакли судии ҳифзи ҳуқуқҳои манзилӣ ифода мегардад, дар назар дорад. Зери мафҳуми дахлнопазирии манзил ба манзили шахс зӯран даромадан ва касеро аз манзил маҳрум карданро дар назар дорад (моддаи 2 КМ ҶТ). Қонунгузории амалкунанда ду ҳолати аз манзил маҳрум кардани соҳиби онро пешбинӣ менамояд: агар манзиле, ки дар он шаҳрванд зиндагӣ мекунад, дар ҳолати садамавӣ қарор дошта бошад ва агар шахс онро бо вайрон кардани тартиботи муқарраршуда гирифта бошад.

Дар ҳолати якум манзил дар натиҷаи омилҳои гуногун ба ҳолати садамавӣ расида ба ҳаёту саломатии шаҳрванд ва аъзои оилаи ӯ хавф дорад. Бо мақсади бартарафсозии чунин хатар тадбирҳои саривақтӣ андешида шуда, аз ҷумла бо роҳи додани манзили дигар шаҳрванд аз манзили аввал маҳрум карда мешавад. Дар ҳолати дуюм агар шахс манзилро худсарона бо вайрон кардани тартиботи муқарраршуда соҳиб шуда бошад, вай аз ин манзил бе додани манзили дигар берун карда мешавад. Ба ҷуз ду ҳолати зикршуда шаҳрванд ҳамчунин мувофиқи тартиботи судӣ аз манзил маҳрум карда мешавад.

Ҳамзамон, бо мақсади таъмини ҳуқуқи шаҳрванд ба манзил қонунгузор кафолати ҳуқуқии ҳуқуқ ба манзилро

медиҳад. Ин бо роҳи ба шаҳрвандон додани бинои истиқоматӣ дар хонаҳои фонди давлатӣ ва маҳаллӣ бо шартҳои пешбининамудаи шартномаи киро дар доираи меъёрҳои майдони истиқоматӣ, инчунин бо дигар роҳҳо амалӣ карда мешавад. Кафолати ҳуқуқ ба манзил, ки дар Конститутсияи Ҷумҳурии Тоҷикистон пешбинӣ карда шудааст, характери иқтисодӣ дошта, ба ҳайси ҳамон уҳдадорие баромад менамояд, ки давлат ба зиммаи худ барои ба манзил таъмин намудани шаҳрвандон гирифтааст. Ҳамзамон, мақомоти ҳокимияти давлатӣ сохтмони манзилиро ҳавасманд гардонанда, барои амалӣ намудани ҳуқуқи шаҳрвандон ба манзил мусоидат менамоянд.

Дар қисми кафолати давлатии ҳуқуқ ба манзил ҳамзамон, муқаррар карда шудааст, ки ҳеҷ кас аз манзил кӯчонида намешавад ё ҳуқуқи истифодабарии манзилиаш аз ҷумла аз ҳуқуқи гирифтани хизматҳои коммуналӣ маҳдуд карда намешавад, ба истиснои ҳолатҳое, ки қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон пешбинӣ кардааст. Вале дар ҳолати қатъ гардидани ҳуқуқи истифодаи бинои истиқоматӣ тибқи асосҳои ҳуқуқии муқарраркарда ё дар асоси ҳалномаи асосноккардашудаи суд шаҳрванд уҳдадор аст бинои истиқоматиро дар муҳлати муайянкардаи соҳибмулк холӣ намояд. Ҳамагуна монеаи сунъӣ, ки аз тарафи шаҳрванд оид ба холӣ намудани бинои истиқоматии дахлдор карда мешавад, бо талаби соҳибмулк дар асоси қарори суд бартараф карда мешавад.

Дар навбати худ ҳуқуқ ва уҳдадориҳои манзилӣ тибқи асосҳои пешбининамудаи Кодекси манзил, қонунҳо ва дигар санадҳои меъёрӣ-ҳуқуқӣ, инчунин аз амалӣ иштирокчиёни муносибатҳои манзилӣ, новобаста аз оне, ки онро санадҳои мазкур пешбинӣ намудаанд, вале ин ҳуқуқ ва уҳдадориҳо тибқи асосҳои умумӣ ва аз моҳияти қонунгузории манзил ба миён ояд, ба вуҷуд меоянд.

Ҳамзамон, ҳуқуқ ва уҳдадориҳои манзили тибқи асосоҳои зерин ба вуҷуд меоянд:

1) сохтмони хонаи истиқоматӣ (қисми хона) ё бинои бисёрхонагӣ, аз ҷумла дар асоси иштироки ҳиссагӣ дар маблағгузории сохтмон;

2) анҷом додани аҳдҳои харидуфурӯш, иваз, ҳадя, аз рӯи шартномаи таъминоти якумрӣ бо саробонӣ ва аҳдҳои дигаре, ки хилофи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон намебошанд;

3) ба мерос гирифтани манзили истиқоматӣ;

4) пардохти маблағи пурраи саҳм аз ҷониби узви кооперативи манзил;

5) дар асоси санади судӣ;

6) асосҳои дигаре, ки қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон пешбинӣ намудааст (моддаи 18 КМ ҶТ).

Доир ба шарҳи асосҳои ба вуҷуд омадани ҳуқуқ ва уҳдадориҳои манзилӣ муффасал ба параграфи 4 боби 4 нигаред.

2.2. Мафҳум ва намудҳои субъектҳои ҳуқуқи манзил

Иштирокчиёни муносибатҳои манзилро, ки дорои ҳуқуқ ва уҳдадориҳои субъективӣ мебошанд, субъектҳои ҳуқуқи манзил меноманд. Ба сифати субъектҳои ҳуқуқи манзил ё фардҳои алоҳида, ё коллективи муайяни одамон, ё ин ки ниҳодҳои оммавӣ-ҳуқуқӣ баромад менамоянд. Фардҳои алоҳида дар қонунгузорӣ шаҳрвандон номида мешаванд. Зимнан субъектҳои ҳуқуқи манзил дар кишвари мо на танҳо шаҳрвандони ҶТ, балки шаҳрвандони хориҷӣ ва шахсони бешаҳрванд низ шуда метавонанд. Дар баробари фардҳои алоҳида, субъектҳои ҳуқуқи манзил ташкилотҳо шуда метавонанд, ки онҳоро шахсони ҳуқуқӣ меноманд. Дар муносибатҳои манзилӣ на танҳо шахсони ҳуқуқии тоҷикистонӣ, балки шахсони ҳуқуқии хориҷӣ иштирок менамоянд. Дар муносибатҳои манзилӣ, инчунин метавонанд

Ҷумҳурии Тоҷикистон, мақомотҳои маҳаллӣ, инчунин мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳот иштирок намоянд.

Ба субъектҳои ҳуқуқи манзил шахсони воқеӣ (шаҳрвандони Тоҷикистон, хориҷӣ, шахсони бешаҳрванд), шахсони ҳуқуқӣ, инчунин, мақомоти ҳокимияти давлатӣ ва мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳот дохил мешаванд (моддаи 5 КМ ҶТ). Ҳамин тавр, субъектҳои ҳуқуқи манзил шуда метавонанд:

1) Шахсони воқеӣ (шаҳрвандони Ҷумҳурии Тоҷикистон, шаҳрвандони хориҷӣ, шахсони бешаҳрванд);

2) Шахсони ҳуқуқӣ (ҳам тоҷикистонӣ ва ҳам хориҷӣ);

3) Ҷумҳурии Тоҷикистон, мақомотҳои ҳокимияти давлатӣ, мақомоти худидоракнии шаҳрак ва деҳот.

Дар баробари ҳамин субъектҳои ҳуқуқи манзилро ба субъектҳои асосӣ (қ. 2 мод. 5 КМ ҶТ) ва дигар субъектҳо (қ.3 мод. 5 КМ ҶТ) ҷудо намудан мумкин аст. Ба аввалин шахсони воқеӣ (шаҳрвандон) ва шахсони ҳуқуқии Тоҷикистон, инчунин мақомоти ҳокимияти давлатӣ ва мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳот дохил мешаванд. Ба дигар субъектҳо бошад (шаҳрвандони хориҷӣ, шахсони бешаҳрванд, шахсони ҳуқуқии хориҷӣ) дохил мешаванд.

Қайд кардан ба маврид аст, ки қонунгузор барои субъекти ҳуқуқи манзили тоҷикистонӣ ва хориҷӣ реҷаи ягонаи ҳуқуқро муқаррар намуда, инчунин истисно аз онро низ дар назар дорад. Масалан, шаҳрвандони хориҷӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ наметавонанд иҷорагир бошанд, ба онҳо барои пардохти манзил ва хизматҳои коммуналӣ ёрдампулӣ дода намешавад. Ҳамаи субъектҳои зикршуда, дар соҳаи муносибатҳои ҳуқуқии манзилӣ дорои имконияти баробари субъекти ҳуқуқ буданро доранд.

Барои субъекти ҳуқуқ будан унсурҳои қобилияти ҳуқуқдорӣ ва қобилияти амалкунӣ зарур мебошад. Аз нуктаи назари қобилияти ҳуқуқдорӣ ҳамаи шаҳрвандон новобаста аз синну сол баробаранд. Қобилияти ҳуқуқдории шаҳрванд аз

лаҳзаи таваллуд ба вуҷуд омада, бо баробари фавт қатъ мегардад. Ба мафҳуми қобилияти ҳуқуқдории шаҳрванд доштани ҳуқуқи моликият ба молу мулк, гирифтани молу мулк ба мерос ва васият кардани он; дар қаламрави ҷумҳурӣ озодона ҳаракат кардан, интихоб намудани ҷои зист; бо ҳар гуна фаъолияти манънакардаи қонун машғул шудан; мустақилона ё якҷоя бо дигар шаҳрвандон шахси ҳуқуқиро таъсис додан; анҷом додани ҳар гуна аҳдҳои бо санади қонунӣ манъкарданашуда; дорои ҳуқуқи моликияти зеҳнӣ ба ихтироот, асари илмӣ, адабӣ, санъат ва натиҷаҳои дигари фаъолияти зеҳнӣ будан; талаб намудани ҷуброни зиёни моддӣ ва маънавӣ; доштани дигар ҳуқуқҳои молу мулкӣ ва шахсии ғайримолумулкӣ ва ғайра дохил мешавад (мод. 19 КГ ҶТ). Аз нуқтаи назари қобилияти амалкунӣ шаҳрвандон ҳамчун субъекти ҳуқуқӣ манзил, албатта нобаробаранд. Тибқи Кодекси граждании ҳамаи шаҳрвандони Ҷумҳурии Тоҷикистон ҳуқуқ ва уҳдадориҳо худро дар ҳаҷми пурра аз синни 18 солагӣ амалӣ карда метавонанд (м.22 КГ ҶТ). Ҳамзамон, қонун нисбат ба қобилияти амалкунии ҳамсарон дар ҳолати ноболиғ будан (м.22 КГ ҶТ) ва эмансипатсия (м. 28 КГ ҶТ) истисноиро муқаррар намудааст. Дар ин ҳолатҳо онҳо дорои қобилияти амалкунии пурра дониста мешаванд.

Дар Кодекси манзил доираи васеъи шаҳрвандон ҳамчун субъекти муносибатҳои манзилӣ нишон дода шудааст:

1. Шаҳрвандоне, ки мустақилан дорои ҳуқуқ ба манзил мебошанд (соҳибмулки бинои истиқоматӣ, аъзои кооперативи манзил);

2. Шахсоне, ки ҳуқуқ ба манзили онҳо характери ҳосилавӣ дорад (зеркироягир, истиқоматкунандагони муваққатӣ).

Яке аз субъекти муҳими муносибатҳои манзилӣ шахсони ҳуқуқӣ мебошанд. Ташкилоте шахси ҳуқуқӣ дониста мешавад, ки дар моликият, пешбурди хоҷагидорӣ ё идоракунии оперативии молумулкро дошта, аз рӯйи уҳдадориҳои худ бо ин молу мулк масъулият дорад, метавонад аз номи худ

ҳуқуқҳои молумулкӣ ва шахсии ғайримолумулкиро ба даст оварда, татбиқ намояд, уҳдадорӣ гирад, дар суд даъвогар ва ҷавобгар шуда тавонад (мод. 48 КГ ҶТ). Қобилияти ҳуқуқдорӣ ва амалкунии шахсони ҳуқуқӣ дар як вақт бавуҷуд омада ва қатъ мегардад, яъне аз лаҳзаи бавуҷудоӣ ва қатъгардӣ.

Ҳамин тавр, шумораи иштирокчиёни муносибатҳои манзилӣ истисноӣ буда, тафсири васеъро талаб наменамояд.

Чӣ тавре ки қайд намудем, ба сифати субъекти дигари манзил мақомотҳои ҳокимияти давлатӣ ва мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳот баромад менамояд. Дар моддаҳои 15-17 КМ ҶТ салоҳияти Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон, ваколати мақомоти ваколатдори давлатӣ дар соҳаи манзил, инчунин ваколатҳои мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ ва мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳот дар соҳаи манзил муқаррар карда шудааст. Ба салоҳияти Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон дар соҳаи манзил тибқи моддаи 15 КМ ҶТ тасдиқ намудани стратегия ва барномаҳои давлатии рушди фонди манзил, хоҷагии манзилию коммуналӣ ва назорати иҷрои онҳо; роҳбарӣ ва ҳамоҳангсозии байниидоравӣ дар татбиқи сиёсати давлатӣ дар соҳаи манзил; муайян намудани мақомоти ваколатдори давлатӣ дар соҳаи манзил; муқаррар намудани тартиби баҳисобгирӣ ва назорати давлатии фонди манзил; тасдиқ намудани тартиби эътироф кардани шаҳрвандони эҳтиёҷманд ба манзили истиқоматие, ки бо шартномаи кирояи иҷтимоӣ дода мешавад ва ғайра дохил мешаванд. Ба ваколатҳои мақомоти ваколатдори давлатӣ дар соҳаи манзил амалигардонии сиёсати давлатӣ дар соҳаи манзил; таҳия ва барои тасдиқ ба Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон пешниҳод намудани барномаҳои давлатии рушди фонди манзил ва иҷрои онҳо; таҳия ва барои тасдиқ ба Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон пешниҳод намудани санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ дар соҳаи манзил; таҳия ва тасдиқ намудани санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ ва техникӣ вобаста ба фонди манзил ва

манзилҳои истиқоматӣ ва дигар ваколатҳое, ки қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон пешбинӣ намудааст дохил мешаванд (моддаи 16 КМ ҶТ).

Ваколатҳои мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ ва мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳот дар соҳаи манзил чунинанд:

1) амалигардонии сиёсати давлатӣ дар соҳаи манзил;

2) таҳия ва тасдиқ намудани барномаҳои маҳаллии рушди фонди манзил, хоҷагии манзилию коммуналӣ ва назорати иҷрои онҳо;

3) баҳисобгирӣ ва назорати давлатии фонди манзил (ба истисноии манзилҳои хизматӣ), ки дар ҳудуди дахлдор ҷойгир аст;

4) бо тартиби муқарраргардида пешбурди баҳисобгирии шаҳрвандони эҳтиёҷманд ба манзили истиқоматӣ, ки тибқи шартномаи кироии иҷтимоӣ аз фонди манзили коммуналӣ дода мешавад;

5) бо тартиби муқарраргардида ба шаҳрвандон тибқи шартномаи кироии иҷтимоӣ ва шартномаи кироии манзили истиқоматии махсусгардонидашуда додани манзилҳои истиқоматӣ аз фонди манзили коммуналӣ;

6) бо тартиби муқарраргардида барои истиқомат номувофиқ эътироф намудани манзилҳои истиқоматии фонди манзили коммуналӣ;

7) назорати истифодабарӣ ва нигоҳдошти фонди манзил, мутобиқ будани манзилҳои истиқоматӣ ба қоидаҳо ва меъёрҳои санитарию техникии муқаррааргардида ва ба дигар талаботи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон ва дигар ваколатҳое, ки қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон пешбинӣ намудаанд дохил мешаванд (моддаи 17 КМ ҶТ).

Субъектҳои зикршуда дар як ҳолат дар муносибатҳои манзилӣ бо асосҳои баробар иштирок менамоянд (масалан, тибқи шартномаи кирои биноси истиқоматӣ), дар дигар ҳолат

онҳо дорои ваколати ҳокимиятӣ буда, бояд оид ба масъалаҳои манзил қарор қабул намоянд.

2.3.Ҳуқуқ ва уҳдадориҳои субъектҳои ҳуқуқи манзил

Ҳуқуқ ва уҳдадориҳои субъектҳои ҳуқуқи манзил мазмуни муносибатҳои манзилро ташкил медиҳад. Онҳо аз фактҳои ҳуқуқие ба вуҷуд меоянд, ки бо онҳо қонун ва дигар санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ бавуҷудоӣ, тағйирёбӣ ва қатъ гардидани ин ҳуқуқ ва уҳдадориҳоро алоқаманд медонанд. Ба ҳайси чунин фактҳои ҳуқуқӣ бастани аҳдҳои гражданӣ, ба мерос гирифтани манзил, сохтмони манзили истиқоматӣ, санади судӣ ва ғайра баромад менамоянд.

Тибқи моддаи 23 КМ ҶТ молики манзили истиқоматӣ ҳуқуқи соҳибӣ, истифодабарӣ ва ихтиёрдории манзили истиқоматии ба ӯ тааллуқдоштаро тибқи муқаррароти Кодекси манзил ва дигар санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон дорад. Ҳамзамон, молики манзили истиқоматӣ ҳуқуқ дорад, хонаи истиқоматии ба ӯ тааллуқдоштаро барои истифодабарӣ ба шахси воқеӣ дар асоси шартномаи кироя, истифодабарии бемузд ё бо дигар асоси қонунӣ, инчунин ба шахсони ҳуқуқӣ - дар асоси шартномаи иҷора ё бо дигар асоси қонунӣ тибқи талаботи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон пешниҳод намояд.

Дар баробари доштани ҳуқуқ молики манзили истиқоматӣ дорои уҳдадориҳои зерин мебошад:

1) манзили мазкурро дар ҳолати муносиб нигоҳ дошта, талаботи санитарию гигиенӣ, экологӣ, меъморию шаҳрсозӣ, зидди сӯхтор ва дигар талаботе, ки санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон муқаррар намудаанд, риоя намояд;

2) ҳуқуқу манфиатҳои қонунии ҳамсояҳоро эҳтиром ва риоя намояд;

3) қоидаҳои истифодабарии манзилҳои истиқоматӣ, инчунин қоидаҳои нигоҳдории молу мулки умумии бинои бисёрхонагӣ ва ҳудуди назди хонаро риоя намояд;

4) маблағи хизматрасониҳои коммуналиро саривақт пардохт намояд.

Ҳамзамон, қонунгузории манзил ҳуқуқҳои аъзои оилаи молики манзили истиқоматиро муқаррар менамояд. Ба онҳо дохил мешаванд:

1) дар баробари молик манзили истиқоматиро истифода баранд, агар ҳангоми маскун шудани онҳо ба манзили истиқоматии мазкур тартиби дигар муқаррар нашуда бошад;

2) фарзандони ноболиғи худро дар қисми манзили истиқоматии барояшон ҷудонамудаи молики манзили истиқоматӣ маскун намоянд;

3) бо розигии молики (моликони) манзили истиқоматӣ дигар аъзои оилаи худро маскун намоянд (моддаи 25 КМ ҶТ).

Яке аз воситаҳои муҳими танзими ҳуқуқии муносибатҳое, ки ба бинои истиқоматӣ алоқаманданд, муқаррар кардани доираи баамалбарории онҳо ва маҳдуд кардани ҳуқуқ мебошад. Масъалаи доираи баамалбарорӣ ва маҳдуд кардани ҳуқуқ, ҳам ба молумулки манқул ва ҳам ба ғайриманқул доимо диққати қонунгузор ва олимонро ба худ ҷалб менамояд. Вале масъалаи мазкур ба тарзи бояду шояд дар адабиёти ҳуқуқӣ мавриди таҳқиқ қарор дода нашудааст.

Моҳияти доираи татбиқ ва маҳдудиятҳо ба манзилро таҳлил намуда, бояд пеш аз ҳама фарқияти онҳоро муайян намоем. Дар адабиёти ҳуқуқӣ онҳоро бисёр вақт бо ҳам омехта менамоянд. Ҳол он ки онҳо аз ҳамдигар фарқ менамоянд. Бечунучаро ҳар ду мафҳум дар бораи ҳадди (доираи) муайяне сухан мераванд, ки соҳибмулк бо хоҳиши худ молумулки ба ӯ тааллуқдоштаро соҳибӣ, истифода ва ихтиёрдорӣ менамояд. Вале табиати ин ҳад ниҳоят гуногунанд. Бояд дар назар дошта бошем, ки дар бораи ҳад (доира) сухан ронда, қонунгузор танҳо қонунро дар назар дорад. Қонунгузор маҳдудиятро баррасӣ намуда, ба иродаи ба қонун асосёфтаи соҳибмулк ё дигар истифодабарандаи манзил, инчунин бо субъекте ки бо он созиш бастааст ё ин ки бо иродаи мақомоти судӣ ҳавола

менамояд. Бо дарназардошти ҳамин мумкин аст ба хулосаҳои зерин омадан. Доираҳо (ҳадҳо) дар он маънӣ объективианд, ки онҳо аз иродаи соҳибмулк ва дигар шахсон вобаста набуда, қонун онҳоро муайян менамояд.Маҳдудиятҳо субъективианд барои он ки аз иродаи субъектҳо ё мақомотҳои судии ба қонун асосёфта вобастаанд. Бо сабабе, ки доираи амалинамоии ҳуқуқ объективӣ мебошад, маҳдуд кардани ҳуқуқ танҳо дар ҳамин доира имкон дорад. Гузориш имконият медиҳад, ки ҳадди асосҳои умумӣ ва алоҳидаи ҳуқуқро намоем. Маҳдудкунии соҳибӣ, истифода ва ихтиёрдории бинои истиқоматии ба ягон субъект тааллуқдошта се намуд шуда метавонад:

а) доираи қонунгузорӣ муқаррар карда;

б) маҳдудияти судии ҳуқуқ ба манзил;

в) маҳдудияти шартномавӣ, ки дар асоси созиши тарафҳо анҷом дода мешавад.

Доираи амалӣ намудани ҳуқуқ ба бинои истиқоматӣ тибқи қонунгузорӣ ниҳоят васеъ мебошад. Вай дар худ ҳам доираи умумии ба ҳамагуна молу мулк тааллуқдошта, ва ҳам доираи ҳуқуқ ба молумулки ғайриманқулро дар бар мегирад. Дар байни онҳо доираи ҳуқуқи соҳибмулк ба манзилро махсус бояд ҷудо намуд. Доираи умумии амалинамоии ҳуқуқ ба моликият нисбат ба ҳамагуна молу мулк дар қисми 4 моддаи 232 КГ ҶТ муқаррар карда шудааст. Дар он гуфта мешавад, ки амалинамоии ҳуқуқ ба моликият набояд ҳуқуқ ва манфиатҳои қонунан ҳифзшавандаи дигар шахсонро вайрон намояд. Бояд доираи амалинамоии ҳуқуқи истифодабарандагони бинои истиқоматиро қайд намоем. Қонунгузорӣ доираи амалӣ намудани ҳуқуқи моликиятро нисбат ба ҳама гуна молу мулк бо назардошти принсипи “Ба молумулки худ ҳама он чиро кардан мумкин аст, ки ҳуқуқи дигар субъектҳоро вайрон накунад” муқаррар менамояд. Муносибатҳои бо молу мулки ғайриманқул алоқамандро ба танзим дароварда, ин принсип таҷассуми худро дар ҳуқуқи моликият ба бинои истиқоматӣ меёбад. Доираи онҳо ба ҳуқуқ ва манфиатҳои субъектҳои

ҳуқуқи манзил, ки дар қонунгузорӣ муқаррар карда шудааст, асос меёбад. Ба чунин доира қонунгузор имконияти истифода бурдани манзилро дохил менамояд. Ҳамаи биноҳои истиқоматӣ новобаста аз тааллуқияти фондӣ, инчунин асосҳои соҳибӣ ва истифодабарӣ таъинотӣ мақсадноки истисноӣ доранд. Бинои истиқоматӣ барои истиқомати шаҳрвандон сохташуда бошанд, шаҳрванд ҳамчун соҳибмулк онро метавонад барои истиқоматӣ шахсӣ ва истиқоматӣ аъзоёни оилааш истифода барад. Бинои истиқоматӣ аз тарафи соҳибмулки он дар асоси шартнома барои истиқомат ба дигар шахсон дода мешавад. Истифодабарии манзили истиқоматӣ ё қисми он барои амалӣ намудани фаъолияти касбӣ ё фаъолияти соҳибкории инфиродӣ аз ҷониби шахсоне, ки дар ҳамин манзил истиқомат мекунанд, бо розигии истиқоматкунандагони манзили мазкур иҷозат дода мешавад, агар он ҳуқуқу манфиатҳои қонунии дигар шаҳрвандон ва талаботеро, ки манзили истиқоматӣ бояд ҷавобгӯи он бошад, вайрон накунад (моддаи 9 КМ ҶТ).

Ба доираи амалинамоии ҳуқуқ ба биноҳои истиқоматӣ, инчунин ҳатмӣ будани муносибати дахлдор бо бинои истиқоматӣ дохил мешавад. Яъне истифодабарии манзили истиқоматӣ бо риояи талаботи санитарию гигиенӣ, экологӣ, меъморию шаҳрсозӣ, зидди сӯхтор ва дигар талаботи пешбининамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон. Масалан, соҳибмулк, иҷорагир ё дигар истифодабарандаи манзил дар хонаи бисёрҳуҷрагӣ ҳақ надорад бе иҷозати мақомоти дахлдор ҳуҷраро аз нав таҷҳизонад, аз нав ба нақша гирад ё таҷҳизотҳои иловагии гармидиҳӣ ё дигар таҷҳизотҳоро гузаронад ва ғайра.

Маҳдудиятҳои судии ҳуқуқ ба манзил дар ҳолати радшаванда будани ҳуқуқ ба манзил ба вуҷуд меояд. Ба ҳайси он даъво дар бораи бекор кардан ё тағйир додани шартномаи киро, хариду фурӯш, иваз, оид ба беъэтибор эътироф намудани иваз намудани бинои истиқоматӣ баромад карда

метавонад. Дар мавриди ба вуҷуд омадани баҳс то аз тарафи суд ҳал кардани ҳуқуқ ба манзили истиқоматӣ ваколати ихтиёрдорӣ маҳдуд карда мешавад.

Маҳдудкунии шартномавии ҳуқуқи моликият ба манзили истиқоматӣ дар ҳолате ҷой дошта метавонад, ки субъектҳои муносибатҳои ҳуқуқи манзилӣ ба яке аз тарафҳои созишнома ҳангоми бастани шартномаи ипотека, нигоҳбинии якумра, киро, зеркирояи манзил ва баъзе шартномаҳои дигар маҳдудият муқаррар карда шуда бошад. Аз рӯйи қоидаи умумӣ ба гарав мондани бинои истиқоматӣ иҷорадиҳандаро аз ҳуқуқи ихтиёрдорӣ кардани он маҳрум намесозад. Истиснои аз ин қоида мумкин аст дар қонун ё шартнома муқаррар карда шавад. Масалан, дар шартномаи гарав пешбинӣ карда шуданаш мумкин аст, ки иҷордиҳанда ҳақ надорад бинои истиқоматии ба гарав мондашударо ихтиёрдорӣ намояд, ё ин ки дар шартнома содир кардани баъзе санадҳои ихтиёрдорикунӣ манъ карда шавад. Ҳангоми бастани шартномаи кирои бинои истиқоматӣ ҳам соҳибмулки шартнома баста, ва ҳам манзилро баъди бастани шартномаи киро ба даст оварда, агар дар созиши тарафҳо тартиби дигаре пешбинӣ карда нашуда бошад, мумкин аст ҳуқуқи истифодаи бинои истиқоматиаш ба муҳлати амалӣ шартнома маҳдуд ё умуман аз ҳуқуқи истифодаи манзил маҳрум карда шуда бошад. Дар ин ҳолат ҳуқуқи истифодаи манзил ба иҷорагиранда ва шаҳрвандоне, ки бо он доимо зиндагӣ менамонд тааллуқ дорад. Тибқи моддаи 61 КМ ҶТ иваз шудани молики манзили истиқоматӣ, ки тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ дода шудааст, боиси бекор шудан ё тағйир ёфтани шартномаи мазкур намегардад. Зимнан, соҳибмулки нав бо шартҳои шартномаи пеш басташуда иҷорадиҳанда мешавад.

Саволҳои барои санҷиш:

1. Дар бораи субъектҳои ҳуқуқи манзил маълумот диҳед?

2. Намудҳои субъектҳои ҳуқуқи манзилро номбар намоед?
3. Шаҳрвандон дар кадом маврид субъекти ҳуқуқ ба манзил шуда метавонанд?
4. Ҳолати ҳуқуқии ташкилотҳоро ҳамчун субъекти ҳуқуқи манзил шарҳ диҳед?
5. Ваколатҳои мақомотҳои ҳокимияти давлатиро дар бораи манзил тавзеҳ диҳед?
6. Ваколатҳои мақомотҳои ваколатдорӣ манзилро шарҳ диҳед?
7. Табиати ҳуқуқии ҳуқуқ ба манзилро фаҳмонед?
8. Мазмуни ҳуқуқ ба манзиро баён намоед?
9. Ҳуқуқҳои субъектҳои ҳуқуқ ба манзилро шарҳ диҳед?
10.Уҳдадориҳои иштирокчиёни муносибатҳои манзилиро тавзеҳ диҳед?

Тестҳо:

1. Ҳуқуқ ба манзил чунин маъно дорад:

1) доимо истифода бурдани манзил;
2) уҳдадории давлат оид ба беҳтар кардани шароити манзилии шаҳрвандони худ;
3) уҳдадории мақомоти ҳокимияти давлатӣ оид ба додани бинои истиқоматӣ;
4) уҳдадории шаҳрвандон оид ба дар ҳуқуқи соҳибмулкии худ доштани бинои истиқоматӣ.

2. Ҳуқуқҳои манзилии шаҳрванд мумкин аст маҳдуд карда шаванд:

1) дар асоси қонунҳои Ҷумҳурии Тоҷикистон;
2) дар асоси санади мақомоти маҳаллии ҳокимияти давлатӣ;
3) дар асоси рафтори ғайриқонунии шаҳрванд;
4) маҳдуд карда шуданаш мумкин нест.

3. Субъектҳои ҳуқуқи манзил шуда метавонанд:

1) танҳо шаҳрвандон;
2) Ҷумҳурии Тоҷикистон;

3) шаҳрвандон, шахсони ҳуқуқӣ, Ҷумҳурии Тоҷикистон ва мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳот;
4) Ҷумҳурии Тоҷикистон ва мақомоти худидоракунӣ.

4. Асосҳои бавуҷудоии ҳуқуқ ва уҳдадориҳои манзилӣ шуда метавонанд:
1) бастани шартномаи ивазнамоӣ;
2) иштирок дар сохтмони ҳиссагии манзил;
3) мурочиат ба суд бо даъво оид ба муқаррар намудани ҳуқуқи моликият ба бинои истиқоматӣ;
4) сохтмони бинои истиқоматӣ.

5. Ҳуқуқ ба манзил дар Конститутсияи Ҷумҳурии Тоҷикистон мустаҳакам карда шудааст:
1) дар моддаи 15
2) дар моддаи 21
3) дар моддаи 30
4) дар моддаи 36.

6. Принсиҳои асосии амали намудани ҳуқуқи конститутсионии шаҳрвандони ҶТ ба манзил дар шароити нави ичтимоию иқтисодӣ мустаҳакам карда шудааст:
1) дар Конститутсияи ҶТ
2) дар Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон
3) дар Кодекси шаҳрсозӣ
4) дар Қонуни ҶТ “Дар бораи хусусигардонӣ”.

7. Ба ваколати мақомати ҳокимияти давлатӣ дар соҳаи манзил дохил мешавад:
1) муайян кардани тартиби баҳисобгирии фонди манзил;
2) мувофиқа кардани азнавсозӣ ва азнавбанақшагирии бинои истиқоматӣ;
3) муқаррар кардани тартиби андозаи даромаде, ки ба ҳар як аъзои оила рост меояд ва арзиши молумулки дар соҳибмулкии

ҳар аъзои оилабудае, ки андозбанди карда мешавад, бо мақсади шаҳрвандро камбизоат эътироф намудан.

8. Ба ваколати мақомоти иҷроияи ҳокимияти давлатии ҶТ дохил намешавад:
1) муайян кардани асосҳои эътироф намудани шаҳрвандони камбизоати ба бинои истиқоматӣ муҳтоҷбуда;
2) баҳисобгирии давлатии фонди манзилӣ мақомоти худидоракнии шаҳрак ва деҳот;
3) муқаррар кардани қоидаҳои нигоҳдории моликияти умумии соҳибмулкони ҳуҷра дар хонаҳои бисёрҳуҷрага;
4) муайян кардани тартиби ба шаҳрвандони камбизоти ба бинои истиқоматӣ муҳтоҷ аз рӯйи шартномаи кирои истиқоматӣ додани бинои истиқоматӣ.

9. Муқаррар намудани асос ва тартиби эътироф намудани бинои истиқоматӣ барои истиқомат ноимконбуда дар ваколати кӣ мебошад:
1) мақомоти ҳокимияти давлатӣ
2) мақомоти худидоракунии шаҳрак
3) мақомоти ҳокимияти маҳаллӣ
4) мақомоти ҳокимияти давлатӣ ва маҳаллӣ.

10. Маҳдудсозии ҳуқуқ ба манзил бо мақсадҳои зерин анҷом дода мешавад:
1) ҳифзи асосҳои сохти конститутсионӣ
2) ҳифзи саломатӣ
3) ҳифзи манфиатҳои мақомоти ҳокимияти давлатӣ
4) таъмини бехатарии мамлакат.

Масъалаҳо:

Масъалаи №1. Шаҳраванд Асоев тибқи шартномаи кирои иҷтимоӣ дар ҳуҷраи 3 хонагӣ истиқомат менамояд. Дар ҳамин ҳуҷра духтари хурдии ӯ шаҳрванд Асоева Г. ва писари 10

солааш ба қайд гирифта шудаанд. Воқеан духтар ва набераааш дар хонаи падари кӯдак ва шавҳари Асоева истиқомат менамоянд. Вале бо ҳамроҳии Бобо набераи 14 солааш Насимова Зулайхо истиқомат менамояд. Духтар бо ҳамроҳии бобо 10 соли охир зиндагӣ намуда, дар мактаби назди хона таҳсил менамояд. Бобо мехоҳад вайро дар ҳуҷраи ҷои истиқоматии доимиаш ба қайд гирад. Вале духтари хурдиаш ба ин иҷозат намедиҳад.Оё мавҷудияти бақайдгирӣ шаҳодати мавҷудияти ҳуқуқ ба манзил шуда метавонад? Дар ҳамин ҳолат ҳуқуқ ба манзил нисбат ба духтар ба вуҷуд омад? Муқаррароти м. 14 Конститутсияи ҶТ дар бораи он ки ҳуқуқ ва озодиҳои инсон ва шаҳрванд бевосита амалӣ мешавад, инчунин мақсад, мазмун ва татбиқи қонунҳоро муайян менамояд чӣ гуна моҳият дорад? Ҳаҷми ҳуқуқи шаҳрванд ба манзил аз дар ҷойи истиқомат ба қайд гирифтан вобастагӣ дорад? Бобо ва набера ҳуқуқҳои худро чӣ гуна ҳимоя карда метавонанд?

Масъалаи №2. Ба ҳуҷраи шаҳрванд Ашрафзода П.Р. наздикиҳои соати 19.00 занг зада, талаб намуданд, ки дарро кушояд. Ба вай хабар доданд, ки дар бино назорати (гаштугузор) кормандони милитсия бо мақсади тафтиши риояи қоидаҳои бақайдгирии шаҳрвандон гузаронида мешавад. Ашрафзода аз кушодани дар даст кашид.
Шаҳрванд Ашрафзода дуруст рафтор намуд? Барои чӣ?

БОБИ 3. РЕҶАИ ҲУҚУҚИИ МАНЗИЛИ ИСТИҚОМАТӢ

3.1.Мафҳум ва моҳияти манзили истиқоматӣ

Мафҳуми манзили истиқоматӣ дар моддаи 4 Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон чунин муқаррар шудааст: молу мулки ғайриманқул дар намуди хонаи истиқоматӣ ё хона дар бинои бисёрхонагӣ, ки барои истиқомати доимии шаҳрвандон пешбинӣ шудааст ва ба қоидаю

меъёрҳои санитарию гигиенӣ, техникӣ, экологӣ, меъморию шаҳрсозӣ, зидди сӯхтор ва ба талаботи дигари пешбининамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон ҷавобгӯ мебошад.

Аз мафҳуми мазкур аломатҳои зерини манзили истиқоматӣ аён мегардад:

1) молу мулки ғайриманқул будани он;

2) хонаи истиқоматӣ ё хона дар бинои бисёрхонагӣ будани он;

3) барои истиқомати доимии шаҳрвандон пешбинӣ шудааст;

4) ба қоидаю меъёрҳои муқаррарнамудаи санитарию гигиенӣ, техникӣ, экологӣ, меъморию шаҳрсозӣ, зидди сӯхтор, инчунин ба дигар талаботи пешбининамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон ҷавобгӯ мебошад.

Аломати якум - молу мулки ғайриманқул будани манзил мебошад. Хонаро аз як ҷо ба ҷои дигар бурда намешавад, ҳангоми онро такон додан зарар мебинад, корношоям мешавад. Маҳз барои ҳамин онро ғайриманқул (норавон) меноманд.

Дар моддаи 1 Қонуни ҶТ "Дар бораи бақайдгирии молу мулки ғайрианқул ва ҳуқуқҳо ба он" 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.

Аломати дуюм хонаи истиқоматӣ ё хона дар бинои бисёрхонагӣ будани он ба воқеият асос меёбад. Яъне сухан дар бораи объекти воқеие меравад, ки доир ба он ҳуқуқ ва уҳдадориҳои манзилии шахс равона карда мешавад. Мо агар ба моҳияти масъала назар намоем, пас сухан дар бораи ҷойгоҳе меравад, ки инсон он ҷо зиндагӣ менамояд. Инсонҳо вобаста ба дороиашон дар манзилҳои гуногун зиндагӣ менамоянд. Яке дар қаср, дигаре дар ҳавлӣ, сеюмин дар

квартира (ҳуҷра) ё хонае дар ҳуҷра, чорумин дар вагон, панҷумин дар таххона ё бом, шашумин истгоҳу вокзалҳо, ҳафтумин дар бӯстонсароҳо ё бошишгоҳҳои саҳрой, дараю ғорҳо ва ғайра ҷойҳои барои онҳо мувофиқ ва муносиб зиндагӣ менамоянд. Аз лиҳози иҷтимоию иқтисодӣ ва таърихӣ ҳамаи ин номбрашудаҳо дар як давру замон ва макони муайян барои инсон як навъ манзил ба шумор мерафтанд.

Аммо агар ба муқаррароти моддаи 1 Кодекси манзил аҳамият диҳем, танҳо ишора ба хонаи истиқоматӣ ва ҳуҷра дар бинои бисёрҳуҷрадор ҳамчун манзили истиқоматӣ номбар шудааст. Яъне дар доираи ҳуқуқи манзил дигар ҷойҳое, ки дар боло номбар кардем (гарчанде он ҷо инсон баъзан зиндагӣ ҳам кунад) ҳамчун манзили истиқоматӣ эътироф нашудааст.

Аммо агар ба ин "манзилҳо" аз лиҳози ҳуқуқи гражданӣ назар намоем, пас ба хулосае омадан мумкин аст, ки онҳо аз назари қонунгузор дур намондаанд, балки ҳамаи онҳо ҳамчун объекти ҳуқуқи гражданӣ эътироф шудаанд.

Хонае, ки инсон зиндагӣ менамояд, пеш аз ҳама ҳамчун объекти ҳуқуқи гражданӣ мебошад. Калимаи «объект» дар ҳуқуқ хеле зиёд ба назар мерасад (объектҳои ҳуқуқи гражданӣ, объекти муносибатҳои ҳуқуқӣ, объекти ҷиноят, объекти шартнома ва ғайра). Дар ҳамин радиф объекти ҳуқуқи манзил низ истифода мешавад. Азбаски ба назари қисме аз олимон ҳуқуқи манзил зерсоҳаи ҳуқуқи гражданӣ ба шумор меравад ва қисми дигари олимон онро соҳаи комплексии ҳуқуқ меноманд, бинобар ин меъёрҳои ҳуқуқи гражданӣ доир ба объектҳо (хусусан моддаи 140 Кодекси гражданӣ) ба объектҳои ҳуқуқи манзил низ дахл доранд.

Мутобиқи моддаи 140 КГ ҶТ объектҳои ҳуқуқи гражданӣ метавонанд неъматҳо ва ҳуқуқи молу мулкӣ ва шахсии ғайри молу мулкӣ бошанд. Ба неъмату ҳуқуқи молу мулкӣ (амвол) инҳо дохил мешаванд: ашё, пул, аз ҷумла асъори хориҷӣ, коғазҳои қиматнок, кору хизматҳо, иттилоот, амал, натиҷаи

фаъолияти зеҳнӣ, номи фирма, тамғаи мол ва воситаҳои дигари фардикунонии маҳсулот, ҳуқуқи молу мулкӣ ва молумулки дигар.

Аломати сеюм - барои истиқомати доимии шаҳрвандон пешбинӣ шудани манзил мебошад. Яъне хонае, ки инсон дар он ҷо бо таври доимӣ истиқомат менамояд.

Инчунин бӯстонсароҳо низ мавҷуданд, ки дар онҳо инсонҳо зиндагӣ менамоянд. Ба маънои иҷтимоӣ бӯстонсаро ҳам барои инсон манзил аст. Аммо дар Кодекси гражданӣ ва Кодекси манзил бӯстонсаро ва манзил алоҳида таъкид шудааст.

Дар ҳаёти воқеӣ қисме аз бӯстонсароҳо айни замон ҳамчун манзили истиқоматӣ истифода шуда истодааст. Мутаассифона реҷаи ҳуқуқии бӯстонсароҳо дар Тоҷикистон бо таври густурда муқаррар нашудааст. Дар асоси моддаҳои 65 ва 72 Кодекси замин ба аҳолӣ "қитъаҳои замин барои боғдорию полизкории коллективӣ ба шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ аз заминҳое, ки қаблан дар истеҳсолоти кишоварзӣ истифода намешуданд, дода мешавад. Ба шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ қитъаҳои замин барои боғдорию полизкории коллективӣ аз рӯйи ҳисоби то 0,06 гектарӣ ба ҳар як аъзои коллектив дода мешавад. Тартиби додани қитъаи замин барои боғдорию полизкории коллективӣ аз ҷониби Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон муқаррар карда мешавад". Ин заминҳо таъиноти кишоварзӣ доранд.

Дар таҷриба чунин заминҳо ба кооперативҳои ғайритиҷоратӣ вобаста карда мешаванд. Он кооперативҳои ҳамчун ташкилоти ғайритиҷоратӣ ба шумор меравaнд ва дар асоси Оинномаи худ амал мекунанд. Заминҳои вобасташуда ба ин кооперативҳои дар асоси сертификате, ки ба онҳо дода шудааст истифода бурда мешавад. Ҳар аъзои кооператив ба меъёри муайян замин барои боғдорию полизкорӣ (дар ҳаҷми то 0,06 гектар) дорад. Маъмулан дар ҳудуди ҳамин заминҳо аъзоён бино сохта онро бештар дар мавсими гармо истифода

мебаранд. Ин бино ҳамчун “бӯстонсаро” (дача) истифода мешавад. Он биноҳо барои истиқомати доимӣ пешбинӣ нашудааст. Сарчашмаи пайдоиши бӯстонсароҳо дар он буд, ки шаҳриён дар вақтҳои фориғ аз кор тавонанд ба саҳро рафта, дар замин бо кори боғдорию полизӣ машғул шаванд ва аз табиат баҳра баранд. Яъне дар бӯстонсароҳо инсон зиндагӣ мекунад, аммо дар он ба монанди манзили истиқоматӣ шахсро ҳамчун ҷойи зисташ ба қайд намегиранд. Далели асосиаш он аст, ин бӯстонсароҳо ба фонди манзил дохил намешаванд. Заминҳои марбут ба он, заминҳои кишоварзӣ эътироф шудааст.

Ба ҳамин монанд дар заминҳои хоҷагии деҳқонӣ қонунгузор иҷозат додааст, бошишгоҳи саҳроӣ сохта шавад. Мувофиқи моддаи 30 Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон “Дар бораи хоҷагии деҳқонӣ” бошишгоҳи саҳроӣ сохтмони муваққатии навъи сабук (сохтмони ғайриасосӣ) буда, дар қитъаи замини хоҷагии деҳқонӣ, танҳо бо мақсадҳои хоҷагидорӣ, бе гирифтани қитъаи замини сохтмони мазкур аз гардиши кишоварзӣ, сохта ва истифода бурда мешавад. Сохтмони бошишгоҳи саҳроӣ дар сурати зиёда аз 3 гектар будани қитъаи замини хоҷагии деҳқонӣ дар ҳудуди то 0,01 гектар, дар ҳолати зиёда аз 10 гектар будани қитъаи замини хоҷагии деҳқонӣ то 0,03 гектар ва дар ҳолати зиёда аз 20 гектар будани қитъаи замини хоҷагии деҳқонӣ то 0,05 гектар амалӣ карда мешавад. Бошишгоҳи саҳроӣ дар қитъаи замин бо риояи талаботи Кодекси замини Ҷумҳурии Тоҷикистон, қоидаҳои зиддисӯхторӣ, талаботи санитарӣ ва экологӣ тибқи лоиҳаи намунавии мақоми ваколатдори меъморӣ ва сохтмони ноҳия (шаҳр) ҷойгир карда мешавад. Бошишгоҳи саҳроӣ низ мисли бӯстонсаро дар намуди иншоот сохта мешавад, он ашёи ғайриманқул ба шумор меравад ва дар замини таъиноти кишоварзӣ бунёд мегардад.

Ҳамин тавр, гарчанде бӯстонсаро ва бошишгоҳҳо дар замини хоҷагии деҳқонӣ барои зиндагӣ кардани инсон шароит дошта бошад, ҳам онҳо таъиноти кишоварзӣ доранд.

Аломати чорум марбут аст ба ҷавобгӯ будани манзил ба қоидаю меъёрҳои муқаррарнамудаи санитарию гигиенӣ, техникӣ, экологӣ, меъморию шаҳрсозӣ, зидди сӯхтор, инчунин ба дигар талаботи пешбининамудаи қонунгузорӣ.

Аломати чорум як қатор талаботҳоро дар бар мегирад, ки ҳангоми бунёди манзили истиқоматӣ ва нигоҳдории он бояд ба назар гирифта шавад, аз ҷумла:

Кодекси шаҳрсозии Ҷумҳурии Тоҷикистон. Дар ин кодекс як қатор талаботҳо барои манзили шахсӣ муқаррар шудааст. Масалан, дар моддаи 58 ҳамин кодекс муқаррар шудааст, ки андозаи калонтарини масоҳати истиқоматӣ ва умумии хонае, ки аз ҳисоби маблағи шаҳрвандон сохта мешавад, танҳо бо қитъаи замине, ки мутобиқи лоиҳаи бо мақоми ваколатдори давлатӣ дар соҳаи меъморӣ ва шаҳрсозӣ мувофиқашуда барои сохтмони хонаи истиқоматӣ дода шудааст ва ба меъёрҳои зиддисӯхтору санитарӣ ҷавобгӯ мебошад, маҳдуд мегардад. Хонаи истиқоматии шахсӣ мутобиқи шароити маҳалли сохтмон бояд обод ва андозаи ҳадди ақали масоҳати истиқоматӣ ва умумӣ ба талаботи муқаррааргардидаи санитарию техникӣ ҷавобгӯ бошад.

Қоидаҳои зидди сӯхтор. Масалан, дар банди 32 Қоидаҳои назорати давлатии бехатарӣ аз сӯхтор, ки бо Қарори Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 3 майи соли 2010, №234 тасдиқ шудааст, чунин талабот муайян шудааст “Дар ҳудудҳои хонаҳои истиқоматӣ, маҳаллаҳои бӯстонсаройҳо ва боғҳо, биноҳои ҷамъиятӣ ва гражданӣ дар майдонҳои кушода ва ҳавлиҳо гузоштнаи зарфҳои холӣ (зарфҳо, канистрҳо ва монанди инҳо) бо моеъҳои тездаргиранда ва моеъҳои сӯзанда,

инчунин баллонҳои газҳои фишурда ва моеъ иҷозат дода намешавад”[16].

Қоидаҳои санитарӣ. Маъмулан қоидаҳои санитарию экологӣ бо қарори мақомоти маҳаллии вакилони халқ дар маҳал муқаррар карда мешавад. Як қатор талаботҳои санитарӣ дар Қоидаҳои ободонӣ ва беҳдошти ҳолати санитарию экологӣ оварда шудааст, ки бо Қарори Маҷлиси вакилони ноҳияи Ғончӣ аз 17 июни соли 2012, таҳти №10/6[17] тасдиқ шудааст муайян гардидааст. Масалан, тибқи банди 11 ин санад сӯзонидани тамоми намуди партовҳо дар ҳудуди хонаҳо ва нуқтаҳои партов манъ аст.

Бо қарори Маҷлиси вакилони халқи шаҳри Душанбе, № 150-15 аз 16.10.2008 Қоидаҳои тартиботи ҷамъиятӣ, ободонӣ ва санитарӣ дар шаҳри Душанбе қабул шудааст[18]. Масалан дар банди 10 ин қоида пешбинӣ шудааст, ки шаҳрвандон вазифадоранд:

а) хонаи истиқоматиашонро эҳтиёт кунанд, онро мутобиқи таъиноташ истифода баранд, қоидаҳои истифодаи манзил ва зисту зиндагониро мутобиқи муқаррароти қонунҳои Ҷумҳурии Тоҷикистон риоя намоянд, инчунин пардохти саривақтии ҳаққи манзил ва хизматрасонии коммуналиро ба ҷо оранд;

б) биною хонаҳои истиқоматиро шаҳрвандон ҳақ надоранд ба зарари манфиатҳои давлат ва ҷамъият истифода баранд;

в) талаботи пешбининамудаи қонунҳоро оид ба риояи қоидаю меъёрҳои санитарию гигиенӣ, санитарию эпидемиологӣ, экологӣ, меъморию шаҳрсозӣ ва зидди сӯхтор ба ҷо оранд;

г) ҳудуди назди биноҳоро бе зарар расонидан ба манфиати дигар шаҳрвандон ва ҷамъият истифода баранд.

Мувофиқи банди 13 ин санад манъ аст:

---

[16] Махзани марказонидашудани иттилоотии ҳуқуқии АДЛИЯ. Насли 7.

[17] Махзани марказонидашудани иттилоотии ҳуқуқии АДЛИЯ. Насли 7.

[18] Махзани марказонидашудани иттилоотии ҳуқуқии АДЛИЯ. Насли 7.

а) дар ҳавлиҳои биноҳои истиқоматӣ, инчунин дар ҳудуди корхонаҳои савдо ва коммуналӣ (маҷозамо, ошхонаҳо, тарабхонаҳо, устохонаҳо ва ғайра) ҷамъоварӣ ва нигаҳдошти молу ашё ва шишаҳо;
б) истифода бурдани плитаҳои гази барои гармкунӣ, гирифтани оби гарм аз шабакаҳои гармидиҳанда;
в) иҳота намудани балконҳо бо панҷара, шишабанди кардани пешайвон ва инчунин дар балконҳои хонаҳои истиқоматӣ овехтани ҳаргуна анҷому либосҳо;
г) барои ҳавлӣ ва гулзоркунӣ забт намудани қитъаҳои замин ва иҳота намудани онҳо бо панҷара;
д) бунёд намудани гузаргоҳ ва даромадгоҳҳо ба манзилҳои истиқомати бидуни лоиҳаҳои мувофиқашудаи зарурӣ;
е) худсарона дигар кардани сохти хонаҳои истиқоматӣ, таҷдид кардан ва тағйир додани нишонаи таъиноти биноҳо, иншоот ва қисмҳои онҳо, инчунин тағйир додани ҷузъҳо, конструксияҳо, унсурҳои ороиш ва нақшу нигори намуди беруна.

Агар ба мазмун ва муҳтавои қонунгузории манзил аҳамият диҳем талаботҳои техникӣ аз чанд ҷиҳат фаҳмида мешавад:
1) талаботҳое, ки нисбати ҳуҷҷатҳои техникии манзил равона шудааст;
2) талабоҳое, ки нисбати ҳолати техникии манзил равона шудааст.

Ҳар як манзил дорои шиносномаи техникӣ мебошад. Он ҳуҷҷате мебошад , ки маълумоти техникӣ ва дигар маълумотро дар бораи манзили истиқоматӣ бо таъмини мутобиқати он ба талаботи муқарраргардида дар бар мегирад. Дар ҷиҳати техникии манзил масоҳати умумӣ ва масоҳати ҳар як ҷузъи манзил, сохт ва мавқеи ҷойгиршавии он, ҳудуд ва суроғаи он мушаххас шудааст. Он аз ҷониби мутахасиссони соҳавӣ мураттаб карда мешавад. Мақомоти ваколатдори давлатӣ баҳисобгирии техникии фонди манзилро, аз ҷумла

барӯйхатгирии техникӣ ва шиносномакунии техникии манзилҳои истиқоматиро дар бар мегирад.

Дигар талаботҳои техникӣ равона шудаанд ба ҳолати техникии манзилҳо. Масалан ҳолати техникии майдончаҳои зинапоявии байнихонагӣ, зинапояҳо, лифтҳо, чоҳҳои лифт, даҳлезҳо, ошёнаҳои техникӣ, болохонаҳо, таҳхонаҳои техникӣ (таҳхонаҳое, ки дар онҳо шабакаҳои муҳандисӣ, дигар таҷҳизоти барои хизматрасонӣ ба зиёда аз як манзил пешбинӣ шудаанд), инчунин бому болопӯш, дигар конструксияҳои хонаи мазкур, таҷҳизоти механикӣ, барқӣ, санитарию техникӣ, ҳавотозакунӣ ва таҷҳизоти дигар, ки дар берун ва ё дохили хонаи мазкур ҷойгиранд, инчунин дигар объектҳо, ки барои хизматрасонӣ, истифодабарӣ ва ободонии ҳамин хона пешбинӣ шудаанд бояд ба меъёрҳои муқарраршуда мувофиқ бошанд. Хусусан бехатарии барқ, газ, об ва дигар қисматҳо бояд ба талабот ҷавобгӯ ва таҳти назорат бошад. Масалан, дар айни ҳол дар ҳуҷраҳои бисёрошёна аҳолӣ бисёр вақт аз зарфҳои газ (баллонҳои газ) истифода мебаранд, ки он бисёр хатарнок аст.

Хароҷоти таъмини ҳолати зарурии техникӣ ва бехатарии ҷойи пайвастшавии асбобҳои (ченкунакҳои) инфиродии баҳисобгирии истеъмоли қувваи барқ, газ, оби хунук, оби гарм, рафъи обҳои партов, гармидиҳӣ, корез ва дигар хизматрасониҳои коммуналӣ (дар сурати набудани онҳо то ҷойи муқаррарии насби онҳо) тибқи санадҳои меъёрии ҳуқуқии соҳавӣ ба зиммаи ташкилотҳое гузошта мешаванд, ки хизматрасониҳои мазкурро амалӣ менамоянд.

3.2. Фонди манзил ва баҳисобгирию бақайдгирии он

Фонди манзил яке аз объектҳои махсусе мебошад, ки барои онро бо таври мақсаднок истифода бурдан талабот ва тартиботи муайяне муқаррар карда шудааст. Фонди манзил маҷмӯи тамоми биноҳои истиқоматии дар қаламрави Ҷумҳурии Тоҷикистон ҷойгиршуда мебошад.

Ба манзили истиқоматӣ дохил мешаванд:
1) хонаи истиқоматӣ, қисми хонаи истиқоматӣ;
2) хона дар бинои бисёрхонагӣ, қисми хона;
3) ҳуҷра.

Қонунгузор ба таъинот ва истифодабарии манзили истиқоматӣ аҳамияти махсус медиҳад. Манзили истиқоматӣ барои истиқомати шаҳрвандон пешбинӣ шудааст. Истифодабарии манзили истиқоматӣ бо риояи ҳуқуқу манфиатҳои қонунии шаҳрвандон, талаботи санитарию гигиенӣ, экологӣ, меъморию шаҳрсозӣ, зидди сӯхтор ва дигар талаботи пешбининамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон амалӣ мегардад. Қоидаҳои намунавии истифодабарии манзили истиқоматиро мақоми ваколатдори давлатӣ дар соҳаи манзил тасдиқ менамояд.

Моҳияти масъала дар он аст, ки бояд манзиле ки он ҷо инсон истиқомат мекунад аз дигар биноҳои саноатию истеҳсолӣ фарқ намояд. Аз ҳамин хотир мақомоти маҳалли ҳокимияти давлатӣ қоидаҳои намунавии истифодаи манзили истиқоматиро тасдиқ менамояд.

Истифодабарии манзили истиқоматӣ ё қисми он барои амалӣ намудани фаъолияти касбӣ ё фаъолияти соҳибкории инфиродӣ аз ҷониби шахсоне, ки дар ҳамин манзил истиқомат мекунанд, бо розигии истиқоматкунандагони манзили мазкур иҷозат дода мешавад, агар он ҳуқуқу манфиатҳои қонунии дигар шаҳрвандон ва талаботеро, ки манзили истиқоматӣ бояд ҷавобгӯи он бошад, вайрон накунад.

Ҳолатҳое мешавад, ки дар бинои истиқоматӣ ҷойи пухтани нон, маводҳои хурокӣ ё ошхона ташкил мекунанд. Маслан, дар таххонаи яке аз биноҳои ш. Душанбе аз ҷониби соҳибкори инфиродӣ ҷойи нонпазӣ ташкил шуда буд. Дуди ангишти он тамоми атрофро ифлос мекард. Аҳолӣ шикоят карданд ва мақомоти давлатӣ он соҳибокрро ба ҷавобгарӣ кашид. Мақсад ҳам ҳамин аст, ки мавҷудияти корхонаҳои истеҳсолӣ дар

таркиби бинои манзили истиқоматӣ зиндагӣ ва истироҳати мардумро вайрон менамояд.

Дар манзили истиқоматӣ ҷойгир намудани истеҳсолоти саноатӣ манъ аст. Ҷойгир намудани объектҳои хӯроки умумӣ, хизматрасониҳои маишӣ ва фарҳангию фароғатӣ дар бинои бисёрхонагӣ бо розигии маҷлиси умумии моликони манзили ҳамин хона ва бо дар назар доштани талаботи Кодекси мазкур ва қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон дар бораи шаҳрсозӣ иҷозат дода мешавад. Зеро объектҳои хӯроки умумӣ, хизматрасониҳои маишӣ ва фарҳангию фароғатӣ баракс барои мардум шароити хуб фароҳам меоранд.

Намудҳои фонди манзил

Қонунгузор фонди манзилро вобаста ба шакли моликият ба намудҳои зерин тақсим менамояд:

1) фонди манзили давлатӣ;
2) фонди манзили хусусӣ.

Фонди манзили давлатӣ аз фонди манзили ҷумҳуриявӣ, коммуналӣ ва фонди манзили мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳот иборат аст. Фонди манзили хусусӣ аз манзилҳои истиқоматие, ки дар моликияти шаҳрвандон ё шахсони ҳуқуқии ғайридавлатӣ, ё иттиҳодияҳои онҳо қарор доранд, иборат аст.

Фонди манзили хусусӣ аз манзили истиқоматие, ки дар моликияти шаҳрвандон ё шахсони ҳуқуқии ғайридавлатӣ қарор доранд, иборат аст. Дар замони ҳозира манзили истиқоматӣ яке аз моликиятҳои муҳиме мебошад, ки муомилоташ маблағи калонро ташкил медиҳад. Аз ҳамин сабаб ҳар як шаҳрванд, шахсони ҳуқуқии тиҷоратӣ ва ғайритиҷоратӣ имкони доштани манзил мебошанд. Ин ҷо як маҳдудият мебошад, ки агар шаҳрванди хориҷӣ бошад наметовонад молики манзили истиқоматӣ бошад.

Ҳамзамон, қонунгузор дар қисми 4 моддаи 10 КМ ҶТ фонди манзилро вобаста ба мақсадҳои истифодабарӣ ба намудҳои зерин ҷудо менамояд:

1) *Фонди манзили истифодаи иҷтимоӣ*. Фонди манзили барои истифодаи иҷтимоӣ – маҷмӯи фонди манзили давлатӣ ва коммуналӣ, ки тибки шартномаи иҷораи иҷтимои ба шаҳрвандон дода мешавад. Он ҳамеша таҳти назортаи мақомоти давлатӣ мебошад.
2) *Фонди манзили махсусгардонидашуда*. Фонди манзили махсусгардонидашуда – маҷмӯи категорияҳои алоҳидаи шаҳрвандон, ки барои истиқоматгоҳ зарурат доранд ва мутобиқи Кодекси манзил аз биноҳои истиқоматии фонди манзили давлатӣ ва коммуналӣ ба онҳо дода шудаанд.
3) *Фонди манзили инфиродӣ*. Фонди манзили инфиродӣ – маҷмӯи биноҳои истиқоматии фонди манзили хусусӣ, ки шаҳрвандон – соҳибони чунин биноҳоро барои истиқомат, иқомати аъзои оилаи худ ва (ё) иқомати шаҳрвандони дигар бо шартҳои истифодаи ройгон истифода мебаранд; инчунин аз тарафи шахсони ҳуқуқӣ — соҳибони чунин бино барои истикомати шаҳрвандон бо шартҳои зикршудаи истифода.
4) *Фонди манзили истифодаи тиҷоратӣ*. Фонди манзили барои истифодаи тиҷоратӣ– маҷмӯи биноҳои истикоматие, ки соҳибони чунин биноҳо барои зисти шаҳрвандон бо шарти истифодаи пулакӣ ба шаҳрвандон тибқи шартномаҳои дигар додашуда, ки соҳибони чунин биноро барои соҳиб шудан ба шахсон додаанд, истифода мебаранд ва (ё) барои истифода.

Давлат барои мақсаднок истифода бурдан ва назорати ҳамаҷонибаи он баҳисобгирии давлатии фонди манзил ва бақайдгирии давлатии манзили истиқоматиро ба амал мебарорад.

Баҳисобгирии давлатии фонди манзил (ба истисноии манзилҳои хизматӣ) аз ҷониби мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ ва мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳот бо тартиби муқаррарнамудаи Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон амалӣ карда мешавад.

Баҳисобгирии давлатии фонди манзил гузаронидани баҳисобгирии техникии фонди манзил, аз ҷумла

барӯйхатгирии техникӣ ва шиносномакунии техникии манзилҳои истиқоматиро дар бар мегирад.

Бақайдгирии давлатии манзили истиқоматӣ бо тартиби муқаррарнамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон дар бораи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он амалӣ карда мешавад.

Азбаски манзил ҳамеша хусусияти амволи ғайриманқулро доро мебошад нисбати он Қонуни ҶТ аз 20 марти соли 2008 "Дар бораи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он"[19] татбиқ мешавад. Дар партави он феҳристи ягонаи давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он - маҷмӯи маълумот ва ҳуҷҷатҳои мураттабгардида нисбат ба объектҳои бақайдгирифташудаи молу мулки ғайриманқул ташкил карда шудааст.

Субъектҳои бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он ташкилоти ҷумҳуриявии бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он, ташкилотҳои минтақавии бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он, бақайдгирандагон, инчунин моликони молу мулки ғайриманқул ва соҳибони дигар ҳуқуқ нисбат ба молу мулки ғайриманқул шахсони талабгори ба даст овардани ҳуқуқ нисбат ба молу мулки ғайриманқул ба ҳисоб мераванд.

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.

---

[19] 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 02.01.2018 с., №1502; аз 20.06.2019 с., №1629; аз 04.07.2020с., № 1711.

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

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

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.

Вобаста ба манзил бақайдгирии давлатии ҳуқуқ, маҳдудияти (гаронии) ҳуқуқ ба молу мулки ғайриманқул низ анҷом мешавад.

Бақайдгирии давлатии ҳуқуқ, маҳдудияти (гаронии) ҳуқуқ ба молу мулки ғайриманқул амали ҳуқуқӣ оид ба эътироф ва тасдиқи давлатии пайдоиш, гузаштан, қатъи ҳуқуқҳо ва маҳдудиятҳои (гаронҳои) ҳуқуқҳо ба молу мулки ғайриманқул мебошад. Пайдоиш, гузаштан ва қатъи ҳуқуқ, инчунин ҳуқуқҳо ва маҳдудиятҳои (гаронҳои) зерин нисбати молу мулки ғайриманқул ба қайди давлатӣ гирифта мешаванд:
- истифодабарии якумраи меросии қитъаи замин бо ҳуқуқи бегона намудан ва бе ҳуқуқи бегона намудан;
- истифодабарии бемӯҳлати қитъаи замин бо ҳуқуқи бегона намудан ва бе ҳуқуқи бегона намудан;
- истифодабарии мӯҳлатноки қитъаи замин;
- иҷора ва иҷораи фаръии қитъаи замин ба муддати зиёда аз як сол;
- 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;

- 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.

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 меравад.

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

Назорати давлатии фонди манзил новобаста аз шакли моликият аз ҷониби мақомоти ваколатдори давлатӣ тибқи тартиби муқаррарнамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон амалӣ карда мешавад. Назорати давлатии фонди манзил идоракунӣ, истифодабарӣ ва нигоҳдошти манзилҳои истиқоматӣ, нигоҳдории молу мулки умумии бинои бисёрхонагӣ, мутобиқати манзилҳои истиқоматӣ, сифат, ҳаҷм ва тартиби хизматрасониҳои коммуналиро ба талаботи муқарраргардида дар бар мегирад.

Бо мақсади таъмини кафолати ҷуброни зарари расонидашуда вобаста ба вайрон шудан, аз байн рафтан, хароб шудан, ё осеб дидани манзилҳои истиқоматӣ, бо тартиби муқаррарнамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон манзилҳои истиқоматӣ метавонанд суғурта карда шаванд.

Суғуртакунӣ - муносибатҳо оид ба ҳимояи манфиатҳои қонунии молумулкии шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ ҳангоми рух додани ҳодисаҳои суғуртавии муайян аз ҳисоби фондҳои пулии аз мукофотҳои суғуртавии (ҳаққи суҷуртавии) пардохтшуда, инчунин маблағҳои дигари ташкилотҳои суҷуртавӣ, ки аз ҷониби ташкилотҳои суғуртавӣ ташаккул ёфтаанд. Манзилҳо вобаста ба таъиноатшон суғурта мешавад.

Ҳастанд манзилҳое, ки бояд ҳатман суғурта шаванд, хусусан манзилҳое, ки таҳти моликияти давлатӣ қарор доранд. Аммо манзилҳои хусусӣ вобаста ба ихтиёрашон метавонанд суғурта намоянд.

Азнавтаҷҳизонӣ ва (ё) азнавтарҳрезии манзили истиқоматӣ бо тартиби муқаррарнамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон бо розигии мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ ва молики манзили истиқоматӣ амалӣ карда мешавад.

Масъалаи мазкур хусусияти комплексӣ дорад. Масалан, мақомоти маҳаллии ҳокимияти давлатӣ ҷиҳати ободонӣ биноҳои шаҳрро сари чанд муддат дар шаклҳои гуногун оро медиҳанд (фасади бионоро таъмир менамоянд ва ғайра.)

3.3. Фонди манзили махсусгардонидашуда

Як қатор манзилҳоро қонунгузорӣ бинобар таъиноти махсус доштанашон ба намудҳои манзилҳои истиқоматии фонди манзили махсусгардонидашуда дохил кардааст, аз ҷумла:

1) манзилҳои истиқоматии хизматӣ;

2) манзилҳои истиқоматӣ дар хобгоҳҳо;

3) манзилҳои истиқоматии низоми муассисаҳои хизматрасонии тиббию иҷтимоӣ;

4) манзилҳои истиқоматӣ барои ҷойгиркунии муҳоҷирони иҷборӣ ва гурезаҳо.

Истифодабарии манзили истиқоматӣ ба сифати манзили истиқоматии махсусгардонидашуда танҳо пас мансуб

донистани чунин манзил ба фонди манзили махсусгардонидашуда, амалӣ карда мешавад. Мансуб донистани манзили истиқоматӣ ба намуди муайяни манзилҳои истиқоматии махсусгардонидашуда ва аз ин фонд хориҷ намудани манзили истиқоматӣ дар асоси қарори мақомоти давлатие, ки фонди мазкурро идора мекунад, амалӣ карда мешавад.

Доир ба ин намуди манзилҳо қонун маҳдудият гузоштааст, ки манзилҳои истиқоматии махсусгардонидашуда бегона карда намешаванд, ба гарав, иҷора ва зеркироя дода намешаванд.

Манзилҳои истиқоматии хизматӣ.

Манзилҳои истиқоматии хизматиро одатан хонаҳои хизматӣ меноманд. Чунин манзилҳо барои истиқомат ба шаҳрвандон вобаста ба муносибати меҳнатии онҳо бо мақомоти ҳокимияти давлатӣ, мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳот, корхонаю муассиса ва ташкилотҳои давлатӣ, аз ҷумла дар хизмати давлатӣ, адои хизмат, таъин шудан ба вазифаи (мансабӣ) давлатӣ, интихоб гардидан ба вазифаи (мансаби) интихобӣ дар мақомоти ҳокимияти давлатӣ ё мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳот дода мешаванд. Моҳияти ташкили манзилҳои хизматӣ дар он аст, ки аксар вақт шахсони мансабдор вобаста ба ҳолат ва талаботи кор аз як минтақа ба минтақаи дигар фиристода мешавад. Дар ин асно зарарути бо манзили истиқоматӣ таъмин кардани онҳо ба вуҷуд меояд.

Манзилҳои истиқоматии хизматӣ ба шаҳрвандон дар намуди хонаи алоҳида ё хона дар бинои бисёрхонагӣ дода мешаванд.

Яке аз асосҳои додани манзили истиқоматии хизматӣ шартномаи меҳнатӣ байни корманд ва корфармо мебошад. Ва дар асоси он баъдан шартномаи кирояи манзили истиқоматии хизматӣ дар давраи муносибатҳои меҳнатӣ, адои хизмат ё ишғоли вазифаи (мансаби) давлатӣ ё интихобӣ баста мешавад.

Қатъи муносибатҳои меҳнатӣ, озод шудан аз хизмат ё аз вазифаи (мансаби) давлатӣ ё қатъи ваколатҳо барои қатъ гардидани шартномаи кирояи манзили истиқоматии хизматӣ асос мешавад.

Манзилҳои истиқоматии хизматӣ ба шаҳрвандони дар моддаи 86 Кодекси манзил пешбинигардидааст, ки дар маҳалли аҳолинишини дахлдор бо дигар манзили истиқоматӣ таъмин нестанд ё масоҳати манзили истиқоматии дар моликияташон мавҷудбуда барои ҳар як нафар аъзои оилаашон аз меъёри муқаррарнамудаи моддаи 53 Кодекси мазкур кам мебошад, дода мешаванд.

Манзилҳои истиқоматӣ хизмати хусусияти якумра надоранд. Шартномаи кирояи манзили истиқоматии махсусгардонидашуда бо сабаби вайроншавии (бартараф шудани) чунин манзили истиқоматӣ ё дигар асосҳое, ки Кодекси мазкур пешбинӣ намудааст, қатъ мегардад.

Манзилҳои истиқоматӣ дар хобгоҳҳо.

Манзилҳои истиқоматӣ дар хобгоҳҳо бо масоҳати умумии на камтар аз 6 метри мураббаъ ба як нафар дода мешавад. Шартномаи кирояи манзили истиқоматӣ дар хобгоҳ дар давраи муносибатҳои меҳнатӣ, адои хизмат ё таҳсил баста мешавад. Қатъи муносибатҳои меҳнатӣ, озод шудан аз хизмат ё ба охир расидани мӯҳлати таҳсил, барои қатъ гардидани шартномаи кирояи манзили истиқоматӣ дар хобгоҳ асос мешаванд.

Тартиб ва шартҳои додани манзилҳои истиқоматӣ дар низоми муассисаҳои хизматрасонии тиббию иҷтимоӣ ва истифодабарии чунин манзилҳои истиқоматиро қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон муқаррар менамояд.

Ҳамзамон, қонунгузор ***фонди манзилҳои истиқоматӣ барои ҷойгиркунии муҳоҷирони иҷборӣ ва гурезаҳоро*** ҷудо муайян кардааст. Манзилҳои истиқоматӣ барои ҷойгиркунии муҳоҷирони иҷборӣ ва гурезаҳо барои истиқомати муваққатӣ ба шахсоне дода мешаванд, ки мутобиқи қонунгузории

Ҷумҳурии Тоҷикистон ҳамчун муҳоҷирони иҷборӣ ва гуреза эътироф шудаанд.

Тартиби додани манзилҳои истиқоматӣ барои ҷойгиркунии муҳоҷирони иҷборӣ ва гурезаҳоро қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон муқаррар менамояд. Ҷиҳати ин амал якчанд санадҳо қабул шудааст. Аз ҷумла бо Қарори Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон "Дар бораи номгӯии маҳалҳои аҳолинишини Ҷумҳурии Тоҷикистон, ки дар он ҷойҳо муваққатан зист намудани шаҳрвандони паноҳҷӯянда ва гурезагон мумкин нест аз 26 июли соли 2000 қабул шудааст. Масалан, гурезаҳо тибқи ин қарор дар шаҳрҳои Душанбе, Турсунзода, Роғун ва якчанд шаҳрҳо иҷозати истиқомат намедиҳанд[20].

Манзилҳои истиқоматии махсусгардонидашуда дар асоси шартнома таъмин карда мешавад. Аз рӯйи шартномаи кироаи манзили истиқоматии махсусгардонидашуда як тараф – молики манзили истиқоматии махсусгардонидашуда ё мақомоту шахси ваколатдори ӯ (кироядеҳ) уҳдадор аст, ки ба тарафи дигар - шаҳрванд (кироягир) манзили истиқоматии мазкурро бо пардохт ё бепардохти кироя барои истиқомати муваққатӣ диҳад.

Дар шартномаи кирояи манзили истиқоматии махсусгардонидашуда мавзуи шартнома, ҳуқуқу уҳдадориҳо ва ҷавобгарии тарафҳо оид ба истифодабарии манзили истиқоматии махсусгардонидашуда муайян карда мешаванд. Кироягири манзили истиқоматии махсусгардонидашуда ҳуқуқ надорад, ки манзили истиқоматии ишғолнамударо иваз намояд ва ба зеркироя диҳад.

Шартномаи кирояи манзили истиқоматии махсусгардонидашуда дар шакли хаттӣ баста шуда, дар он аъзои оилаи кироягир нишон дода мешаванд.

Шартномаи кирояи манзили истиқоматии

[20] Махзани марказонидашудани иттилоотии ҳуқуқии АДЛИЯ. Насли 7.

махсусгардонидашуда метавонад ҳар вақт бо розигии тарафҳо ё бо ташаббуси кироягир бекор карда шавад. Қатъ шудани муносибатҳои меҳнатӣ бо шахсони дар моддаи 86 Кодекси манзил пешбинишуда асоси бекор шудани шартномаи кирояи манзили истиқоматии махсусгардонидашуда мегардад. Шартномаи кирояи манзили истиқоматии махсусгардонидашуда ҳангоми аз ҷониби кироягир ва аъзои оилааш, ки бо ӯ якҷоя истиқомат мекунанд, иҷро нагардидани уҳдадориҳои шартномаи кирояи манзили истиқоматии махсусгардонидашуда, инчунин, дар ҳолатҳои пешбининамудаи қисми 2 моддаи 74 Кодекси мазкур мумкин аст бо талаби кироядеҳ бо тартиби судӣ бекор карда шавад.

Шартномаи кирояи манзили истиқоматии махсусгардонидашуда бо сабаби вайроншавии (бартараф шудани) чунин манзили истиқоматӣ ё дигар асосҳое, ки Кодекси мазкур пешбинӣ намудааст, қатъ мегардад.

Гузаштани ҳуқуқи моликият ба манзили истиқоматии хизматӣ ё манзили истиқоматӣ дар хобгоҳ, инчунин, додани чунин манзили истиқоматӣ ба идоракунии хоҷагидорӣ, ё оперативии шахси дигари ҳуқуқӣ боиси қатъ гардидани шартномаи кирояи чунин манзили истиқоматӣ, мешавад, ба истиснои ҳолатҳое, ки молики нави ин манзили истиқоматӣ ё шахси ҳуқуқӣ, ки ба ӯ ин манзили истиқоматӣ гузаштааст, тарафи шартномаи меҳнатӣ бо корманд - кироягири ин манзили истиқоматӣ бошад. Дар ҳолатҳои бекор ё қатъ гардидани шартномаи кирояи манзили истиқоматии махсусгардонидашуда шаҳрвандон бояд манзили истиқоматиро холӣ намоянд. Дар сурати саркашӣ намудан аз холӣ кардани манзили истиқоматӣ онҳо бо тартиби судӣ бе додани манзили истиқоматии дигар кӯчонида мешаванд.

Саволҳо барои санҷиш:

1. Манзилро ҳамчун объекти ҳуқуқи граждании шарҳ диҳед.

2. Намудҳои фонди манзилро номбар ва шарҳ диҳед.
3. Мафҳум ва аломатҳои асосии манзилро шарҳ диҳед.
4. Қонунгузории манзилро тавсиф намоед.
5. Речаи ҳуқуқии хонаҳои хизматӣ ва хобгоҳҳо.
6. Бақайдгирииии молу мулки ғайримнақулро шарҳ диҳед.
7. Талаботҳо ба манзили истиқоматиро шарҳ диҳед.
8. Оё дар ҳуҷраи бисёрошёна истифода бурдани асбобҳо газӣ мумкин аст?
9. Асоси ба даст овардани хонаи хизматӣ чӣ буда мутавонад?
10. Асоси ба даст овардани хобгоҳ чӣ буда метавонад?

Тестҳо:

1. Оё бӯстонсаро мазили истиқоматӣ ҳисоб мешавад?

1) ҳа 2) не 3) шартан

2. Оё бошишгоҳи саҳроӣ ба фонди манзил дохил аст?

1) ҳа 2) не 3) агар ҳуҷҷат дошта бошад

3. Манзили истиқоматӣ метавонад объекти ҳуқуқи гражданӣ бошад?

1) ҳа 2) не 3) агар давлатӣ бошад

4. Оё бошишгоҳи саҳрои метавонад объекти ҳуқуқи гражданӣ бошад?

1) ҳа 2) не 3) агар давлатӣ бошад

5. Оё бӯстонсаро объекти ҳуқуқи гражданӣ ба шумор меравад?

1) ҳа 2) не 3) агар давлатӣ бошад

6. Кадом фонди манзил нодуруст баён шудааст?

1) фонди манзили давлатӣ
2) фонди манзили хусусӣ
3) фонди манзили мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳот

4) фонди манзили муваққатӣ.

7.Фонди манзил вобаста ба мақсадҳои истифодабарӣ ба намудҳои зерин ҷудо мешавад, ки яке аз онҳо нодуруст аст:
1) фонди манзили истифодаи иҷтимоӣ
2) фонди манзили махсусгардонидашуда
3) фонди манзили инфиродӣ
4) фонди манзили истифодаи тиҷоратӣ
5) фонди манзил барои истифодаи қабристон.

8. Ба манзили истиқоматӣ кадоме аз инҳо дохил намешаванд:
1) хонаи истиқоматӣ, қисми хонаи истиқоматӣ
2) хона дар бинои бисёрхонагӣ, қисми хона
3) ҳуҷра
4) даҳлез.

9. Дар манзили истиқоматӣ ҷойгир намудани истеҳсолоти саноатӣ мумкин аст?
1) ҳа
2) не
3) ба шарте иҷозатнома дошта бошад
4) ба шарте сертификат дошта бошад.

10. Хонаи шахсӣ ҳатман бояд суғурта шавад?
1) ҳа
2) не
3) бо хоҳиши соҳибмулк
4) агар арзишаш аз 1 млн. боло бошад.

Масъалаҳо:

Масъалаи №1. Ба шаҳрванд А., ки соҳиби 5 фарзанди ноболиғ буд, аз ҷойи кор хонаи хизматӣ доданд. Шаҳрванд А., бо

ғаразИ пул кор кардан хонаро ба фоҳишахона табдил додааст. Мақомоти ҳифзи ҳуқуқ аз ин ҳолат хабардор шуда, ӯро ба ҷавобгарии ҷиноятӣ кашиданд. Корфармо бо корманд шартномаи меҳнатиро қатъ кард, ва талаб кард ки хонаи хизматиро супорад. Шаҳрванд А. ихтиёран хонаи хизматиро холӣ накард. Баҳс дар суд баррасӣ шуд. Шаҳрванд А. дар суд эътироз кард, ки барои 1 кирдор шахсро 1 ҷавобгарӣ мекашанд. Ӯро барои кори кардааш ҳам ҷавобгарии ҷиноятӣ, ҳам интизомӣ ва ҳам аз хона маҳрум карда истодаанд. Аз суд талаб кард, ки тибқи адолат масъаларо ҳал намояд. Ба ҳолати мазкур баҳои ҳуқуқӣ диҳед.

Масъалаи №2. Аҳмад дар замини хоҷагии деҳқонӣ бино сохта шабу рӯз он ҷо истиқомат мекард ва фаъолияти хоҷагидорӣ дошт. Ҳамон ҷо соҳиби 2 фарзанд шуд.
Барои мактаб рафтан ба фарзандонаш ҳуҷҷат аз ҷойи истиқомат зарур шуд, аммо ягон мақомот чунин маълумотнома ба Аҳмад барои фарзандонаш надоданд. Зеро хоҷагии деҳқонӣ ба фонди манзили истиқоматӣ дохил нест. Аз ҳамин сабаб фарзанди Аҳмад имкони ба мактаб рафтанро аз даст дод.
Ба масъала баҳои ҳуқуқӣ диҳед.

БОБИ 4. ҲУҚУҚИ МОЛИКИЯТ ВА ДИГАР ҲУҚУҚҲОИ АШЁӢ БА МАНЗИЛ

4.1.Мафҳум ва моҳияти ҳуқуқи моликият ба манзил

Тибқи моддаи 22 Конститутсияи ҶТ манзили шахс дахлнопазир аст. Ба манзили шахс зӯран даромадан ва касеро аз манзил маҳрум кардан манъ аст, ба истисноИ мавридҳое, ки қонун муқаррар кардааст. Меъёри конститутсионии мазкур манзили шахсро ба яке аз арзишҳои дахлнопазир ворид намудааст. Воқеан ҳаёти шахс бо манзилаш пайвандии ногусастанӣ дорад. Мувофиқи ҳисоботи СММ 100 миллион

инсон бехона ва 1,6 млрд дар ҳолати табоҳ зиндагӣ менамоянд[21]. Аз ҳамин ҳисоб таъмини манзил яке аз афзалиятҳои доимии давлат ба шумор меравад, зеро аз мавҷудияти он оромию осоиштагии мардум вобастагӣ дорад. Баъди ҷанги шаҳрванди мушкилоти манзил қисме аз аҳолии моро низ фаро гирифт буд. Хушбахтона, бо тамом шудани ҷанги шаҳрванди ин масъала ҳалли худро ёфт.

Ҳамзамон дар моддаи 26 Конститутсия муқаррар шудааст, ки ҳар кас ба манзил ҳуқуқ дорад. Ин ҳуқуқ бо роҳи сохтмони манзили давлатӣ, ҷамъиятӣ, кооперативӣ ва хусусӣ таъмин карда мешавад.Меъёри мазкур шароит фароҳам овард барои бо роҳҳои гуногун сохтану соҳиб шудан ба манзил. Зеро дар замони Шӯравӣ имконоти таъмин ва сохтани манзил маҳдуд буд.

Аз ин меъёрҳои конститутсионӣ сарчашма гирифта, дар Кодекси граждани ва Кодекси манзил асосҳои ҳуқуқ ба моликият нисбати манзил мустаҳкам карда шуд. Масалан, дар моддаи 177 КГ ҶТ муайян гардид, ки шаҳрванд ҳуқуқи дахлнопазирии манзилро доро аст, яъне ӯ ҳуқуқ дорад, ки ба ғайр аз ҳолатҳои пешбининамудаи қонун, кӯшишҳои бидуни хоҳиши ӯ зӯран ба манзилаш ворид шудани касро пешгирӣ намояд. Баъдан, дар моддаи 240 КГ ҶТ масъалаҳои ҳуқуқ ба моликият нисбати манзилро ба Кодекси манзил ҳавола кардааст.

Кодекси гражданӣ ҳуқуқи моликият ба манзилро ба монанди дигар объектҳои ҳуқуқи моликият бо тариқи умумӣ муқаррар кардааст. Молик ҳуқуқ дорад манзили худро соҳибӣ, истифода ва ихтиёрдорӣ намояд. Ҳуқуқи соҳибияти аз воқеан соҳиби манзил будан иборат аст. Яъне шахс имкони дар соҳибияташ нигоҳ доштани онро дорад.

Ҳуқуқи истифодаи манзил имконияти қонунан аз он ба даст овардани хосиятҳои табиии фоиданоки он ва ҳамчунин аз он

---

[21] https://informburo.kz/novosti/oon-100-millionov-chelovek-v-mire-bezdomnye-102184.html

фоида гирифтан аст. Масалан, дар он зиндагӣ намояд, туйю маъракаҳо баргузор намояд.

Ҳуқуқи ихтиёрдорӣ манзил - ин имконияти аз ҷиҳати ҳуқуқӣ таъминшудаи муайян намудани тақдири ҳуқуқии манзил мебошад. Молик ҳақ дорад, мутобиқи салоҳдиди худ нисбати манзилаш ҳама гуна амалро раво бинад, аз ҷумла онро ба дигар ашхос фурӯшад, худ молик монаду ҳуқуқҳояшро дар мавриди соҳибӣ, истифода ва ихтиёрдорӣ кардани манзил ба онҳо вогузорад, манзилро ба иҷора диҳад ва аз он бо усули дигар истифода барад ё онро ба тарзи дигар ихтиёрдорӣ кунад.

Аз ҷониби молик татбиқ намудани ҳуқуқҳояш набояд ҳуқуқ ва манфиатҳои қонунан ҳифзшудаи дигар ашхосро вайрон кунад. Вайронкунии ҳуқуқ ва манфиатҳои қонунан ҳифзшудаи молик метавонад ҳамзамон бо дигар шаклҳо дар сӯиистифода аз вазъияти инҳисорӣ ва бартаридоштаи молик инъикос гардад.

Молик вазифадор аст барои пешгирии зиёни воқеие, ки ҳангоми татбиқи ҳуқуқҳояш ба саломатии шаҳрвандон ва муҳити атроф расида метавонад, тадбирҳо андешад.Масалан, солҳои зиёд баҳсҳои ҳамсоягӣ дар бобати тағйир додани роҳ, дарвоза, обрав, ва дигар объектҳои мансуби манзилҳо зиёд шуда истодааст. Хусусан масъалаи "ҳуқуқ ба офтоб" бештар мавриди назар аст. Яъне ҳатто дар Рими қадим ҳамсоя набояд хонаашро тавре месохт, ки ба тирезаи ҳамсоя даромадани офтобро монеъ шавад.

Ҳуқуқи моликият ба манзил бемӯҳлат мебошад. Ҳуқуқи моликият танҳо дар асоси пешбининамудаи ҳамин Кодекси гражданӣ маҷбуран қатъ шуданаш мумкин аст. Тибқи ҳолатҳо, шарт ва ҳадди пешбининамудаи санади қонунӣ молик вазифадор аст ба дигар ашхос ихтиёран истифодаи маҳдуди амволи худро мегузорад. Агар дар кодекси гражданӣ асосан масъалаи соҳибӣ, истифода ва итхтиёрдории моликият

(аз ҷумла манзил) пешбинӣ шуда бошад, пас кодекси манзил бештар ба асосҳои бавуҷуд омадани манзил аҳамият медиҳад.

4.2. Асосҳои ба вуҷуд омадани ҳуқуқи моликият ба манзили истиқоматӣ

Кодекси манзил пеш аз ҳама асосҳои ба вуҷуд омадани ҳуқуқи моликият ба манзили истиқоматиро муқаррар менамояд.

Ҳуқуқи моликият ба манзили истиқоматӣ бо асосҳои зерин ба вуҷуд меояд:

1.Сохтмони хонаи истиқоматӣ (қисми хона) ё бинои бисёрхонагӣ, аз ҷумла дар асоси иштироки ҳиссагӣ дар маблағгузории сохтмон.

Барои ба амал баровардани сохтмон пеш аз ҳама ҳуҷҷатҳои зарурӣ лозим буда, ҷараёни махсусро мегузарад. Барои ин пеш аз ҳама қитъаи замин зарур мебошад, ки гирифтани он тартиби махсуси худро дорад.

Додани қитъаи замин ба шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ бо тартиби зерин амалӣ карда мешавад:

Шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ бо ариза (дархост) ба мақомоти иҷроияи ҳокимияти давлатии ноҳия (шаҳр) муроҷиат намуда, дар ариза (дархост) мақсади истифодаи қитъаи замини дархостшаванда, андоза ва маҳалли ҷойгиршавии он нишон дода мешавад.

Ариза (дархост) ба комиссияи доимо амалкунандаи ноҳия (шаҳр), ки аз тарафи мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ ташкил карда шудааст, барои баррасӣ ва интихоб намудани қитъаи замин ирсол карда мешавад.

Аз ҷониби комиссия қитъаи замин интихоб гардида, ба он санад бо маълумотҳои ҳолати ҳуқуқии қитъаи замин (намуди ҳуқуқи истифодабарӣ), мавҷудияти маҳдудиятҳо (гарониҳо) ва мавҷудияти ҳуқуқи моликии дигар шахсон, инчунин нусха аз нақшаи заминистифодабарӣ тартиб дода шуда, тасдиқ карда мешавад. Пас аз он, розигии заминистифодабаранда гирифта

шуда, қарор ё протоколи он илова карда мешавад. Дар ҳолати муайян намудани қитъаи замини ҷудошаванда ва мувофиқа намудани он бо намояндагони идораҳои дахлдор, бо пешниҳоди раиси кумитаи идораи замини ноҳия (шаҳр) барои қабули қарор оид ба додани қитъаи замин ба мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ пешниҳод карда мешавад.

Ҳуҷҷатҳои тартибдодашуда аз ҷониби мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ ва кумитаи идораи замини ноҳия (шаҳр) барои тартиб додани парвандаи заминсозӣ бо тартиби муқарраргардида ба КДФ «Бақайдгирии молу мулки ғайриманқул» дар ноҳия (шаҳр) пешниҳод карда мешавад.

Парвандаи заминсозӣ аз ҳуҷҷатҳои зерин иборат мебошад:
-аризаи (дархости) шахси воқеӣ ё ҳуқуқӣ;
-протоколи маҷлиси умумии заминистифодабарандагон (қарор ё нусха аз протокол);
-лоиҳаи сохтмони иншоот (агар қитъаи замин бо мақсади ғайрикишоварӣ пешбинӣ шуда бошад);
-санади интихоби қитъаи замин;
- нусха аз харитаи заминистифодабарӣ бо нишон додани сарҳади қитъаи замини дархостшаванда;
-лоиҳаи рекултиватсияи минбаъдаи қитъаи замин (гирифтани қабати ҳосилхези хок ва кучонидани он ба заминҳои каммаҳсул ва бемаҳсул бо мақсади беҳтар намудани ҳолати заминҳои кишоварзӣ);
-санад дар бораи талаф вобаста ба гирифтани қитъаи замин аз гардиш ва ҷуброни зарари заминистифодабаранда (дар ҳолати гирифтани қитъаи замин барои эҳтиёҷоти ғайрикишоварзӣ);
-хулосаи мақомоти ҳифзи муҳити зист, хоҷагии об, мақомоти меъморӣ ва шаҳрсозӣ, раёсати кишоварзӣ ва дигар идораҳо (дар ҳолати зарурӣ комиссия муайян мекунад);
- маълумотномаи идораи дахлдори минтақавии геологӣ дар бораи мавҷуд будани маъданҳои фоиданок (дар ҳолати

гирифтани қитъаи замин барои истихроҷи канданиҳои маъданӣ);
-санади арзиши сохтмонҳо ва ниҳолҳои ҳар як ҳавлие, ки моликияти шахсии шаҳрвандон мебошад (дар ҳолати гирифтани қитъаҳои замини наздиҳавлигӣ ва манзилҳои истиқоматии шаҳрвандон);
-пешниҳоди мақомоти заминсозии ноҳия (шаҳр) ба раиси ноҳия (шаҳр);
-қарори раиси ноҳия (шаҳр) оид ба додани қитъаи замин;
-протоколи гузаронидани сарҳади заминистифодабарӣ дар маҳал;
-нақшаи заминистифодабарӣ бо нишон додани сарҳади қитъаи замин;
-ёддошти эзоҳӣ ба парвандаи заминсозӣ бо имзои иҷрокунандаи он.

Раиси ноҳия (шаҳр) маводи мазкурро баррасӣ намуда, қарор оид ба додани қитъаи заминро қабул менамояд.

Доир ба масъалае, ки ба салоҳияти ӯ дохил намешавад, қарори қабул намуда, маводҳои заминсозиро бо мактуби эзоҳотӣ ба мақомоти болоӣ ирсол менамояд. Раисони ноҳияҳои тобеи ҷумҳурӣ ва шаҳри Душанбе барои баррасӣ ва пешниҳод намудан ба Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон бо тартиби муқарраргардида ба мақомоти ваколатдори давлатии батанзимдарории муносибатҳои вобаста ба замин мефиристанд ва раисони шаҳру ноҳияҳои Вилояти Мухтори Куҳистони Бадахшон, вилоятҳои Суғду Хатлон ба мақомоти иҷроияи ҳокимияти давлатии вилоят бо тартиби дар боло овардашуда пешниҳод менамоянд. Истифодабарии қитъаи замин танҳо баъд аз ҷуброни талаф вобаста ба гирифтани заминҳо аз гардиш ва ба қайди давлатӣ гирифтани ҳуқуқи истифодаи қитъаи замин шурӯъ мегардад22. Умуман ҷараёни

[22] Додани қитъаи замин ба шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ бо мақсади кишоварзӣ. https://www.baqaydgiri.tj/land.html (23.01.2022)

сохтмони манзил бо талаботи қонунгузории замин, манзил, граждани ва дигар санадҳо баргузор мегардад.

2.Анҷом додани аҳдҳои хариду фурӯш, мубодила, ҳадя, аз рӯйи шартномаи таъминоти якумрӣ бо саробонӣ ва дигар аҳдҳое, ки хилофи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон намебошанд. Нисбат ба ҳолати дар боло овардашуда, тариқи шартномаҳои гуногун ба даст овардани манзил осонтар аст. Зеро ҳуҷҷатгузории он аллакай мураттаб мебошад. Аммо дар таҷриба мешавад, ҳолатҳое, ки хона сохта шудааст, аммо ҳуҷҷатгузориаш тибқи талабот нест. Онро хариду фурӯш карда намешавад. Бинобар ҳамин сабаб бо роҳҳое, ки дар қонун пешбинӣ шудааст, хусусан тавассути суд ба моликият эътироф намудани сохтмони худсарона сохтмони анҷомшудаaccount ҳуҷҷатгузорӣ менамоянд ва баъдан ба муомилоти гражданӣ иҷозат медиҳанд.

3. Ба мерос гирифтани манзили истиқоматӣ низ як қатор ҳуҷҷатгузорӣ дорад. Пеш аз ҳама кушодашавии мерос, тақсими он, баровардани шаҳодатномаи тақсими мерос. Яъне мавҷудияти шаҳодатномаи тақсими мерос, ки он ҷо манзили истиқоматии мушаххас зикр шудааст, асос шуда метавонад.

4.Пардохти маблағи пурраи саҳм аз ҷониби аъзои кооперативи манзил. Вақте кооперативи манзил сохтмонро анҷом менамояд ва аъзои он аъзоҳақиашро тибқи ҳуҷҷатҳои оинномавии кооператив ва шартномаҳои махсус ба муҳосиботи кооператив месупорад, дар ин вақт ҳуқуқи моликият ба ҳиссаи моликият мегардад. Аз рӯзи пардохти маблағи пурраи саҳм ва бо тартиби муқаррарнамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон узви кооперативи манзил нисбат ба манзили истиқоматии дахлдор ҳуқуқ пайдо карда, уҳдадориашро вобаста ба иштирок дар хароҷоти нигоҳдошти молу мулки умумии бинои бисёрхонагӣ нигоҳ медорад. Узви оила, ки ба қисми саҳми ҷамъшуда ҳуқуқ дорад, молики қисми дахлдори манзили истиқоматӣ мегардад.

5.Дар асоси санади судӣ низ баъзан шахс ҳуқуқ ба манзил пайдо менамояд. Хусусан вақте сухан дар бораи манзилҳои баҳсӣ меравад. Дар чунин сурат ҳалномаи суд асоси пайдо шудани ҳуқуқ ба манзил мегардад.

6.Асосҳои дигаре, ки қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон пешбинӣ намудааст.

Сохтмони хонаи истиқоматӣ ё бинои бисёрхонагӣ аз ҷониби шаҳрвандони Ҷумҳурии Тоҷикистон, шахсони ҳуқуқӣ, мақомоти давлатӣ, мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳот тибқи тартиби муқаррарнамудаи қонунгузории замин анҷом дода мешавад.

Чуноне ба ҳамагон маълум аст, сохмтони манзили истиқоматӣ дар Тоҷикистон хеле авҷ гирифтааст. Дар ташкил ва пешбарии ин сохтмонҳо ташкилотҳои тиҷоратӣ бештар нақши калон доранд. Зеро сохмтон маблағи зиёд ва коргузории ҷиддиро талаб менамояд. Аз ҳамин сабаб сохмтонҳои калон дар заминаи ташкилотҳои тиҷоратӣ сурат мегирад. Баъдан барои соҳиб шудан ба манзили истиқоматӣ шаҳрвандон ё дигар субъектҳо маблағгузорӣ мекунанд.

Ҳуқуқи моликият ба хонаи истиқоматӣ ё бинои бисёрхонагии сохташуда мувофиқан ба шаҳрванди Ҷумҳурии Тоҷикистон, шахсони ҳуқуқӣ, мақомоти давлатӣ, мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳот, ки сохтмони хонаи истиқоматӣ ё бинои бисёрхонагӣ аз ҳисоби онҳо маблағгузорӣ карда шудааст, тааллуқ дорад. Дар ҳамин замина қайд кардан зарур аст, ки корхонаю муассисаҳои давлатӣ имконияти маблағгузорӣ кардан ба чунин сохтмонҳоро кам доранд. Зеро худи онҳо молики молу мулкашон нестанд, онҳо ё дорои ҳуқуқи пешбурди хоҷагидорӣ мебошанд ё дорои ҳуқуқи оперативӣ. Ва мабодо агар маблағгузорӣ ҳам намоянд, манзиле, ки ба онҳо дода мешавад, ба онҳо на ҳамчун ҳуқуқи моликият, балки ҳамчун объекте, ки таҳти ҳуқуқи идораи оперативӣ ё пешбурди хоҷагидорӣ қарор мегирад.

Дар ҳолати маблағгузории сохтмони хонаи истиқоматӣ ё биноИ бисёрхонагӣ аз ҳисоби иштироки ҳиссагии шаҳрвандон, шахсони ҳуқуқӣ, мақомоти давлатӣ, мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳот, онҳо ҳуқуқи моликиятро ба манзили истиқоматӣ дар чунин манзили истиқоматӣ, мутаносибан ба ҳиссаи иштироки худ соҳиб мешаванд, агар тартиби дигар бо қонунгузорӣ ва ё шартномаи тарафҳо пешбинӣ нашуда бошад. Албатта ин ҷо нақши асосиро лоиҳаи сохтмони кашидашуда бозӣ менамояд. Зеро дар лоиҳаи сохтмон тамоми ҷузъиёт мушаххас шудааст. Ва шартномаҳое, ки барои соҳиб шудан ба ҳиссаҳо дар бино баста мешавад, бо назардошти ҳамон лоиҳаи сохтумон баста мешавад. Дар таҷрибаи судӣ мисолҳо оид ба ин масъала вуҷуд доранд. Масалан, шаҳрванд А. барои 64 кв.м. аз рӯйи лоиҳаи сохтмон маблагузорӣ карда буд. Аммо дар рафти кор сохмтонгарон лоиҳаро тағйир доданд ва ба он хона 15 кв.м балкон пайванд шуд. Шаҳрванд аз пардохти маблағи балкон даст кашид. Ва ба суд ариза пешниҳод кард, ки бинобар саривақт сохта пешниҳод накардани хона, ба сифати ноустуворона ҳамин 15 км.м. ройгон ба ӯ дода шавад. Суд баъди баррасии парванда даъвои шаҳрванд А.- ро қонеъ намуд.

Ҳуқуқи моликият ба хонаи истиқоматӣ ё биноИ бисёрхонагии сохташуда аз рӯзи бақайдгирии давлатӣ ба вуҷуд меояд. Зеро баъди ба итмом расидани сохмтон мақомоти давлатӣ онро мувофиқи стандартҳои мавҷуда қабул мекунанд ва санад тартиб медиҳанд.

Дар робита ба ҳуҷҷатгузории моликияти ғайриманқул ду ҳолати муҳим ба назар мерасад;

1)Тамоми аҳдҳои марбут ба моликияти ғайриманқул тавассути нотариус ба қайд гирифта бояд шавад.

2) Бақайдгирии давлатии моликияти ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он тибқи қонуни алоҳида ба анҷом расонида мешавад. Онро Корхонаи воҳиди давлатии «Бақайдгирии молу мулки ғайриманқул» ва корхонаҳои давлатии фаръии "Бақайдгирии

молу мулки ғайриманқул" дар шаҳру ноҳияҳои ҷумҳурӣ анҷом медиҳанд.

Ҳангоми бақайдгирӣ мақомоти мазкур чунин хизматрасониҳо мерасонанад:

- бақайдгирии давлатии ҳуқуқи истифодаи қитъаи замин (тибқи нархномаи №1 – 63 сомонӣ);
- бақайдгирии давлатии ҳуқуқ ба бинои истиқоматӣ ва ғайриистиқоматӣ, иншоот ва объектҳои сохтмонии нотамом (нархномаи №2 – 65 сомонӣ);
- бақайдгирии давлатии ҳуқуқ ба бинои истиқоматӣ ва ғайриистиқоматии ҷудогона (нархномаи №3 - 65 сомонӣ);
- бақайдгирии давлатии ҳуқуқ ба қитъаи замин, бинои истиқоматӣ ва ғайриистиқоматӣ, иншоот ва объектҳои сохтмонии нотамом (нархномаи №4- 65 сомонӣ);
- бақайдгирии давлатии ҳуқуқ ба бинои истиқоматӣ ва ғайриистиқоматӣ, иншоот ва объектҳои сохтмонии нотамом ва бинои истиқоматӣ ва ғайриистиқоматии ҷудогона (нархномаи №5 – 110 сомонӣ);
- додани иқтибос аз варақаи бақайдгирӣ (нархномаи №6 – 118 сомонӣ);
- бақайдгирии давлатии ҳуқуқ ба бинои истиқоматӣ ва ғайриистиқоматӣ, иншоот ва объектҳои сохтмонии нотамом ва додани иқтибос аз варақаи бақайдгирӣ (нархномаи №7 – 153 сомонӣ);
- бақайдгирии давлатии ҳуқуқ ба бинои истиқоматӣ ва ғайриистиқоматии ҷудогона ва додани иқтибос аз варақаи бақайдгирӣ (нархномаи №8 – 153 сомонӣ);
- бақайдгирии давлатии ҳуқуқ ба қитъаи замин, бинои истиқоматӣ ва ғайриистиқоматӣ, иншоот ва объектҳои сохтмонии нотамом ва додани иқтибос аз варақаи бақайдгирӣ (нархномаи №9 – 193 сомонӣ);
- бақайдгирии давлатии ҳуқуқ ба бинои истиқоматӣ ва ғайриистиқоматӣ, иншоот ва объектҳои сохтмонии нотамом,

бинои истиқоматӣ ва ғайриистиқомати ҷудогона ва додани иқтибос аз варақаи бақайдгирӣ (нархномаи №10- 193 сомонӣ);

- бақайдгирии давлатии маҳдудияти (гаронии) ҳуқуқ (нархномаи №11 – 49 сомонӣ);
- бақайдгирии давлатии қатъи маҳдудияти (гаронии) ҳуқуқ (нархномаи №12 – 49 сомонӣ);
- додани иттилоот аз феҳристи ягонаи давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он (нархномаи №13 – 33 сомонӣ);
- аз эътибор соқит намудан ва иваз намудани ҳуҷҷати тасдиққунандаи ҳуқуқ дар бораи бақайдгирии давлатӣ (нархномаи №14 - 47 сомонӣ);
- додани машваратҳои ҳуқуқи ба шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ оид ба бақайдгирии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он;
- додани нусхаи ҳуҷҷатҳо аз парвандаи бақайдгирӣ тибқи муроҷиати соҳибҳуқуқон[23].

Ҳамзамон хонаи истиқоматӣ, аз ҷумла сохтмонаш нотамом, мумкин аст бо роҳи анҷом додани аҳдҳои хариду фурӯш, мубодила, ҳадя, аз рӯйи шартномаи таъминоти якумрӣ бо саробонӣ ё дигар аҳдҳои ҳуқуқии граждании бо қонун манънагардида ба моликият гирифта шавад.

Шартномаи хариду фурӯш, мубодила, ҳадяи хонаи истиқоматӣ, шартномае, ки бегона кардани молу мулки ғайриманқулро бо шарти таъминоти якумрӣ бо саробонӣ пешбинӣ менамояд ё дигар аҳди ҳуқуқии граждании бо қонун манъ нагардида нисбат ба хонаи истиқоматӣ тибқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон бо тартиби нотариалӣ тасдиқ ва дар ташкилоти дахлдори бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ба қайд гирифта мешавад.

Манзили истиқоматӣ мумкин аст аз молик бо роҳи харидорӣ ба сабаби барои эҳтиёҷоти давлатӣ ё ҷамъиятӣ гирифтани қитъаи замини дахлдор бо тартиби муқаррарнамудаи қонунгузории замини Ҷумҳурии

---

[23] Хизматрасониҳо дар самти бақайдгирии молу мулки ғайриманқул . https://www.baqaydgiri.tj/regist.html (15.01.22).

Тоҷикистон гирифта шавад. Дар ин маврид ҷуброн тибқи қонунгузории граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон сурат мегирад. Чунин таҷриба вақтҳои охир барои васеъ кардани роҳҳои шаҳри Душанбе ба назар мерасад. Мисол Вазорати нақлиёт ва Бонки Аврупоии таҷдид ва рушд Лоиҳаи «Беҳтар намудани роҳи автомобилгарди Душанбе–сарҳади Ӯзбекистон, Қитъаи аз Пайкараи А. Сино то Дарвозаи ғарбии шаҳри Душанбе» ба анҷом расониданд. Мутобиқ ба он як қатор манзилҳо ва дуконҳои шаҳрвандон ва соҳибкорон ба таркиби лоиҳаи роҳ ворид шуд ва ба онҳо ҷуброн доданд.

4.3. Ҳуқуқи моликони манзил ба моликияти умумӣ

Молу мулки умумии бинои бисёрхонагӣ ба моликони манзили истиқоматӣ (манзил) ва ғайриистиқоматии ҳамин бино дар асоси ҳуқуқи моликияти умумӣ тааллуқ дорад ва онҳо нисбат ба он баробарҳуқуқанд.

Моликони манзили бинои бисёрхонагӣ ҳудуди назди биноро якҷоя истифода мебаранд. Сарҳад ва андозаи ҳудуди назди бино, муносибатҳо вобаста ба ҳуқуқи истифодаи умумии ҳудуди назди бино аз ҷониби моликони манзили бинои мазкур мутобиқи талаботи қонунгузории замин ва шаҳрсозии Ҷумҳурии Тоҷикистон танзим карда мешаванд.

Ҳиссаи молики манзили бинои бисёрхонагӣ дар ҳуқуқи моликияти ҳиссагӣ ба молу мулки умумии ин бино ба андозаи масоҳати умумии манзили ба ӯ тааллуқдошта мутаносиб аст.

Молу мулки умумӣ дар алоҳидагӣ аз ҳуқуқи моликон ба бино бегона карда намешавад. Молу мулки умумӣ дар бинои бисёрхонагӣ - қисматҳои маҷмааи бинои бисёрхонагӣ, ки барои хизматрасонӣ, истифода ва даромад ба манзил, ҳамчунин ба таъиноти онҳо зич алоқаманд, яъне иншоотҳои истифодабарии умум, ки барои хизмат расонидан ба бештар аз як манзил пешбинӣ шудаанд, аз он ҷумла конструксияҳои синӣ ва қисматкунанда, майдончаҳои зинапоявии байнихонагӣ, зинапояҳо, лифтҳо, чоҳи лифт, даҳлезҳо,

ошёнаҳои техникӣ, таҳхона, болохонаҳо, бому болопӯшҳо, таҷҳизоти механикӣ, барқӣ, санитарию техникӣ ва дигар таҷҳизот, ки дар берун ва ё дохили хона ҷойгиранд, қисматҳои кабудизоркунию ободонӣ, роҳҳо, ҳавзҳо, дарахтони бисёрсола, майдончаҳо, гаражҳо ва дигар иншоотҳои хона, ки бо ҳам дар як қитъаи замини умумӣ муттаҳид шудаанд, хусусияти истифодаи умумӣ доранд.

Чуноне ба ҳамагон маълум аст, дар назди ҳар бинои истиқоматӣ як қатор объектҳои дигаре вуҷуд доранд, ки онҳо хусусияти истифодаи умумиро доранд, аз ҷумла роҳравҳо, боғчаҳо, майдонҳо, обравҳо ва ғайра. Ин объектҳо ба нақшаи умумии сохтумони шаҳрӣ ворид мешаванд ва барои истифодаи умум пешбинӣ гардидаанд.

4.4. Асосҳои ҳуқуқии истифодаи манзилҳое, ки дар моликияти умумӣ қарор дорад

Агар дар боби боло сухан дар бораи молу мулке равад, ки он бо таври умумӣ ба соҳибони манзилҳо дахл дошта бошад, яъне он объектҳое, ки берун аз манзил қарор доранд (зинапоя, бом, таҳхона, майдончаи назди бино ва ғайра) пас дар ин қисмат сухан дар бораи ҳуқуқҳои шахсоне меравад, ки ба манзили истиқоматӣ ҳисса доранд. Агар манзил ба як нафар тааллуқ дошта бошад, мушкилот кам эҷод мешавад. Агар манзил ба якчанд шахс таалуқ дошта бошад, пас масъалаҳои ҳуқуқии зиёд пайдо мешавад.

Масъалаи моликияти умумӣ ва ҳалли баҳсҳои марбут ба он дар Кодекси гражданӣ муфассалтар муқаррар шудааст.

Молу мулке, ки таҳти моликияти ду ё якчанд шахс қарор дорад, ҳуқуқи моликияти умумии онҳо мебошад. Масалан, зану шавҳар ё умуман ду рафиқ ба сохтмони бинои бисёрхонагӣ саҳмгузорӣ карда, дар натиҷа соҳиби хона шуданд. Дар ин ҳолат хона метавонад бо муайян намудани саҳми ҳар яке аз онҳо ба ҳуқуқи моликият (моликияти ҳиссагӣ) ё бидуни муайян намудани чунин саҳм (моликияти

якҷоя) тахти моликияти умумӣ қарор гирад. Агар онҳо хонаро бо таври ҳиссагӣ мутобиқ ба пардохташон ҳисоб намояд, пас метавонанд бо фоиз муайян кунанд, ки кадомашон чанд фоизи ҳисса дар хона ҳақ дорад. Аз ин чиз бисёр дигар масъалаҳо вобаста аст. Агар онҳо байни якдигар истифодабарии моликияти умумиро муайян карда натавонанд пас ба суд муроҷиат мекунанд. Агар моликияти умумӣ ҳавлӣ бошад тақсими он осон аст, аммо агар квартира бошад масъала душвор мегардад. Ҳуҷраҳоро тақсим намуда, коридор, ҳоҷатхона, ошхона дар истифодаи умум қарор мегирад.

Масъалаи дигари нозук ин муайян кардани ҳисса дар моликияти умумӣ мебошад. Агар андозаи ҳиссаи иштирокчиёни моликияти саҳмӣ дар асоси қонун муқаррар ва бо созишномаи ҳамаи иштирокчиёни он муайян нашуда бошад, ҳисса баробар ҳисобида мешавад. Бо созишномаи байни ҳамаи иштирокчиёни моликияти ҳиссагӣ тартиби муқаррар кардан ва тағйир додани ҳиссаи ҳар кадоми онҳо дар ташкил, харидорӣ ва афзун гардонидани амволи умумӣ муайян кардан мумкин аст.

Иштирокчии моликияти ҳиссагӣ, ки аз ҳисоби худ, бо риояи тартиби муқарраргардидаи истифодаи моликияти умумӣ онро ба таври ҷудонашаванда беҳбуд бахшидааст, ба андозаи дахлдор зиёд кардани ҳиссаи худ ҳақ дорад.

Беҳбуди ҷудошавандаи амволи умумӣ, агар дар созишномаи иштирокчиёни моликияти ҳиссагӣ тартиби дигаре пешбинӣ нашуда бошад, ба моликияти иштирокчие мегузарад, ки ин беҳбудиро анҷом додааст.

Масъалаи дигари мураккаб ин ихтиёрдории моликияти умумӣ мебошад. Ихтиёрдории амволи таҳти моликияти ҳиссагӣ қарордошта мутобиқи шартномаи байни ҳамаи иштирокчиёни он ба амал бароварда мешавад. Иштирокчии моликияти ҳиссагӣ ҳақ дорад, мутобиқи салоҳдиди худ ҳиссаи худро фурӯшад, тӯҳфа намояд, васият кунад, ҳиссаи худро ба гарав монад ё бо риояи коидаҳои бамузд, ки моддаи 298

Кодекси гражданӣ пешбинӣ намудааст, бегона кунад, ё бо тарзи дигар муносибат намояд.

Манзиле ки таҳти моликияти ҳиссагӣ қарор дорад, тибқи созиши ҳамаи иштирокчиён ва дар сурати муяссар нагардидани созиш бо тартиби муайяннамудаи суд соҳибӣ ва истифода карда мешавад. Иштирокчии моликияти ҳиссагӣ ҳақ дорад, аз қисми амволи умумӣ ба андозаи ҳиссааш барои соҳибӣ ва истифода ба ихтиёраш вогузошта шудан ва дар ҳолати имконнопазирии он аз дигар иштирокчиён, ки ҳиссаи марбутаашро соҳибӣ ва истифода мебаранд, ҷубронпулии дахлдорро талаб намояд.

Дар ҳолате, ки манзили умумӣ самара, маҳсулот ва даромад ба вуҷуд орад, он ба таркиби амволи умумӣ дохил мешаванд. Тақсимоти баъдии самара, маҳсулот ва даромад байни иштирокчиёни моликияти ҳиссагӣ, агар созишномаи байни онҳо тартиби дигареро пешбинӣ накарда бошад, баробар ба андозаи саҳм сурат мегирад.

Ҳар як иштирокчии моликияти ҳиссагӣ вазифадор аст, ки ба андозаи ҳиссаи худ дар пардохти андоз, боҷу хироҷ ва дигар пардохтҳо оид ба амволи умумӣ, инчунин, оид ба хароҷоти нигаҳдошт ва муҳофизати онҳо, агар дар қонун ё шартномаҳо тартиби дигаре пешбинӣ нашуда бошад, иштирок намояд.

Хароҷоте, ки зарурӣ намебошанд ва аз ҷониби яке аз иштирокчиён бидуни ризоияти дигарон масраф шудааст, ба ҳисоби худи ӯ вогузошта мешавад. Баҳсҳое, ки зимни он ба миён меоянд, бо тартиби судӣ ҳал карда мешаванд.

Ҳангоми фурӯши ҳиссагӣ дар доираи ҳуқуқи моликияти умумӣ ба шахси ғайр иштирокчиёни боқимондаи моликияти ҳиссагӣ барои харидани ҳиссаи фурӯш мутобиқи нархе, ки он фурӯхта мешавад ва дигар шартҳои баробар, ба ғайр аз фурӯш дар савдои оммавӣ, ҳуқуқи афзалиятнок доранд.

Фурӯшандаи ҳисса вазифадор аст, дигар иштирокчиёни моликияти ҳиссагиро аз нияти худ, ки ҳиссаашро ба шахси ғайр фурӯхтанист, хатти огоҳ сохта, нарх ва дигар шартҳои

фурӯшро ишора намояд. Агар дигар иштирокчиёни моликияти ҳиссагӣ аз харидорӣ даст кашанд, фурӯшанда ҳақ дорад, ҳиссаи худро ба ҳар кадом шахсе фурӯшад.

Ҳангоми фурӯши ҳисса бо вайрон кардани ҳуқуқи афзалиятнок ҳар кадом иштирокчии моликияти ҳиссагӣ ҳақ дорад, дар давоми се моҳ ба суд дар мавриди ба ӯ гузаронидани ҳуқуқ ва ӯҳдадориҳои харидор талабот арз намояд. Қоидаҳои моддаи мазкур, инчунин, ҳангоми ба каси дигар додани ҳисса аз рӯйи шартномаи мубодила низ татбиқ мегардад.

Молу мулке, ки таҳти моликияти ҳиссагӣ қарор дорад, мутобиқи шартнома байни иштирокчиёни он тақсим шуданаш мумкин аст. Иштирокчии моликияти ҳиссагӣ ҳақ дорад аз амволи умумӣ ҷудо кардани ҳиссаи худро талаб намояд. Ҳангоми ба мувофиқа наомадани иштирокчиёни моликияти ҳиссагӣ оид ба усул ва шартҳои тақсими амволи умумӣ ё ҷудо кардани ҳиссаи яке аз онҳо иштирокчии амволи ҳиссагӣ ҳақ дорад дар шакли асл (натура) ҷудо кардани ҳиссаи худро аз тариқи суд талаб намояд.

Агар дар шакли асл (натура) ҷудо кардани ҳиссаро қонун иҷозат надиҳад, ё аз сабаби расидани зиёни воқеии беандоза ба молу мулк имконнопазир бошад, молики ҷудошаванда ҳақ дорад, ки арзиши ҳиссаи ӯ аз ҷониби дигар иштирокчиёни моликияти ҳиссагӣ пардохта шавад.

Иштирокчиёни моликияти якҷоя, агар дар шартномаи байни онҳо тартиби дигаре пешбинӣ нашуда бошад, молу мулки умумиро аҳлона соҳибӣ ва истифода мекунанд.

Молу мулки таҳти моликияти якҷоя қарордошта бо розигии ҳамаи иштирокчиён, сарфи назар аз он ки кадоме аз иштирокчиён оид ба ихтиёрдории молу мулк аҳдҳо анҷом додааст, ихтиёрдорӣ карда мешавад. Аммо дар масъалаи манзил ҳамон нафаре боромад меунад, ки дар ҳуҷҷатҳо номаш сабт шуда бошад.

Молу мулки умумиро байни иштирокчиёни моликияти якҷоя тақсим кардан, инчунин аз он ҷудо кардани ҳиссаи яке аз онҳо бо шарте мумкин аст, ки пешакӣ ҳиссаи ҳар як иштирокчӣ дар ҳуқуқ ба молу мулки умумӣ муайян карда шавад. Ҳангоми тақсими молу мулки умумӣ ва аз он ҷудо кардани ҳисса, агар бо қонун ё шартномаи тарафҳо тартиби дигаре пешбинӣ нашуда бошад, ҳиссаи онҳо баробар дониста мешавад.

Зарурати муайян кардани тартиби истифодабарии бинохои истикоматие, ки дар моликияти умумӣ вокеъ аст, дар натиҷаи он ба миён меояд, ки дар байни сохибони ин биноҳои истикоматӣ муносибатҳои номатлуб ба миён омадаанд, ё нофаҳмиҳо инкишоф ёфтаанд. Дар чунин сурат зарурати муқаррар намудани тартиби истифодабарии биноҳои истиқоматӣ талаб карда шавад. Дар ин раванд нақши асосиро танхо шариконе, ки дар амвол ҳисса доранд, мебозанд.

4.5. Ҳуқуқу уҳдадориҳои молики манзили истиқоматӣ ва аъзои оилаи ӯ

Молики манзили истиқоматӣ ҳуқуқи соҳибӣ, истифодабарӣ ва ихтиёрдории манзили истиқоматии ба ӯ тааллуқдоштаро тибқи муқаррароти қонунугузории Ҷумҳурии Тоҷикистон дорад. Ҳуқуқҳое, ки молики манзил дорад дар бобҳои боло муфассал номбар намудем, ки он дар доираи интистути ҳуқуқи моликият ҳалли худро меёбад.

Илова ба он Кодекси манзил уҳдадориҳоро барои молики манзил муқаррар кардааст, аз ҷумла:

1) манзили мазкурро дар ҳолати муносиб нигоҳ дошта, талаботи санитарию гигиенӣ, экологӣ, меъморию шаҳрсозӣ, зидди сӯхтор ва дигар талаботе, ки санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон муқаррар намудаанд, риоя намояд. Дар ин маврид бояд қайд кард, ки ин талабот хеле васеъ мебошад. Он дар шакли расмӣ дастраси мардум нест. Хуб мешуд, ки ҳамин талаботҳо дар шакли як китоби мухтасар мураттаб

карда мешуд ва он ба мардум барои шиносӣ ва риоя пешниҳод карда шавад.
2) ҳуқуқу манфиатҳои қонунии ҳамсояҳоро эҳтиром ва риоя намояд. Ин масъала низ дар замони ҳозира ҳамчун “ҳуқуқи ҳамсоягӣ” аҳамияти калон гирифта истодааст. Асосан, дар шаҳрҳо аҳолӣ аз ҳар минтақа омада зиндагӣ мекунанд ва урфу одатҳои онҳо баъзан фарқ менамояд. Барои ҳамин ҳамдигарфаҳмӣ, эҳтироми тарафайн ва дигар унсурҳои ахлоқӣ дар ин ҷода кӯмак мекунанд. Маромномаи сокини пойтахт бо Қарори Маҷлиси вакилони халқи шаҳри Душанбе
№ 11-2 аз 28 декабри соли 2000 қабул гардидааст. Ба назари мо Маромномаи мазкур боз ҳам такмил дода шуда, он барои мардум пешниҳод карда шавад.
3) қоидаҳои истифодабарии манзилҳои истиқоматӣ, инчунин қоидаҳои нигоҳдории молу мулки умумии бинои бисёрхонагӣ ва ҳудуди назди хонаро риоя намояд. Дар ин қисмат низ “ноошно” будани қоидаҳо дар madди аввал аст. Албатта, дар тамоми ин ҳолатҳо давлат имкон надорад ҳар нафарро дар алоҳидагӣ назорат намояд, балки худи ҷомеаи маданӣ бояд дар ин масъалаҳо таваҷҷуҳ дошта бошад. Дар Чемпионати ҷаҳон оид ба футбол соли 2018 дар шаҳри Санкт–Петербург мухлисони ҷопонӣ партовҳои дар майдонбударо баъди анҷоми бозӣ ҷамъ карда тамиз намуданд. Бо ин амал онҳо ҷаҳониёнро тарбия карданд, ки чӣ гуна бояд инсон ифлоскардаи худро тоза намояд.
4) маблаҒи хизматрасониҳои коммуналиро саривақт пардохт намояд. Пардохти маблағҳои комммунали дар замони муосир бо шакли электронӣ ҳам қуллай ва ҳам дилпур аст. Зеро пардохтҳое, ки тавассути кормадони хадамоти коммуналӣ супорида мешавад, на ҳамеша ба буҷаи давлат рафта мерасад. Яъне масъулияти шаҳрвандии мо дар он зоҳир мегардад, ки на танаҳо фикри пардохти пули комунналиро намоем, балки аз кормандони хадамоти коммуналӣ талаб намоем, ки пардохт

тавассути воистаҳои электронӣ сурат гирад (Алифмобӣ, Амонат-онлайн ва ғайра).

Ба ҳамагон маълум аст, ки аксари мардуми тоҷик дар оила зиндагӣ мекунанд. Ҳамсар, фарзандон, падару модар, бобо, бибӣ, наберагон ва аберагони молик, ки дар манзили истиқоматии молик бо ӯ доимӣ истиқомат мекунанд, аъзои оилаи молики манзили истиқоматӣ эътироф карда мешаванд. Дар ҳолатҳои истисноӣ шахсони дигар низ аъзои оилаи молики манзили истиқоматӣ метавонанд эътироф карда шаванд, агар онҳо бо розигии молик дар ҳамин манзили истиқоматӣ ба таври доимӣ бо молики манзил истиқомат карда бошанд. Масалан, шахс ҷиянашро аз кӯдакӣ бо розигии падару модараш оварда, дар хонааш тарбия ва ба воя расонидааст ва ӯ аъзои оила ба шумор меравад.

Вақтҳои охир баҳсҳо дар бораи аъзои оилаи молики манзили истиқоматӣ эътироф кардани шахс дар судҳо зиёд шуда истодааст. Хусусан, вақте зану шавҳари ҷавон аз якдигар ҷудо мешаванд, арӯс даъво менамояд, ки ӯро аъзои оила эътироф кунанд ва маскун намоянд. Доир ба таҷрибаи судӣ дар ин бора дар қисмати дигар зикр менамоем.

Тибқи Кодекс манзил аъзои оилаи молики манзили истиқоматӣ ҳуқуқ доранд:

1) дар баробари молик манзили истиқоматиро истифода баранд, агар ҳангоми маскун шудани онҳо ба манзили истиқоматии мазкур тартиби дигар муқаррар нашуда бошад;

2) фарзандони ноболиғи худро дар қисми манзили истиқоматии барояшон ҷудонамудаи молики манзили истиқоматӣ маскун намоянд;

3) бо розигии молики (моликони) манзили истиқоматӣ дигар аъзои оилаи худро маскун намоянд.

Аъзои оилаи молики манзили истиқоматӣ ҳангоми истифодабарии манзили истиқоматӣ уҳдадориҳои зиркшдуаро низ бояд риоя намоянд.

Масъалаи мураккабе, ки баъзан молики манзил ба он

дучор мешавад, ин аз хона кӯчонидани аъзои оилаи молики манзили истиқоматӣ ва шахсони дигаре, ки ҳуқуқи истифодабарии манзили истиқоматиашон қатъ гардидааст ё шахсоне, ки қоидаҳои истифодабарии манзили истиқоматиро вайрон мекунанд, мебошад. Дар сурати қатъ гардидани ҳуқуқи истифодабарии манзили истиқоматии аъзои оилаи молики манзили истиқоматӣ ва шахсони дигар бо асосҳои пешбининамудаи Кодекси манзил, дигар қонунҳо, шартнома ё дар асоси санади судӣ, онҳо уҳдадоранд, истифодабарии манзили истиқоматии дахлдорро қатъ карда, онро тарк намоянд. Агар шахсони мазкур дар муҳлати муқаррарнамудаи молик хонаи истиқоматиро тарк накунанд, онҳо бо талаби молики манзили мазкур дар асоси санади судӣ аз хона кӯчонида мешаванд.

Дар ин ҷо ба эътибор гирифтан зарур аст, ки 3 асос барои аз хона баровардани шахси дигар шуда метавонад:

1)Агар қонун пешбинӣ карда бошад.

2)Агар шартнома пешбинӣ карда бошад.

3)Агар суд муқарар карда бошад.

Масалан, Кодекси манзил пешбинӣ мекунад, ки агар шахсони мунтазам ҳуқуқ ва манфиатҳои қонунии истиқоматкунандагони дигар, ҳамсояҳоро вайрон кунанд, инчунин, манзили истиқоматиро ғайримақсаднок истифода баранд ва (ё) дар пардохти хароҷоти нигоҳдорӣ ва истифодабарии манзили истиқоматӣ ва ё молу мулки умумии бинои бисёрхонагӣ иштирок накунанд, молики манзили истиқоматӣ ҳуқуқ дорад, онҳоро дар бораи қатъ намудани чунин амалҳо огоҳ намояд. Агар амалҳои зикргардида боиси вайрон ё хароб шудани манзили истиқоматӣ гарданд, молики манзили истиқоматӣ ҳуқуқ, дорад ба шахсони мазкур муҳлати муайянро барои гузаронидани таъмири манзили истиқоматӣ пешниҳод намояд. Баъд аз огоҳии молики манзили истиқоматӣ агар онҳо амалҳои зикргардидаро идома диҳанд, ё бе сабабҳои узрнок таъмири заруриро нагузаронанд, бо талаби

молики манзили истиқоматӣ дар асоси санади судӣ аз хона кӯчонида мешаванд.

Дар мавриди дар асоси шартнома аз хона кӯчонидани аъзои оилаи молики манзили истиқоматӣ ва шахсони дигаре, ки ҳуқуқи истифодабарии манзили истиқоматиашон қатъ гардидааст ё шахсоне, ки қоидаҳои истифодабарии манзили истиқоматиро вайрон мекунанд, нақши асосиро шартномаи бастаи онҳо мебозад. Агар талаботҳои шартномаи байни онҳо вайрон шуда бошад, албатта молик ҳақ дорад ба суд муроҷиат намояд ва шахси вайронкунандаи шартномаро аз хона хориҷ намояд.

Ҳолати сеюм аз санади судӣ бар меояд. Масалан, шахс вафот менамояд ва корхонае, ки ба он шахс хонаи хизтматӣ дода буд, ба суд даъво менамояд, ки оилаи шахси вафоткарда хонаро холӣ намояд. Чунки хона, хонаи хизматӣ буд.

Доир ба ин масъала таҷрибаи судиро, ки дар газетаи Фараж нашр шудааст, бо таври мухтасар иқтисоб меорем[24]. Суди шаҳри Бохтар бо як ҳалномаи худ як оиларо аз хона берун карда, хонаро ба ихтиёри Мақомоти иҷроияи ҳокимияти давлатии вилояти Хатлон гузоштааст. Сокини маҳаллаи Дӯстии халқҳо, А.Б. ба хабарнигори «Фараж» гуфт, ки ин хонаро ба шавҳараш Н.К. соли 2003, ки он замон дар Суди вилояти Хатлон ба ҳайси судя кор мекард, бо қарори раиси шаҳри Бохтар (собиқ Қӯрғонтеппа) дода буданд.   Рузи 11-уми июли соли 2019 судиҷрочиёни Суди шаҳри Бохтар ҳамроҳи нозири минтақа ба хонаи ӯ рафта, лавозимоти рӯзгорашро ба берун бароварда, дари хонаро қулф задаанд.

Ба гуфтаи А.Б., муддати 4 шабонарӯз мешавад, ки оилаи онҳо бо писар ва келину набераи хурдсолаш дар кӯча зиндагӣ доранд. Суди шаҳри Бохтар дастури хонаи хизматиеро, ки 5-уми ноябри соли 2003 ба Н.К. бо қарори раиси шаҳри Бохтар дода шуда буд, дар асоси аризаи даъвогии Мақомоти иҷроияи

[24] https://faraj.tj/slide/sud-sobiq-hamsari-sudjai-sobiqro-az-hona-berun-kard/

ҳокимияти давлатии вилояти Хатлон бекор кард. Дар ҳалномаи судӣ омадааст, ки хонаи баҳсӣ дар мувозинаи Мақомоти иҷроияи ҳокимияти давлатии вилояти Хатлон буда, соли 2003 ҳамчун хонаи хизматӣ ба судяи Суди вилояти Хатлон Н.К. дода шудааст. Соли 2006 судяи зикршуда бо фармони президенти мамлакат аз вазифааш озод карда шудааст. Баъди озод шуданаш Н.К. бояд хонаро ба соҳибмулкаш бозпас мегардонд. Ҳамчунин, дар ҳалнома омадааст, ки Н.К. хонаи хизматии ба ӯ вобасташударо ғайримақсаднок истифода бурдааст. Яъне ӯ дар ин хона зиндагӣ накарда, хонаро ба оилаи пешинаш мондааст. Худи Н.К. бо оилаи кунуниаш дар ноҳияи Ҷайҳун зиндагӣ мекардааст. Бар ин асосҳо суд оилаи собиқи Н.К. вазифадор кардааст, ки хонаро бе додани манзили дигар холӣ намуда, ба ихтиёри Мақомоти иҷроияи ҳокимияти давлатии вилояти Хатлон супоранд. Дар ҳамин ҳол А.Б. ва аҳли оилаи онҳо ҳалномаи Суди шаҳри Бохтарро ғайриқонунӣ медонанд. Ба гуфтаи А.Б., аризаи даъвогии мақомоти иҷроияи ҳокимияти давлатии вилояти Хатлон беасос аст, зеро онҳо ҳама муҳлати даъворо гузаронидаанд. “Мо муддати 16 сол мешавад, ки дар ин хона зиндагӣ дорем ва ҳама гуна маблағҳои давлатию коммуналиро пардохт кардаем. Ҳамчунин, дар давоми зиндагиямон ягон маротиба тартиботи ҷамъиятиро вайрон накардаем. Шавҳарам 19 сол дар мақомоти давлатӣ фаъолият карда, ба нафақа баромадааст. Имрӯз моро аз хона берун карданд, акнун намедонем куҷо равем, дигар ҷои зисте надорем”- илова кард А.Б.

Саволҳо барои санҷиш:

1. Ҳуқуқи моликият ба манзил чӣ маъно дорад?

2. Асосҳои ба вуҷуд омадани ҳуқуқи моликият ба манзили истиқоматиро номбар намоед.

3.Ҳуқуқи моликони манзил ба моликияти умумиро номбар намоед.

4. Ҳуқуқи истифодаи манзилҳое, ки дар моликияти умумӣ қарор дорад, шарҳ диҳед .

5. Аъзои оилаи молики манзили истиқоматӣ чӣ ҳуқуқ доранд?

6. Вазъи ҳуқуқии молики манзил аз истифодабарандаи манзил чӣ фарқ дорад?

7. Маскун чӣ маъно дорад?

8. Маскуншуда чӣ ҳуқуқ дорад?

9. Ҳуқуқи афзалиятнок дар моликияти ҳиссагӣ чӣ маъно дорад?

10. Бо таври мерос ба даст овардани ҳуқуқ ба моликияти манзилро шарҳ диҳед.

Тестҳо:

1. Ҳангоми сохтмони манзили истиқоматӣ кадом ҳуҷҷат зарур нест?

1) Сертификат
2) Қарор
3) Шиносномаи техникӣ
4) Лоиҳаи сохмтонӣ
5) Маълумотнома аз САҲШ.

2. Ҳуқуқ ба манзил кадом моддаҳои Конститутсия муқаррар шудааст?

1) моддаи 14
2) моддаи 15
3) моддаи 22 ва 26
4) моддаи 14 ва 18
5) моддаи 20.

3. Санади судӣ метавонад асос барои ба даст овардани ҳуқуқи истифодабарӣ ба манзил гардад?

1) не
2) ҳа
3) агар манзил моликияти хусусӣ бошад
4) агар манзил моликияти давлатӣ бошад
5) агар манзил моликияти кооперативӣ бошад.

4. Кадом мақомот моликияти ғайримонқул ва ҳуқуқҳои марбут ба онро ба қайд мегирад?

1) Нотариус
2) Корхонаи воҳиди давлатии «Бақайдгирии молу мулки ғайриманқул»
3) САҲШ
4) Ҷамоат
5) Суд.

5. Кадом мақомот муомилот ё худ аҳдҳои вобаста ба манзилро тасдиқ менамояд?

1) Нотариус

2) Корхонаи воҳиди давлатии «Бақайдгирии молу мулки ғайриманқул»

3) САҲШ

4) Ҷамоат

5) Суд.

6.Таваккали нобудшавии манзил ба зиммаи кӣ аст?

1) нотариус

2) суғурта

3)молик

4) давлат

5) САҲШ.

7. Аъзои оилаи молик кадом ҳуқукро надорад?

1) дар баробари молик манзили истиқоматиро истифода баранд, агар ҳангоми маскун шудани онҳо ба манзили истиқоматии мазкур тартиби дигар муқаррар нашуда бошад;

2) фарзандони ноболиғи худро дар қисми манзили истиқоматии барояшон ҷудонамудаи молики манзили истиқоматӣ маскун намоянд;

3) бо розигии молики (моликони) манзили истиқоматӣ дигар аъзои оилаи худро маскун намоянд.

4) хонае, ки ӯ он ҷо зиндагӣ менамояд, бо хоҳиши худ таъмир намояд.

8.Дар кадом ҳолат аз хона аъзои оилаи молики манзили истиқоматӣ ва шахсони дигаре, ки ҳуқуқи истифодабарии манзили истиқоматиашон қатъ гардидааст ё шахсоне, ки қоидаҳои истифодабарии манзили истиқоматиро вайрон мекунанд мекучонанд?

1) дар сурати қатъ гардидани ҳуқуқи истифодабарии манзили истиқоматии аъзои оилаи молики манзили истиқоматӣ ва шахсони дигар бо асосҳои пешбининамудаи Кодекси манзил;
2) дар асоси қатъ шудани муносибатҳои шартномавӣ;
3) дар асоси қатъ шудани шартномаи меҳнатӣ аз хонаи хизматӣ ;
4) дар асоси санади судӣ;
5)дар ҳолате, ки шахс бе розигии молик дар хона вайфай насб кардааст.

9. Кадоме аз ин объектҳо молу мулки умумӣ башумор намераванд?
1) майдончаҳои зинапоявии байнихонагӣ
2) зинапояҳо
3) лифтҳо
4) антенаи спутникии болои бом
5) даҳлезҳо .

10. Молу мулки умумие , ки ба биноҳои бисёрҳучрагӣ марбут мебошад дар муомилоти гражданӣ гузоштан мумкин аст?
1) ҳа
2) не
3) бо қарори маҷлисииумумии сокинони бино
4) бо қарори раиси ноҳия
5) бо тариқи тендер.

Масъалаҳо:

Масъалаи №1. Хонаи хизматӣ ба Аҳмад соли 2000 дода шуда буд. Аҳмад соли 2004 аз кор озод шуда, ба Россия рафт. Аммо хонаи хизматиро насупорид. Соли 2022 Роҳбарияти корхона ба суд аризаи даъвогӣ пешниҳод намуд дар бораи баргардонидани хонаи хизматӣ. Аҳмад аз Россия баргашт ва дар суд иштирок намуда, эътироз кард, ки хонаро у дар давоми

зиёда 22 сол таъмир карда зиндагӣ кардаст. Ва дар асоси ҳуқуқи истифодабарӣ ва муҳлати бадасторӣ (моддаи 258 ГК ҶТ) манзили мазкур моликияти ӯ ба шумор меравад.
Масъаларо шарҳ диҳед.

Масалаи №2. Аҳмад тобистон ҳавлӣ харид. Дар фасли зимистон боми хона борон мегузаронид ва деворҳо нам мешуданд. Ҳамчунин, дар фасли баҳор деворҳо мағор (грибок) пайдо мекарданд. Аҳмад аз ҳавлии харидааш пушаймон шуд аз соҳиби хона талаб кард, ки шартномаи хариду фурушро бекор мекунад ва маблағро баргардонад. Соҳиби хона ин хоҳишро рад карда, гуфт ки маблағро харҷ кардааст. Аҳмад ба суд муроҷиат кард.
Масъаларо баҳои ҳуқуқӣ диҳед.

БОБИ 5. ХУСУСИГАРДОНИИ МАНЗИЛҲОИ ИСТИҚОМАТӢ

5.1.Мафҳум ва моҳияти хусусигардонӣ

Хусусигардонии моликияти давлатӣ ин фаъолияти аз тарафи давлат мувофиқи тартиби муқаррарнамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон амалишаванда оид ба дода ни молу мулки таҳти моликияти давлатӣ қарордошта ба моликияти хусусии шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ мебошад. Падидаи мазкур баъди солҳои 90 асри гузашта ҳангоми гузариш аз як сохти давлатдорӣ ба сохти дигари давлатдорӣ сурат гирифт. Дар замони Шӯравӣ, моликият, асосан ба давлат таалуқ дошт, ҳангоми дигар шудани усули идоракунии давлат ва иқтисод масъалаи хусусигардонӣ ба вуҷуд омад. Давлат натанҳо корхонаю заводҳо, балки имкон дод, ки манзилҳои истиқоматии ба аҳолӣ тааллуқдошта низ хусусӣ гардонида шаванд. Аз ҳамин хотир барои дар чаҳорчубаи қонун ба амал баровардани ин ҷараён давлат қонунҳои алоҳида қабул кард. Аз ҷумла, Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон

"Дар бораи хусусигардонии моликияти давлатӣ" аз 16 майи соли 1997[25] ва Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон "Дар бораи хусусигардонии фонди манзил дар Ҷумҳурии Тоҷикистон" аз 4 ноябри соли 1995[26]. Чуноне мебинем Қонуни ҶТ дар бораи хусусӣ гардонидани фонди манзил барвақттар қабул шудааст. Зеро масъалаи таъмин бо манзили истиқоматӣ дар ҷойи аввал меистад. Баъди соли 1991 Давлати Шӯравӣ мавҷуд набуд, ки мардумро барои таъмини хона боумед намояд. Шаҳрвандон пеш аз хусусигардонии манзилашон дар хонаҳои давлатӣ дар асоси қарор ва ордер зиндагӣ мекарданд ва маблағҳои коммуналиро месупориданд.

Қонуни ҶТ "Дар бораи хусусигардонии фонди манзил дар Ҷумҳурии Тоҷикистон" принсипҳои асосии хусусигардонии фонди давлатии манзилро дар ҳудуди Ҷумҳурии Тоҷикистон муқаррар намуда, асосҳои ҳуқуқи, иҷтимоӣ ва иқтисодии дигаргунсозии муносибатҳои моликиятро ба манзил муайян кард. Мақсади ин дигаргунсозиҳо, муҳайё кардани шароити ба амал баровардани ҳуқуқи озодона қонеъ гардонидани талаботи ба манзилдоштаи шаҳрвандон, инчунин беҳтар истифода ва саришта намудани фонди манзил ба шумор мерафт.

Дар Қонуни мазкур ду роҳи хусусигардонӣ муқаррар карда шуд:

1) ройгон хусусӣ кардани манзили шаҳрвандон;
2) хариду фурӯш кардани манзили шаҳрвандон.

Ба шаҳрвандоне, ки дар хонаҳои фонди давлатӣ аз рӯйи шартномаи киро ё иҷора зиндагони мекарданд, ҳуқуқ дода шуд, ки бо розигии тамоми аъзоёни болиғи сокини оила ин хонаро бо шартҳои пешбиникардаи қонун ва санадҳои дигари меъёрии Ҷумҳурии Тоҷикистон харида гирифта, соҳиби он

[25] Ахбори Маджлиси Оли РТ, 1997, № 10, ст. 160
[26] Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 1995, №21, мод. 253.

шаванд. Шаҳрвандоне, ки соҳиби манзили хусусӣ шудаанд, мувофиқи қонунгузории ҷорӣ онро ихтиёрдорӣ, истифода ва идора мекунад ва ҳуқуқ доранд ин манзилро фурӯшанд, тӯҳфа кунанд, мерос монанд, ба иҷора диҳанд, муомилоти дигареро ба анҷом расонанд, ки он хилофи қонунҳои ҷории Ҷумҳурии Тоҷикистон нестанд.

Ҳангоме ки шаҳрвандон бо таври васеъ аз ин имконият истифода карданд, аксари хонаҳои хусусӣ шуданд, бинобар ин соҳибони манзили хусусигардонидашудаи хонаҳои фонди давлатӣ соҳибони якҷояи таҷҳизоти инженерӣ ва ҷойҳои истифодаи умумӣ гаштанд. Онҳо тамоми молу мулки ёрирасони манзил, аз ҷумла таҳхона, бом ва зинапоя ва дигар амволро низ ҳамчун моликияти умумии соҳибони манзил истифода мебаранд.

Қитъаи замине, ки дар он хонаи истиқоматӣ ва иморатҳои зарурати хоҷагии ёрирасони шахсӣ ҷой гирифтаанд, баъди хусусигардонӣ бо тартиб ва шартҳои муқаррарнамудаи қонунгузорӣ ба тариқи мерос якумра ба ихтиёри шаҳрванд мегузарад. Дар ҳолатҳои дигари хусусигардонии манзил қитъаи замин мутобиқи қонунҳои ҳамон вақт амалкунандаи Ҷумҳурии Тоҷикистон соҳиби истифода ва ихтиёрдори карда мешуд.

Як қатор объектҳоро қонун барои хусусигардонӣ манъ намудааст. Аз ҷумла манзиле, ки дар ҳолати садамавӣ мебошад, ба талаботи меъёрҳои санитарию гигиенӣ ва зидди сӯхтор дар хобгоҳҳо, хонаҳои коммуналӣ, хонаҳо - ёдгориҳои таърихию фарҳангӣ, дар хонаҳои шаҳракҳои пӯшидаи ҳарбӣ, инчунин манзилҳои хизмати хусусӣ гардонда намешавад.

Барои хусусигардонидани манзил пеш аз ҳама аҳамият додан зарур аст, ки он дар кадом фонди манзил қарор дорад- ҷумҳуриявӣ ё коммуналӣ. Агар манзил дар фонди моликияти коммуналӣ қарор гирифта бошад, он бо қарори мақомоти маҳаллии ҳокимияти давлатӣ хусусӣ гардонида мешавад. Аммо агар манзил дар фонди манзили ҷумҳуриявӣ бошад, пас

он бо қарори мақомоти ваколатдори давлатии ҷумҳуриявӣ хусусӣ гардонида мешавад.

Ҷараёни хусусигардонӣ низ як қатор ҳуҷҷатгузориҳоро талаб менамояд. Қарори хусусигардонии манзил дар асоси аризаи шаҳрвандон дар давоми як моҳ аз рӯзи пешниҳод гардидани ҳуҷҷатҳо бояд қабул карда шавад.Дар мавриди риоя нашудани ҳуқуқи шаҳрванд ҳангоми ҳалли масъалаҳои хусусигардонии манзил ӯ ҳуқуқ дорад ба суд муроҷиат намояд.

Дар баробари ин давлат як қатор имтиёзҳоро барои шахсони ниёзманд боқӣ монд. Барои маъюбони Ҷанги Бузурги Ватани, Қаҳрамонони Иттифоқи Шӯравӣ ва шахсоне, ки бо тартиби муқарраргардида ба онҳо баробар карда шудаанд, барои маъюбони меҳнат, ҳамчунин маъюбони модарзод, собиқадорони ҷанг, оилаи шахсоне, ки ҳангоми иҷрои вазифаҳои давлати ҳалок гардидаанд, оилаҳое, ки даромадашон аз ҳадди ақали расман муқарраршудаи зиндагӣ пасттар аст, барои ашхоси ниёзманд беҳтар кардани шароити зист ва барои шахсони мубталои баъзе касалиҳои вазнин, ки бо тартиби муқаррааргардида муайян карда мешаванд, тартиби аз хонаҳои фонди давлатӣ дар асоси шартномаи иҷора ҷудо кардани манзил боқӣ мондааст. Яъне маъёри мазкур то ҳол ин имкониятро барои чунин шахсони ниёзманд нигоҳ доштааст ва онҳо метавонанд истифода баранд.

5.2.Асосҳои ҳуқуқии хусусигардонии манзили истиқоматӣ дар Тоҷикистон

Ҷиҳати дар амал татбиқ намудани Қонуни ҶТ “Дар бораи хусусигардонии манзили истиқоматӣ”, Қарори Ҳукумати ҶТ №226 аз 4 июни соли 1996 дар бораи тасдиқ намудани “Низомнома дар бораи хусусигардонии фонди манзили Чумхурии Точикистон”[27] қабул карда шуд. Низомномаи

[27] Махзани марказонидашудани иттилоотии ҳуқуқии АДЛИЯ. Насли 7.

мазкур коидахои асосии ба моликияти шаҳрвандон додан ва фурухтани квартираҳои фонди манзили давлатӣ ва пардохти хароҷоти нигаҳдошт ва таъмири онҳоро муқаррар менамояд.

Тибқи банди 2 Низомнома принсипҳои асосии хусусигардонии фонди манзили давлатӣ инҳоянд:
-ихтиёран ба даст овардани манзили гражданинҳо;
-мувофиқи меъёрҳои муқарраргардида ба шаҳрвандон бепул додани биноҳои истиқоматӣ;
-ҳуқуқи шаҳрвандон танҳо як маротиба бемузд соҳиби моликият бо тартиби хусусигардонии биноҳои истиқоматӣ шудан.

Тибқи принсипи якум, ҳар шаҳрванд ҳуқуқ дорад, ки манзили дар бинои фонди давлатӣ воқеъгардидаи худро хусусӣ гардонида, ихтиёран соҳиби он шавад. Хусусигардонӣ низ табиати ҳуқуқи гражданӣ дорад. Яъне ин ҷо маҷбуран касеро ба хусусигардонӣ водор карда намешавад. Бинобар ҳамин пеш аз ҳама тасмими худи шахс зарур аст, ки хонаро хусусӣ намояд ё не.

Принсипи дуюм ин мебошад, ки давлат ҳангоми хусусигардонӣ як қисми манзилро ройгон пешниҳод менамояд, қисми боқӣ бояд пардохта шавад. Андозаи манзиле, ки бепул ба моликияти шаҳрвандон дода мешавад, барои як кас то 18 метри мураббаъ ва барои оила иловатан 9 метри мураббаъи масоҳати умумӣ мебошад. Агар дар вақти хусусигардони масоҳати хона (ҳавлӣ) аз масоҳати хонаи бепулгирандаи шаҳрванд зиёд бошад, ӯ фарқи арзиши умумии онро медиҳад. Масалан, агар масоҳаи хона 50 м/к бошад 27 м/к он ройгон ба шахс дода мешавад ва арзиши 23 м/к аз ҷониби соҳибхона бояд пардохта шавад. Дар қонунгузори боз як имтиёзи дигар омадааст, ки барои масоҳати манзиле, ки ба моликияти шаҳрвандон дода мешавад, барои оилаи категорияи шаҳрвандони ниёзманд (моддаи 8-уми қонун) то 20 метри мураббаъи масоҳати умуми зиёдтар шуда метавонад. Нархи масоҳати манзиле, ки ба моликияти шаҳрвандон бепул

дода мешавад аз рӯйи арзиши як метри мураббаъи масоҳати умумии манзиле, ки дар замони хусусигардонии хонаҳои миёнасифати ин ё он маҳал ҷойгир аст, муайян карда мешавад. Масалан, мауйян карда мешавад ки хона 60 м/к. Ҳангоми хусусигардонӣ 18 м/к ройгон, 9 м/к низ брои шахс ройгон, бокимонда 33 м/к бо нархи бозории ҳамон рӯзе, ки хона хусусӣ карда мешавад, пардохта мешавад. Масалан,ҳамин шабу рӯз агар 1 м/к бо арзиши миёна 5000 сомонӣ бошад, пас соҳибхона ба давлат барои хусусӣ гардонидан 165 000 сомонӣ бояд пардохт намояд.

Арзиши умумии хона (ҳавли)-еро, ки моликияти шаҳрвандон мешавад, комиссияҳои мустақил бо дарназардошти масоҳат ва сифатҳои истифодабарии он ва низ бо иштироки шаҳрвандоне, ки хона мехаранд, муайян мекунанд. Ин комиссияҳо дар назди мақомоти ҳокимияти (ҳукумати) маҳаллӣ ташкил шуда, ба ҳайати онҳо вакилони халқ, намояндагони ташкилотҳои иттифоқҳои касаба, коллективҳои меҳнатӣ, мақомоти молия ва бонкҳо ҳатман дохил карда мешаванд. Тартиби муайян кардани арзиши хонаи харидаро Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон муқаррар менамояд.

Манзили воқеи биное, ки дар он шаҳрвандон истиқомат мекунанд ва он мувофиқи меъёрҳои истифода ва таъмири фонди манзил бояд таъмири асосӣ шавад, одатан, баъди онро таъмир кардани иҷорадеҳ хусусӣ гардонида мешавад. Агар шаҳрвандон ба таъмир накардани он розӣ бошанд, иҷорадеҳ ҷубронпулии дахлдор мепардозад.

Қонунгузор боз як имкони хуб ба шаҳрвандон медиҳад, ки шаҳрвандон манзили худро ба насия харида, қарзашонро дар муддати 20 сол пардохта карда метавонанд.

Фонди манзиле, ки дар ихтиёри корхонаю ташкилот мебошад ё муассисаҳо онро барои идораи оперативӣ додаанд, дар мавриди хусусигардонии ин корхонаю муассиса ва ташкилотҳо бояд ҳамроҳи онҳо бо шартҳои муқаррарнамудаи

ҳамин Қонун хусусӣ гардонида, ё ба мақоми дахлдори маҳаллии иҷроия (ҳукумат) дода шавад.

Принсипи сеюм дар он зоҳир меёбад, агар шахс як маротиба хонаи давлатиро хусусӣ карда гирифта бошад, дуюмбора ройгон ҳаққи дигар хонаро хусусӣ карда гирифтан надорад. Яъне баробарии иҷтимоӣ дар ин ҷо ба назар гирифта шудааст. Шахсе, ки дар хонаи давлатӣ зиндагӣ менамояд, ҳақ дорад онро як маротиба тибқи тартиби қонунгузорӣ хусусӣ гардонад. Имконияти дуюмбора хусусигардони аз байн меравад, зеро баъди хусусигардонӣ он хона аз фонди манзили давлатӣ хориҷ карда мешавад. Ва агар аз фонди манзии давлатӣ хонаи нав ҳам гирад, Низомномаи зикркарда дуюмбора хусусӣ карданро манъ менамомяд. Масалан, Аҳмад бо аҳли оилааш хонаи давлатиро хусусӣ карда гирифт. Баъди чанде онҳо аз оилаашон ҷудо шуданд. Ҳамсар ва кудакон дар хона зиндагиро идома доданд, аммо ба Аҳмад аз корхона боз як хонаи дигар барои истиқомат доданд. Аҳмад хост он хонаро низ ройгон хусусӣ намояд, аммо иттифоқи касабаи корхона аризаи Аҳмадро рад кард. Зеро вай аллакай як маротиба хонаи давлатиро ройгон хусусӣ гардонида буд.

Манзили хусусигардонидашуда аз ҳисоби соҳибонаш бо риояи ҳатмии қоидаю меъёрҳои ягонаи истифода ва таъмири фонди манзил мувофиқи шартномаҳое, ки барои хонаҳои фонди давлати муқаррар гардидаанд, нигоҳубин ва таъмир карда мешавад. Соҳибони манзил барои ин мақсад метавонанд рафоқатҳо ё иттиҳодияҳои дигар созмон диҳанд. Хароҷоти нигоҳубини манзили хусусигардонидашударо соҳибони он аз рӯйи меъёр ва шартҳое, ки барои нигоҳубини фонди давлатии манзил муқаррар гардидаанд, медиҳанд.\

Ба ҳолати техникӣ ва таъмири сари вақти хонаи хусусигардонидашуда мақомати ҳокимияти маҳаллии иҷроия (ҳукуматҳо) назорат мекунанд. Риоя накардани қоидаҳои истифодаи манзили хусусигардонидашуда, таҷҳизоти инженерӣ, коммуникатсияҳо ва ҳудуди назди ҳавлӣ бо

тартиби муқаррарнамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон ҷавобгарӣ дорад.

Ба моликияти шаҳрвандон додан ва фурӯхтани биноҳои истиқоматӣ аз ҷониби мақомоти дахлдори ҳокимияти иҷроияи маҳаллӣ (ҳукуматҳо) дар маҳал ва дар фонди манзил, ки дар моликияти ҷумҳуриявӣ мебошад, бо ризоияти мақомоти идораи амволи давлатӣ анҷом дода мешавад.

Дар сурати хусусигардонии ин корхонаҳо, муассисаҳо ва ташкилотҳо фонди манзили тобеи корхонаю ташкилотҳо, ки аз тарафи муассиса ба идораи оперативӣ дода шудааст, бояд якҷоя бо онҳо бо шартҳои муқаррарнамудаи қонун хусусигардонида мешавад.

Маҷлиси маҳаллии вакилони халқ, хуқуқ дорад бо назардошти фикри коллективҳои мехнатӣ дар бораи хусусигардонии квартираҳои коммуналӣ, фонди манзилӣ, корхонаҳои хоҷагии кишлоқ ва корхонаҳои ба онҳо баробаркардашуда карорҳо кабул кунад.

Биноҳои истикоматии хонаҳое, ки мувофиқи нормаҳои истифодабарӣ ва таъмири фонди манзил ба таъмири асосӣ ниёз доранд, танҳо баъди аз ҷониби иҷорагир таъмири асосии хона анҷом додани хусусигардонида мешавад. Бо ризоияти шаҳрвандон соҳиби хона метавонад барои таъмири иҷронашуда товони дахлдор дихад.

Барои инвалидони Ҷанги дуюми ҷаҳон ва шахсони бо тартиби мукарраргардида ба онҳо баробар кардашуда, инвалидони аз синни бачагӣ, ветеранҳои ҷанг, оилаҳои дар иҷрои вазифаҳои ҷамъиятӣ ҳалокшуда, оилаҳое, ки даромадашон аз андозаи расман камтар аст, ҳадди ақал муқарраршудаи зиндагӣ, ки ба беҳтар намудани шароити зисти худ эҳтиёҷ доранд ва шахсони гирифтори шаклҳои вазнини баъзе бемориҳо, ки номгӯи онҳо бо тартиби муқарраргардида муайян карда мешавад, тартиби додани биноҳои истиқоматӣ дар хонаҳои фонди манзили давлатӣ шартҳои иҷора нигоҳ дошта мешаванд. Яъне ин гуна

шаҳрвандон метавонанд бо таври имтиёзнок ба мақомоти давлатӣ муроҷиат карда, дар манзилҳое, ки ба фонди давлатӣ дохил аст, бо тариқи иҷора бо таври имтиёзнок истифода баранд.

Арзиши умумии квартира (хона), ки ба моликияти шаҳрвандҳо дода шудааст, бо назардошти масоҳат ва сифатҳои истеъмолии он аз тарафи мақомоти баҳисобгирии техникӣ ва комиссияҳои манзил, ки дар назди мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ таъсис дода шудаанд, хисоб карда мешавад. Дар мавриди зарурӣ ба хайати комиссия коркунони ташкилотҳои лоиҳакашӣ ва дигар мутахассисон дохил мешаванд.

Аз рӯйи натиҷаҳои кори комиссияи манзил протокол оид ба арзёбии арзиши квартираҳо тартиб дода мешавад (замима карда мешавад), ки онро Раиси Вилояти Мухтори Куҳистони Бадахшон, вилоятҳо, шаҳрҳо ва ноҳияҳо тасдиқ мекунанд. Соҳибони биноҳои истиқоматии хусусигардонидашудаи бинои фонди манзили давлатӣ шариконӣ таҷҳизоти муҳандисӣ ва майдонҳои умумии бино мебошанд.

Ҳуқуқи моликият ба хариди манзил аз лаҳзаи қабули қарори Раиси Вилояти Мухтори Кӯҳистони Бадахшон, вилоятҳо, шаҳрҳо ва ноҳияҳо ба вуҷуд меояд. Қарор дар бораи хусусигардонии манзил бояд дар асоси аризаи гражданинҳо дар давоми як моҳ аз рӯзи пешниҳоди ҳуҷҷатҳо қабул карда шавад.

Бо дарназардошти он, ки ҳар як шаҳрванд ҳуқуқи моликияти ройгон ба даст оварданро дорад, дар тартиби хусусигардонии биноҳои истиқоматӣ дар фонди манзили давлатӣ танҳо як маротиба дар сурати иваз шудани ҷои истиқомат бояд ба ариза ҳуҷҷате замима карда шавад, ки манзили истиқоматиро тасдиқ мекунад, ки қаблан аз ҷониби ӯ ишғол карда шуда буд, хусусӣ карда нашудааст.

Бо Қарори Маҷлисҳои маҳаллии вакилони халк корхонаҳо, муассисаҳо, биноҳои истиқоматии бекорхобида, ки бояд

таъмири асосӣ ва аз нав сохта шаванд, метавонанд ба шаҳрвандон, иттиҳодияҳо ва дигар иттиҳодияҳои шаҳрвандон фурӯхта шаванд.

Нигоҳдорӣ ва таъмири манзили хусусигардонидашуда бо риояи қоидаҳои истифода ва таъмири фонди манзил бо шартҳои барои хонаҳои фонди манзили давлатӣ муқарраршуда сурат мегирад. Пардохти хароҷоти вобаста ба нигоҳдорӣ ва таъмири биноҳои истиқоматии хусусигардонидашуда аз ҷониби моликон тибқи меъёрҳои барои нигоҳдории фонди давлатии манзил муқарраршуда пардохт карда мешавад. Соҳибони манзилҳои хусусигардонидашуда метавонанд барои ҳимояи манфиатҳои худ тибқи қонунгузории ҷорӣ ширкат ва иттиҳодияҳои дигар таъсис диҳанд.

Мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ аз болои ҳолати техникӣ ва таъмири саривақтии фонди манзили хусусигардонидашуда назорат мекунанд. Вайрон кардани қоидаҳои истифодаи биноҳои истиқоматии хусусигардонидашуда, таҷҳизоти муҳандисӣ ва худуди ҳамшафат бо тартиби муқарарнамудаи қонунгузорӣ ба ҷавобгарӣ кашида мешавад.

Саволҳо барои санҷиш:

1.Қонунгузорӣ дар бораи хусусигардонии манзили истиқоматиро баён намоед.

2.Тартиби хусусигардонии манзили истиқоматӣ шарҳ диҳед.

3.Дар асоси кадом санад манзил хусусӣ карда мешавад?

4.Принсипҳои хусусигардонии манзили истиқоматӣ.

5.Имтиёзҳо дар ҷараёни хусусигардонии манзили истиқомат кадомҳоянд?

6.Хусусигардонии ройгон чӣ маъно дорад?

7.Кӣ ҳуқуқи хусусигардонӣ дорад?

8.Як нафар то чанд маротиба манзили давлатиро хусусӣ карда метавонад?

9.Манзили хусусигардонидашуда ба кадом фонди манзил ворид мешавад?
10.Назорати давлатии манзилҳои хусусигардонидашуда.

Тестҳо:

1. Ҳадди максималии ройгон хусусӣ кардани манзили истифқоматӣ чанд аст?

1) 18 2) 27 3) 38 4) 40

2. Хусусуигардонӣ кадом объектҳо мумкин нест?

1) хонаҳои қимматбаҳо
2) ҳавлиҳо
3) хонаҳои садамавӣ
4) хонаҳои аз 100 м/к зиёд.

3. Маблағи хусусигардониро шахсе хонаааашро хусусӣ кардааст, то чанд сол метавонад диҳад?

1) 5 сол 2) 10 сол 3) 15сол 4) 20 сол

4. Кадом принсипҳои хусусигардониро медонед?

1) ихтиёрӣ, як бор хусусӣ кардан, бо меъёр ройгон гирифтан
2) ихтиёрӣ, як бор хусусӣ кардан
3) ихтиёрӣ
4) ихтиёрӣ, як бор хусуси кардан, бо меъёр ройгон гирифтан, шартнома бо давлат.

5. Киҳо имтиёз дар ҷараёни хусусигардонӣ доранд?

1) Инвалидони ҷанги дуюми ҷаҳон ва шахсони бо тартиби муқаррааргардида ба онҳо баробар кардашуда
2) инвалидони аз синни бачагӣ
3) ветеранҳои ҷанг
4) оилаҳои дар иҷрои вазифаҳои ҷамъиятӣ ҳалокшуда
5) Ҳамаи ҷавобҳо дуруст.

6.Маблағ барои хусусигардонӣ ба кӣ супорида мешавад?

1) давлат
2) нотариус
3) фонди хайрия
4) корхона.

7. Ҳуқуқи хусусигардонӣ ба мерос мегузарад?

1) не 2) ҳа 3) ин моли давлат аст.

8. Қарор дар бораи хусусигардонии манзил дар асоси аризаи шаҳрвандҳо дар давоми чанд моҳ аз рӯзи пешниҳоди ҳуҷҷатҳо қабул карда шавад?

1) 1 моҳ
2) 2 моҳ
3) 3 моҳ
4) 6 моҳ.

9. Дар бораи хусусигардонии манзили истиқоматӣ дар куҷо эълон медиҳанд?

1) рӯзномаи Ҷумҳурият
2) сайти Кумитаи амволи давлатӣ
3) рӯзномаи "Реклама"
4) дар ҳеҷ куҷо.

10. Киҳо ҳуқуқи хусусигардонии манзили истиқоматӣ доранд?

1) шаҳрвандони ҶТ
2) шаҳрвандони хориҷӣ
3) шахсони ҳуқуқӣ
4) давлат.

Масъалаҳо:

Масъалаи №1. Аҳмад бо ариза ба роҳбарияти корхонаи воҳиди давлатӣ муроҷиат намуд, ки бо аъзёни оилааш 10 сол боз дар хонаи хизматӣ истиқомат дорад. Хоҳиш дорад, ки агар имкон бошад, ҳамон хонаро барои онҳо хусусӣ намоянд. Доир ба ин масъала дар корхонаи воҳиди давлатӣ комиссия ташикил карда шуд ва аризаи Аҳмадро рад карданд, ки ӯ ҳақи хусусӣ кардани ин хонаи хизматиро надорад.
Масъаларо баррасӣ намоед.

Масъалаи №2. Аҳмад бо аҳли оилааш ариза навишт, ки барои хусуси гардонидани хонае, ки дар он зиндагӣ менмояд. Комисссияи мақомоти маҳаллии ҳокимияти далватӣ аризаро баррасӣ намуда, ҳисобу китоб карданд, ки манзили Аҳмад 45 м/к, мебошад ва 18 м/к у ройгон ва 27 м/к бояд бо арзиши 1000 доллари ИМА барои 1 м/к пардохт намояд. Аҳмад аз ин пешниҳоди комиссия норозӣ шуд ва ба суд мурочиат кард. Масъаларо баррасӣ намоед.

БОБИ 6. АҲДҲО ОИД БА ДАСТ ОВАРДАН ВА БЕГОНА КАРДАНИ МАНЗИЛ

6.1. Маълумоти умумӣ оид ба аҳдҳо вобаста ба манзил

Мазмуни ҳуқуқи моликият ба бинои манзили истиқоматиро кушода истода, Кодекси граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон ба он ишора менамояд, ки молик ҳуқуқи соҳибӣ, истифода ва ихтиёрдорӣ намудани биноҳои истиқоматии ба ӯ тааллуқдоштаро мувофиқи таъиноташ амалӣ менамояд (қ.1 мод.232). Молик ҳуқуқ дорад бо салоҳдиди худ нисбат ба молу мулки ба ӯ тааллуқдошта ҳама гуна амалеро анҷом диҳад, ки хилофи қонун ва дигар санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ набошад ва ҳуқуқу манфиатҳои дигар шахсони бо қонун ҳифзшавандаро вайрон накунад, аз ҷумла онро ба дигар ашхос фурӯшад, худ молик монаду ҳуқуқҳояшро дар мавриди соҳибӣ, истифода ва

ихтиёрдорӣ кардани молу мулк ба онҳо вогузорад, молу мулкро ба иҷора диҳад ва аз он бо усули дигар истифода барад ё онро ба тарзи дигар ихтиёрдорӣ кунад (қ. 3 мод. 232).

Моликони манзилҳои истиқоматӣ ҳуқуқ доранд, ки манзили худро тавассути аҳдҳои гражданӣ-ҳуқуқӣ ихтиёрдорӣ кунанд. Масалан, моликон ҳуқуқ доранд аҳдҳое содир намоянд, ки барои бегона кардани манзили истиқоматӣ равона карда шудаанд, хариду фурӯш, мубодила, ҳадя, васиятнома ва ғайра, инчунин аҳдҳое, ки ба истифода додани манзил равона карда шудаанд, аз ҷумла, кироя, иҷора, истифодаи ройгон. Шаҳрвандоне, ки манзилро дар асоси шартномаи кирояи иҷтимоӣ истифода мебаранд, ҳуқуқ доранд, ки шартномаи мубодилаи манзилҳои истиқоматӣ банданд.

Мувофиқи м.178 Кодекси гражданӣ аҳдҳо ҳамчун амали шаҳрвандон ва шахсони ҳуқуқӣ эътироф карда мешаванд, ки ба муқаррар, тағйир додан ё қатъ кардани ҳуқуқ ва уҳдадориҳои шаҳрвандӣ нигаронида шудаанд.Аҳд метавонад яктарафа, дутарафа ё бисёртарафа (шартномаҳо) бошад.

Аҳде яктарафа дониста мешавад, ки барои анҷоми он мутобиқи қонун ё созишномаи тарафҳо ифодаи иродаи як тараф зарур ё кифоя мебошад (мисол, васиятнома).

Барои бастани шартнома ифодаи иродаи мувофиқашудаи ду тараф (аҳди дутарафа) ва ё се тараф ё бештар аз он (аҳди бисёртарафа) зарур аст.

Тарафҳои аҳдҳои гражданӣ-ҳуқуқӣ бо манзилҳои истиқоматӣ метавонанд субъектҳои гуногуни муомилоти гражданӣ баромад намоянд. Иштирокчиёни асосии чунин аҳдҳо шаҳрвандон ва шахсони ҳуқуқӣ мебошанд. Дар баъзе ҳолатҳо содир намудани аҳдҳоро бо манзилҳои истиқоматӣ метавонанд мақомоти дахлдори давлатӣ анҷом диҳанд, масалан, ҳангоми фурӯши манзили коммуналӣ ё давлатӣ.

Ташкилотҳое, ки ҳамчун тарафҳои аҳдҳо бо манзилҳои истиқоматӣ баромад менамоянд, бояд дорои қобилияти ҳуқуқдорӣ бошанд, ки аз лаҳзаи бақайдгирии давлатии шахси

ҳуқуқӣ мутобиқи Қонуни ҶТ «Дар бораи бақайдгирии давлатии шахсони ҳуқуқӣ ва соҳибкорони инфиродӣ»[28] ба вуҷуд меояд. Агар шахси ҳуқуқӣ ба ташкилотҳои ғайритиҷоратӣ, тааллуқ дошта бошад ва ё корхонаи давлатӣ ё коммуналӣ бошад, зарур аст, ки дар ҳуҷҷатҳои таъсисӣ имкони содир намудани чунин аҳдҳо инъикос карда шавад.

Шаҳрвандоне, ки тарафҳои аҳдҳо бо манзилҳои истиқоматӣ баромад менамоянд, бояд дорои қобилияти пурраи амал бошанд, яъне онҳо бояд ба синни 18-солагӣ расида бошанд, агар тибқи қонун издивоҷ то ба синни ҳаждаҳсолагӣ расидан иҷозат бошад, шаҳрванди ба синни ҳаждаҳсолагӣ нарасида аз вақти издивоҷ карданаш пурра қобилияти амалро ба даст меорад; қобилияти пурраи амал ҳамчунин ҳангоми эмансипатсия низ пайдо мешавад, яъне дорои қобилияти пурраи амал эълон кардани ноболиғи ба синни шонздаҳсолагӣ расида, ки тибқи шартномаи меҳнатӣ (қарордод) кор мекунад ва ё бо фаъолияти соҳибкорӣ машғул аст.

Бо мақсади ҳифзи ҳуқуқҳои шаҳрвандони ғайри қобили амал васоят ва парасторӣ муқаррар карда мешаванд. Васиён мутобиқи қонун намояндагони шахси таҳти васояташон буда, аз номи онҳо ва ба манфиаташон тамоми аҳди заруриро анҷом медиҳанд (қ.2 мод.33 КГ). Аммо васӣ бидуни ризоияти пешакии мақоми васояту парасторӣ барои анҷом додан ва парастор барои додани розигӣ ҷиҳати анҷоми аҳди фурӯш, аз ҷумла иваз ё ҳадя кардани молу мулки шахси таҳти васоят, киро (иҷора), ба истифодаи ройгон додан ё ба гарав мондани он аҳде, ки боиси аз даст додани ҳуқуқи шахси таҳти васоят, тақсими молу мулки ӯ ё аз он ҷудо кардани ҳисса мегардад, инчунин ҳар гуна аҳди дигаре, ки боиси кам шудани молу мулки шахси таҳти васоят мегардад, ҳуқуқ надорад.

---

[28] Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, с. 2009, №5, мод. 316

Маҳдуд сохтани қобилияти амали аъзои болиғи оила бо асосҳои пешбининамудаи моддат 31 КГ (сӯиистеъмоли машрубот, воситаҳои нашъадор, моддаҳои психотропӣ ва прекурсорҳо ё моддаҳои дигари мадҳушкунанда) анҷом дода мешавад. Маҳдуд сохтани қобилияти амал бо асосҳои зикргардида, махсусан, дар он ифода меёбад, ки шаҳрванд аз ҳуқуқи содир намудани аҳдҳо оид ба ихтиёрдории молу мулк бе розигии парастор маҳрум мегардад[29].

Барои он ки аҳдҳо бо манзилҳои истиқоматӣ боэътибор бошанд, риоя намудани якқатор шартҳо зарур аст. Аз ҷумла, якум, зарур аст, ки мазмуни аҳдҳо хилофи қонун набошанд. Аҳдҳое, ки ба бегона кардани объектҳои истифодаи умумии хонаи бисёрҳуҷрагӣ (масалан, таҳхонаи техникӣ) ва ё ҳуҷра (масалан, ошхона) равона карда шудаанд, қобили қабул нестанд.

Дуюм, дар тарафҳо мавҷуд будани қобилияти ҳуқуқдорӣ ва қобилияти амал зарур аст.

Сеюм, зарур аст, ки ба бегонакунанда ё меросгузор манзили истиқоматӣ бо ҳуқуқи моликият тааллуқ дошта бошад.

Чаҳорум, зарур аст, ки изҳори иродаи иштирокчии аҳд ба иродаи воқеии ӯ мувофиқат кунад, яъне бояд фаҳмиши дурусти аҳд бошад ва анҷом додани он бояд ихтиёрӣ бошад.

Панҷум, барасмиятдарории хаттии аҳдҳои зикргардида зарур аст.

Шашум, чун қоида, бақайдгирии давлатии гузаштани ҳуқуқиманзили истиқоматӣ ҳатмист. Агар аҳд ба бегона кардани манзили истиқоматӣ аз ҷониби як тараф ва мутаносибан ба даст овардани он аз ҷониби тарафи дигар равона карда шуда бошад, пас ҳуқуқи моликиятии бадастоварандаи манзили истиқоматӣ аз лаҳзаи бақайдгирии давлатии аҳд ва (ё) ҳуқуқ ба вуҷуд меояд. Дар як вакт бо

---

[29]Корнеев С.М., Крашенинников П.В. Приватизация жилищного фонда: Законодательство и практика. М.: Инфра-М - Норма, 1996. С. 15 - 17.

пайдоиши ҳуқуқи моликиятӣ ба бадастоваранда хавфи тасодуфан гум шудан ё вайрон шудани манзили истиқоматӣ мегузарад.

Ҳангоми риоя накардани ҳама гуна аз шартҳои номбаршуда аҳд беэътибор дониста мешавад.Аҳд бо сабаби онро беэътибор донистани суд аҳди мавриди баҳс дониста мешавад. Масалан, аҳдҳое, ки аз ҷониби шахсони дорои қобилияти амалашон маҳдуд ё ноболиғони аз 14 то 18 сола (мод.200, 201 КГ ҶТ) баста шудааст, таҳти таъсири зӯроварӣ, таҳдид ё шароити номусоид баста шудаанд (мод. 204 КГ).

Аҳде, ки новобаста аз қарори суд беэътибор аст, эътибор надорад. Масалан, аҳдҳое, ки аз ҷониби шахсони ғайри қобили амал ва ё то 14 сола анҷом дода шудаанд (мод.196 ва 197 КГ), аҳдҳое, ки бидуни нияти барои он бунёд намудани оқибати дахлдори ҳуқуқӣ баста шудааст (қ. 1 мод. 195 КГ).

Кодекси граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон (мод.193) принсипи мансуб донистани аҳдҳоро ба ин ё он категорияи беэътибор муқаррар мекунад, агар қонун беэътибор будани онро нишон надиҳад; аҳдҳое, ки ба қонун ё дигар санадҳои ҳуқуқӣ мувофиқат намекунанд, баҳснок дониста мешаванд.

6.2. Хариду фурӯши манзилҳои истиқоматӣ

Аҳди аз ҳама бештар паҳншудае, ки барои бегона кардани манзили истиқоматӣ равона карда шудааст, бешубҳа шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ мебошад. Аз рӯйи чунин шартнома фурӯшанда уҳдадор мешавад, ки ба моликияти харидор ҳуҷра (квартира) ё дигар манзили истиқоматиро медиҳад, харидор бошад уҳдадор мешавад манзили истиқоматиро қабул карда, бар ивазаш маблағи пулии бо созиш муайяншударо пардохт намояд.

То эътибор пайдо кардани Қонуни СССР «Дар бораи моликият дар СССР» (яъне то 1 июли 1990с.) дар қонунгузорӣ бисёр маҳдудиятҳои гуногун мавҷуд буданд, ки муомилоти муътадили манзилҳои истиқоматиро боз медоштанд. Бастани

шартномаҳои хариду фурӯши танҳо хонаҳои истиқоматӣ пешбинӣ карда мешуд ва он ҳам на бештар аз як маротиба дар се сол. Дар ҳолате ки агар ба шаҳрванд ва аъзоёни оилаи ӯ бо ҳуқуқи моликият ду хонаи истиқоматӣ тааллуқ медоштанд, он гоҳ яке аз онҳоро фурӯхтан лозим буд[30].

Ба сифати тарафҳо аз рӯйи шартномаи хариду фурӯш метавонанд шаҳрвандон, шахсони ҳуқуқӣ ва мақомоти маҳаллии ҳокимияти давлатӣ баромад намоянд. Аз рӯйи қоидаи умумӣ ба сифати фурӯшанда дар шартномаи хариду фурӯш молики манзили истиқоматӣ баромад менамояд.

Дар он ҳолатҳое ки яке аз тарафҳо аз бақайдгирии давлатии гузаштани ҳуқуқи моликият ба манзили истиқоматӣ саркашӣ менамояд, тарафи дигар дар асоси қисми 3 моддаи 582 КГ ҳуқуқ дорад, ки барои ҳимояи ҳуқуқҳои худ ба суд муроҷиат намояд. Суд ҳангоми равшан кардани ҳамаи ҳолатҳо метавонад ҳалномаро дар бораи бақайдгирии давлатии гузаштани ҳуқуқ барорад. Зимнан, тарафе, ки беасос аз бақайдгирӣ саркашӣ менамояд, маҷбур мешавад, ки ба дигар тараф зарари дар натиҷаи дермонии бақайдгирӣ расидаро ҷуброн намояд.

Шартнома ҳатман бояд характеристикаи манзилҳои истиқоматии фурӯхташавандаро, суроғаи пурра, шумораи ҳуҷраҳо, масоҳати умумӣ (дар амал майдони истиқоматӣ низ нишон дода мешавад) дар бар гирад. Дар сурати мавҷуд набудани ин маълумотҳо шартнома бастанашуда ҳисобида мешавад. Чунин ба назар мерасад, ки барои квартираҳо инчунин, нишон додани ошёнаи манзили фурухташаванда низ зарур аст.

Баъзе истисноҳо аз қоидаҳои умумии дар қисми якуми Кодекси граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон пешбинишуда нисбати нархи манзил ва дигар амволи ғайриманқули фурӯхташаванда пешбинӣ шудаанд. Мувофиқи моддаи 585 КГ

---

[30] Советское гражданское право / Под ред. О.А. Красавчикова. Т. 2. М.: Высшая школа, 1985. С. 18 - 20 (муаллифи боби дахлдор - В.Ф. Яковлев)

ҳангоми мавҷуд набудани шарт дар бораи нарх шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ бастанашуда ҳисобида мешавад.

Бо мақсади боз пурратар ҳимоя кардани ҳуқуқи харидорон, новобаста аз он ки он шахси ҳуқуқӣ ё шахси воқеӣ аст, дар моддаи 586 Кодекси граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон қоидае муқаррар карда шудааст, ки аз рӯйи он додани манзили истиқоматӣ аз ҷониби фурӯшанда ва қабули он аз ҷониби харидор тибқи ҳуҷҷати доду гирифт бо имзои тарафҳо ё дигар ҳуҷҷати доду гирифт сурат мегирад. Зимнан, агар дар шартнома тартиби дигаре пешбинӣ нагардида бошад, уҳдадории додани манзил ба харидор баъди супурдани он ба харидор ва имзо намудани ҳуҷҷати дахлдор оид ба додан иҷрогардида ба ҳисоб меравад.

Қайд кардан зарур аст, ки саркашӣ кардани яке аз тарафҳо аз имзои ҳуҷҷати додани манзил тибқи шартҳои пешбининамудаи шартнома, ҳамчун аз ҷониби фурӯшанда рад кардани иҷрои уҳдадории додани амвол ва аз ҷониби харидор уҳдадории қабули амвол ҳисобида мешавад. Худ аз худ аз ҷониби харидор қабул намудани манзили истиқоматие, ки ба шартҳои шартнома мувофиқ намебошанд, аз ҷумла дар ҳолатҳое ки чунин номутобиқатӣ дар ҳуҷҷат қайду шарт гардидааст, барои фурӯшандаро аз масъулияти иҷрои номатлуби шартнома озод кардан асос буда наметавонад.

Ҳангоми додани манзили истиқоматие, ки ба шартҳои шартнома мутобиқат намекунад, харидор ҳуқуқ дорад, бо интихоби худ аз фурӯшанда талаб намояд:
якум, ба андозаи муносиб паст кардани нархи фурӯш;
дуюм, ройгон бартараф намудани норасоиҳои манзили истиқоматӣ дар муҳлатҳои мувофиқ;
сеюм, ҷуброн намудани хароҷоти худ вобаста ба рафъи норасоиҳои манзил.

Дар он ҳолатҳое, ки моҳиятан вайрон кардани талабот нисбат ба сифати манзили истиқоматӣ ошкор карда шудаанд

(норасоиҳои рафънопазир, норасоиҳое, ки бидуни хароҷоти беандоза ё масрафи вақт бартараф кардани онҳо ғайриимкон аст, ё чандин маротиба ошкор гардидаст ё баъди бартараф намудан боз такрор меёбад ва дигар норасоиҳои монанд) харидор ҳуқуқ дорад тибқи салоҳдиди хеш:
- аз иҷрои шартномаи хариду фурӯш даст кашад ва баргардонидани маблағи барои харидории манзили истиқоматӣ масрафшударо талаб намояд;
- иваз намудани манзилро бо манзили дорои сифати матлуби ба шартнома мувофиқ талаб намояд.

Ба таври возеҳ, Кодекси гражданӣ муносибатҳои марбут ба қитъаи заминро ҳангоми фурӯши амволи ғайриманқули дар он ҷойгиршуда танзим кардааст.

Аз моддаи 583 КГ бармеояд, ки дар як вақт бо гузаштани моликият ба манзил ҳуқуқ ба қисми қитъаи замини ишғолкардаи ин манзил ё бинои бисёрхонагӣ, ки дар он вай ҷойгир аст ва барои истифодаи он зарур мебошад, дода мешаванд.

Кодекси гражданӣ меъёри махсусеро дар бар мегирад, ки хусусиятҳои фурӯши манзилҳои истиқоматиро муқаррар мекунад, агар дар онҳо шаҳрвандоне зиндагӣ кунанд, ки ҳуқуқи мустақилонаи истифодаи ин хонаро доранд. Дар моддаи 588 КГ муқаррар шудааст, ки шарти муҳими шартномаи фурӯши бинои истиқоматӣ, хона, қисми бинои истиқоматӣ ё хонае, ки дар онҳо ашхосе зиндагӣ мекунанд, ки мутобиқи қонун ҳуқуқи истифодаи ин бинoро баъди аз ҷониби харидор гирифтани он нигоҳ медоранд, номнависии ин ашхос бо зикри ҳуқуқҳои онҳо барои истифодаи бинои истиқоматии бафурӯшрасанда нишон дода мешавад.

6.3. Мубодилаи манзилҳои истиқоматӣ

Мувофики моддаи 601 Кодекси гражданӣ дар асоси шартномаи мубодила ҳар яке аз тарафҳо уҳдадор мешавад, ки ба моликияти тарафи дигар бар ивази як мол моли дигар

диҳад. Аз рӯйи чунин шартнома молики манзили истиқоматӣ метавонад манзили истиқоматии худро ба ҳама гуна молу мулке, ки аз муомилоти гражданӣ гирифта нашудааст, иваз намояд. Масалан, ба дигар молу мулки ғайриманқул ё манқул.

Агар мубодилаи як манзил ба дигараш сурат гирад, он гоҳ ҳар як иштирокчии шартнома бояд дорои ҳуқуқи моликияти манзили ивазшавандаро дошта бошанд, зимнан, ҳар яке аз иштирокчиёни шартнома мутаносибан фурӯшандаи манзиле, ки ӯ медиҳад ва харидори манзиле, ки вай мегирад, ба ҳисоб меравад. Вобаста ба ин шартномаи мубодила бо шартномаи хариду фурӯш умумияти зиёд дорад. Ҳангоми мубодила манзил ба ҳама гуна амвол (дар ҳолати мазкур - ба манзил) иваз карда мешавад, ҳангоми хариду фурӯш бошад манзили истиқоматӣ низ иваз карда мешавад, танҳо ба амволи махсус – пул. Танзими ҳуқуқии муносибатҳо аз рӯйи шартномаи мубодила аз бисёр ҷиҳат аз рӯйи ҳамон қоидаҳои шартномаи хариду фурӯш (мавзӯъ, шакл, гузаштани ҳуқуқи моликият, ҳуқуқу ӯҳдадориҳои тарафҳо ва ғайра) сурат мегирад.

Қонунгузории гражданӣ пештара танҳо мубодилаи молу мулки баробарарзишро пешбинӣ мекард. Имрӯз муқаррароти мазкур танҳо як қоидаи умумӣ боқӣ мемонад. Манзилҳои истиқоматии мубодилашаванда баробарарзиш дар назар дошта мешавад. Дар баробари ин, Кодекси гражданӣ имконияти бастани шартномаи мубодилаи молҳои нобаробарарзишро пешбинӣ мекунад. Дар чунин ҳолатҳо тарафе, ки вазифадор аст манзиле диҳад, ки арзиши он нисбат ба моли барои мубодила пешниҳодшуда пасттар аст, бояд бидуни таъхир, баъди супурдани мол ё ҳуҷҷатҳои танзимкунандаи мол фарқияти байни нархро, агар тарзи дигари пардохт дар шартнома пешбинӣ нагардида бошад, пардозад (қисми 2 моддаи 602 КГ). Масалан, дар шартномаи мубодила метавонад иваз кардани ҳуҷраи панҷхонагӣ ба духуҷраи духонагӣ ва ё ба ҳуҷраи сехонагӣ ва автомашина пешбинӣ карда шавад.

Ҳуқуқи моликият ба манзилҳои истиқоматии ивазшаванда дар ҳар кадоме аз тарафҳо аз лаҳзаи бақайдгирии давлатӣ дар маҳалли ҷойгиршавии манзил ба вуҷуд меояд. Масалан, ҳангоми мубодилаи манзиле, ки дар ш.Душанбе воқеъ гардидааст, ба манзиле, ки дар ш.Бохтар воқеъ гардидааст, ҳар як гузариши ҳуқуқи моликият бояд алоҳида, мутаносибан дар шаҳрҳои Душанбе ва Бохтар ба қайд гирифта шавад.

Озод шудани муомилоти гражданӣ, аз ҷумла дар соҳаи манзил низ, шартномаи мубодилаи манзилҳои истиқоматиро аз қатори якуми аҳдҳо бо манзил ба қатори дуюм таҳвил дод: дар нимаи дуюми солҳои 90-уми асри XX дар ҷойи аввал хусусигардонӣбуд, дар вақти ҳозира — хариду фурӯши манзилҳои истиқоматӣ.

Ба ғайр аз қонеъ гардондани манфиатҳои тарафҳои шартнома мубодилаи манзилҳои истиқоматӣ аҳамияти калони иҷтимоӣ доранд. Онҳо (мубодилаҳо) ба кам шудани талабот ба манзил бештар таъсир мерасонанд. Ҳангоми имконияти озодона бастани шартномаҳои мубодила шаҳрвандони дорои манзил аксар вақт метавонанд мушкилоти манзилии худро мустақилона ҳал кунанд: ихтилофоти оилавиро ҳал кунанд, оилаҳоро муттаҳид созанд, ба қисмати беҳтари шаҳр кӯчанд, ба дигар нуқтаи аҳолинишин раванд ва ғайра. Зимнан, чуноне ки дар адабиёт дуруст қайд карда шудааст, барои мубодила нишон додани сабаб, аз касе иҷозат пурсидан талаб карда намешавад, зеро дар ин маврид шаҳрванд на имтиёз, балки ҳуқуқи субъективиро ба ихтиёрдорӣ намудани манзили истиқоматӣ дар доираи муқарраркардаи қонун истифода мебарад[31].

Шартномаи мубодилаи манзилҳои истиқоматӣ ба қонунгузор ва мухаққиқони ҳуқуқ аз солҳои 20-уми садсолаи гузашта маълум аст. Дар Қарори Кумитаи Иҷроияи Марказӣ ва Совети Комиссарони Халқи ИҶШС аз 4 январи соли 1928

---

[31]Жилищный кодекс Украинской ССР: Научно-практический комментарий / Под ред. В.И. Зайчук. Киев: Изд-во полит. лит., 1990. С. 206.

меъёрҳое мавҷуд буданд, ки тартиби мубодилаи манзилҳои истиқоматиро танзим мекарданд[32]. Чунин шартнома ҳамчун тарзи аз тарафи як шаҳрванд ба дигарон додани манзилҳои истиқоматие, ки ба фонди манзили давлатӣ ё ҷамъиятӣ таaллуқ доранд, инчунин манзилҳои истиқоматие, ки ба кооперативҳои манзилӣ ё манзилӣ-сохтмонӣ таaллуқ доштанд, баррасӣ карда мешуд.

Хусусияти муносибатҳое, ки аз ин гуна аҳдҳо ба миён меоянд, дар асарҳои олимони соҳаи ҳуқуқи гражданӣ ҳаматарафа таҳлил карда шуда буданд. Бо камоли боварӣ гуфтан мумкин аст, ки дар он лаҳза проблемаи асосии назариявие, ки бо шартномаи мубодилаи манзилҳои истиқоматӣ алоқаманд буд, масъалаи тақдири муносибатҳои ҳуқуқии манзилӣ буд. Як қисми муаллифон қайд мекарданд, ки чунин шартнома боиси қатъ гардидани як муносибатҳои ҳуқуқии манзилӣ ва пайдоиши дигар муносибатҳои ҳуқуқии манзилӣ мегардад; дигарон чунин мешуморанд, ки чунин созишнома боиси тағйир додани кирояи манзили истиқоматӣ — иваз шудани шахсон дар уҳдадорӣ мегардад[33]. Дар адабиёти муосир низ метавон муҳокимаронии гуногунро ба мавзӯъи мазкур вохӯрд.

Масъалаи мубодилаи манзилҳои истиқоматӣ дар байни кироягирон ва аъзоёни кооперативҳои манзилӣ-сохтмонӣ, аз як тараф, ва моликон, аз дигар тараф, муддати дароз мавриди баҳсу мунозира буд, вале аз доираи тадқиқоти назариявӣ берун набаромад. Бисёре аз таҳлилгарон бо такя ба қонунгузории дар он вақт амалкунанда ба ноҷоизии чунин аҳдҳо ишора карда, муомилотро қайд карданд[34]. Баъзе

[32] Собрание законодательства СССР. 1928. N 6. Ст. 49.
[33] Черепахин Б.Б. Правопреемство по советскому гражданскому праву. М., 1962. С. 80; Медведев М.Ф. Обмен жилыми помещениями по советскому гражданскому праву: Автореф. дис., канд. юрид. наук. Саратов, 1971. С. 5 - 6.
[34] Марткович И.Б. Жилищное право: Закон и практика. М.: Юрид. лит., 1990. С. 211.

тадқиқотчиён ба тарафдории иҷозат додани чунин мубодилаҳо изҳори ақида мекарданд[35].

Тадриҷан ҷалб намудани манзилҳои истиқоматӣ ба муомилоти гражданӣ ба амал омад. Дар Указе Президенти Иттифоқи ҶШС аз 19 майи соли 1990 «Дар бораи муносибатҳои нави ҳалли проблемаҳои манзил дар мамлакат ва чораҳои оид ба татбиқи амалии онҳо»[36] ба ғайр аз дигар чизҳо инчунин дар бораи зарурати бардоштани маҳдудиятҳои беасос ҳангоми мубодилаи манзили истиқоматӣ ва иҷозат додани мубодилаи манзиле, ки бо ҳуқуқи моликият ба шаҳрвандон тааллуқ доранд, ба манзилҳои истиқоматии фондҳои манзилии давлатӣ, кооперативӣ ва ҷамъиятӣ тааллуқ доранд, таъкид шудааст. Аммо дар он вақт бинобар сабаби мавҷуд набудани механизми амалӣ гардондани чунин мубодила шартномаи мазкур татбиқи васеи амалӣ пайдо накард.

Бояд қайд кард, ки ҳанӯз пеш аз пошхӯрии Иттифоқи ҶШС дар Узбекистон ва Озарбойҷон ин масъала ба таври кофӣ муайян ҳал карда шуда буд. Масалан, дар ҶШС Озарбойҷон бо Қарори Совети Вазирон аз 14 июни соли 1988 № 207 мубодилаи манзилҳои истиқоматӣ дар хонаҳои фондҳои манзилии давлатӣ ва ҷамъиятӣ, инчунин дар хонаҳои кооперативҳои сохтмони манзилӣ ба хонаҳои истиқомат (қисми хона), ки бо ҳуқуқи моликият ба шаҳрвандон тааллуқ доштанд, иҷозат дода шуда буд[37].

Бо қабул шудани Қонуни Иттифоқи ҶШС «Дар бораи моликият», зарурияти танзими амалӣ намудани шартномаҳои мубодила, ки дар он ҳамчун объектҳо на танҳо манзилҳои истиқоматии тибқи шартномаи кироя ишғолнамуда, балки инчунин манзилҳои бо ҳуқуқи моликият тааллуқдошта низ баромад мекарданд, аён гашт. Дар бораи имконияти бастани

[35] Маслов В.Ф. Защита личных прав граждан. Харьков, 1970. С. 163.
[36]Ведомости СНД и ВС СССР. 1990. N 22. Ст. 409.
[37]Вестник ВС СССР. 1991. N 3. С. 11.

шартномаҳои мубодилаи манзилҳои истиқоматӣ мустақиман тадқиқотчиёни ҳуқуқи манзил изҳори ақида мекарданд[38].

Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон соли 1997 иваз кардани хонаҳои истиқоматиро пешбинӣ мекунад.Мувофиқи моддаи 87 Кодекси мазкур, ки шартҳои умумии иваз кардани хонаҳои истиқоматӣ ном дошт, шаҳрвандоне, ки соҳиби манзил буданд, ҳуқуқ доштанд хонаи истиқоматиро, аз ҷумла хонаҳои дар маҳалҳои гуногуни аҳолинишин воқеъбударо иваз кунанд.Ба намудҳои гуногуни фонди манзил марбут будани хонаҳои истиқоматӣ ба иваз намудани хонаҳои истиқоматӣ монеъ шуда наметавоннист.

Барои иваз намудани хонаи истиқоматӣ розигии хаттии аъзои ба балоғатрасидаи оила, ки ҳамроҳ зиндагӣ мекарданд, аз ҷумлаи аъзои муваққатан ғоиб, зарур буд.

Ҳангоми иваз намудани хонаҳои истиқоматӣ дар биноҳои кооперативи манзилу сохтмон доираи аъзои оила, ки розигии онҳо зарур буд, бо розигии хаттии онҳое, ки барои пардохти як қисми саҳмия ҳуқуқ доштанд, маҳдуд гардида, ҳангоми ивази квартираи (хонаи истиқоматӣ) марбути шаҳрванди молик - розигии онҳо, ки соҳиби квартира (хонаи истиқоматӣ) мебошанд, зарур буд.

Агар байни аъзои оила оид ба иваз мувофиқа намебуд, пас ҳар яке аз онҳо ҳуқуқ доштанд, ки тибқи тартиби судӣ, ба таври маҷбурӣ ба биноҳои дигар (квартираҳо) иваз намудани хонаашонро талаб мекарданд.

Байни ашхосе, ки муносибати оилавӣ доштанд, ивази як қисми майдони истиқоматӣ, инчунин иваз бидуни кӯчидани ҳамаи ашхоси бо иштирокчии ивазкуни истиқоматкунанда (ивази дохилиоилавӣ) имконпазир буд.Шарти ивазкунӣ тибқи созишномаи тарафҳо муайян карда мешуд. Ҳангоми ивазкунӣ тарафҳо ҳуқуқ доштанд барои фарқият сифат ва ҳаҷми

---

[38] Гетман Е.С. О жилищных правах и обязанностях. М.: Знание, 1992. С. 18.

хонаҳои истиқоматӣ шарти пардохти ҷубронпулии байниҳамдигариро муайян намоянд.

Созишномаи ивази хонаи истиқоматӣ аз лаҳзаи гирифтани ордер ё шаҳодатномаи ҳуқуқи моликӣ, ки онро мақомоти ҳокимияти иҷроияи маҳаллӣ медоданд, эътибор пайдо мекард.

Дар вақти ҳозира, танзими асосии ҳуқуқии шартномаҳои мубодила дар санадҳои қонунгузории манзил - Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон таҳрири соли 2021 ва баъзе санадҳои дигар мавҷуданд. Дар баробари ин муқаррароти қонунгузории гражданӣ оид ба аҳдҳо, уҳдадориҳо ва шартномаҳо ба шартномаи мубодилаи манзилҳои истиқоматӣ низ паҳн мешаванд. Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон танзими муфассали мубодилаи манзилҳои истиқоматиро дар бар мегирад.

Ба сифати иштирокчиёни чунин мубодила метавонанд кироягирони манзилҳои истиқоматие, ки дар асоси шартномаи кирояи иҷтимоӣ дар хонаҳои фонди манзили давлатӣ ва коммуналӣ зиндагӣ мекунанд, бо қарори кироядеҳони дахлдор ва розигии хаттии кироягирон ва аъзои болиғи оилаи онҳо баромад намоянд. Дар асоси моддаи 69 Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон кироягири манзили истиқоматӣ аз рӯйи шартномаи кирояи иҷтимоӣ бо қарори кироядеҳони дахлдор ва розигии хаттии кироягирон ва аъзои болиғи оилаи онҳо, ҳуқуқ доранд манзили ишғолкардаи худро ба манзили истиқоматие, ки аз рӯйи шартномаи кирояи иҷтимоӣ ба дигар кироягир дода шудааст, мубодила намояд.

Мубодилаи манзилҳои истиқоматие, ки аз рӯйи шартномаҳои кирояи иҷтимоӣ дода шудаанд, мумкин аст байни шаҳрвандоне, ки дар манзилҳои истиқоматие зиндагӣ мекунанд, ки ҳам дар як маҳал ва ҳам дар маҳалҳои гуногуни аҳолинишини ҳудуди Ҷумҳурии Тоҷикистон воқеъ гардидаанд, анҷом дода шавад. Мубодилаи манзилҳои истиқоматӣ бе маҳдуд кардани шумораи иштирокчиёни он амалӣ карда мешавад.

Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон ҳолатҳоеро пешбинӣ мекунад, ки бастани шартномаи мубодила манъ аст (моддаи 70). Ба мубодилаи манзилҳои истиқоматӣ иҷозат дода намешавад, агар ҳуқуқи истифодабарии манзили истиқоматии мубодилашаванда, бо тартиби судӣ мавриди баҳс қарор дошта бошад. Инҳо метавонанд даъвоҳо дар бораи бекор кардан ё тағйир додани шартномаи кироя, дар бораи беэътибор донистани мубодилаи қаблан анҷомёфтаи манзилҳои истиқоматӣ бошанд. Дар ҳолати ба миён омадани чунин баҳсҳо то аз ҷониби суд ҳал шудани масъалаи ҳуқуқ ба манзили истиқоматӣ шартнома баста шуда наметавонад.

Мубодилаи манзилҳои истиқоматӣ манъ аст, агар дар натиҷаи мубодила андозаи масоҳати истиқоматии кироягир аз меъёри додани манзили истиқоматӣ, ки Кодекси манзил барои баҳисобгирии шаҳрвандони эҳтиёҷманд ба манзили истиқоматӣ муқаррар намудааст, кам гардад.

Мубодила манъ аст, агар манзили истиқоматии мубодилашаванда бо тартиби муқарраршуда барои истиқомат номувофиқ эътироф шуда бошад.

Ба мубодила роҳ дода намешавад, агар қарор дар бораи вайрон кардани хонаи дахлдор ё аз нав таҷҳизонидани он барои истифодабарӣ ба мақсадҳои дигар ё қарор дар бораи таъмири асосии хонаи дахлдор бо азнавтаҷҳизонӣ ва (ё) азнавтарҳрезии манзилҳои истиқоматӣмавҷуд бошад.

Бояд қайд кард, ки шартномаи мубодилаи манзилҳои истиқоматӣ дар шакли хаттӣ бо тартиб додани як ҳуҷҷате, ки аз ҷониби кироягирони дахлдор имзо шудааст, баста мешавад. Чунин ҳуҷҷатро кироягироне, ки шартномаи мазкурро бастаанд, ба ҳар як кироядеҳе, ки бо онҳо шартномаи кирояи иҷтимоии манзилҳои истиқоматии мубодилашавандаро бастаанд, бо мақсади гирифтани розигӣ барои амалӣ намудани мубодилаи дахлдор пешниҳод мекунанд. Ризоият ё радди додани чунин ризоият аз ҷониби кироядеҳ дар шакли хаттӣ ба расмият дароварда мешавад ва бояд аз ҷониби ӯ ба

мурочиаткунандае, ки барои розигӣ мурочиат кардааст ё ба намояндаи кироягир дар мӯҳлати на дертар аз 10 рӯзи корӣ аз рӯзи мурочиат дода шавад. Аз рӯйи шартномаи мубодила манзили истикоматӣ метавонад бо ҳама гуна объекте, ки аз муомилоти гражданӣ гирифтанашудааст, мубодила карда шавад.

6.4. Ҳадяи манзили истиқоматӣ

Дар асоси моддаи 606 Кодекси гражданӣ тибқи шартномаи туҳфаи манзили истиқоматӣ молик манзилро ба шахси дигар ройгон медиҳад ё уҳдадор мешавад, ки манзилро ба шахси дигар диҳад.

Ҳадя шартнома мебошад, на аҳди яктарафа, зеро ҳамеша розигии ҳадягирандаро барои қабул намудани ҳадя талаб менамояд. Одатан, розигӣ дар шакли қабул намудани ҳадя ифода меёбад. Кӯшиши баррасӣ намудани ҳадя ба сифати аҳди яктарафа – яке аз асосҳои ба вуҷуд омадани ҳуқуқи моликият, ки ҳангоми додани ашё байни ҳадякунанда ва ҳадягиранда ягон хел муносибатҳои уҳдадориро ба вуҷуд намеорад, хато мебошанд ва дар илми ҳуқуқи гражданӣ эътирофи худро намеёбад. Вобаста ба ин, масалан, даст кашидан аз меросро ба фоидаи шахси дигар, ки аҳди яктарафаро ифода карда, розигии охиринро талаб намекунад, ҳадя ҳисобидан мумкин нест. Дар баробари ин аз рӯйи қоидаи умумӣ ҳадя – шартномаи яктарафа аст, ки дар он ҳадягиранда ягон хел уҳдадорӣ надорад.

Дар назар доштан лозим аст, ки агар манзил дар ҳолати мавҷуд будани додани муқобили ашё ё ҳуқуқ дода шавад, он гоҳ ин шартнома ҳадя эътироф карда намешавад. Дар амалия (таҷриба) чунин ҳолатҳо баъзан вомехӯранд. Ҳангоми барасмиятдарории шартномаҳои мубодилаи манзилҳои истиқоматии шаклҳои гуногуни моликият дар амалия (таҷриба) ҳолатҳои «мубодилаи ҳуҷраҳо бо тартиби ҳадя” ҷой доранд. Чунин нуқтаи назар дар адабиёт низ баён карда

шудааст[39]. Дар асоси қисми 2 моддаи 195 КГ, чунин аҳдҳо қалбакӣ эътироф карда мешаванд. Зимнан ба ҳадякунанда ҷуброн намудани хароҷоте, ки вай вобаста бо ҳадя кардааст, ҳадяро ба шартномаи музднок табдил намедиҳад, агар онҳо аз рӯйи шартҳои шартнома ба арзиши мавзӯи ҳадя надароянд[40].

Чун қоида, ҳадяи манзилҳои истиқоматӣ дар байни одамони наздик (хешовандон, дӯстон) сурат мегирад.

Мувофики моддаи 608 КГ, ҳадягиранда ҳуқуқ дорад, ки дар ҳар лаҳзаи то ба ӯ супурдани ҳадя аз он даст кашад. Дар ин ҳолат шартномаи ҳадя бастанашуда ба ҳисоб меравад. Зимнан даст кашидан аз манзили ҳадяшуда бояд дар шакли хаттӣ анҷом дода шавад. Ба ғайр аз он, чунин дасткашӣ бояд ба қайди давлатӣ гирифта шавад. Дар ҳолати мазкур ҳадякунанда ҳуқуқ дорад аз ҳадягиранда ҷуброни зарари воқеиро, ки дар натиҷаи даст кашидани қабули манзил ба сифати ҳадя расонида шудааст, талаб намояд.

Мувофиқи моддаи 609 КГ ҳадяи манзилҳои истиқоматӣ иҷозат дода намешавад:

- аз ҷониби ашхоси ҳуқуқӣ – ҳадяи манзиле, ки ба онҳо таҳти ҳуқуқи пешбурди хоҷагидорӣ ё идораи оперативӣ марбут аст;
- аз номи атфоли хурдсол ва шаҳрвандони ғайри қобили амал эътирофгардида - аз ҷониби намояндагони қонунии онҳо.

Дар ҳолатҳои истисноӣ қонун ба ҳадядиҳанда иҷозат медиҳад, ки аз иҷрои шартномаи ҳадя даст кашад ва ё умуман ҳадяро бекор кунад.

Дар ҳолати якум аз шартнома ҳангоме даст кашидан мумкин аст, ки вазъи молу мулкӣ ё оилавӣ ва ё вазъи саломатии ҳадякунанда ба андозае тағйир ёфтааст, ки иҷрои

[39] Гришаев С.П. Ваше право собственности на жилой дом и квартиру: Справочное пособие. М., 1995. С. 9.

[40] Маковский А.Л. Дарение // Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая: Текст. Комментарии. Алфавитно-предметный указатель / Под ред. О.М. Козырь, А.Л. Маковского, С.А. Хохлова. М.: МЦФЭР, 1996. С. 306.

шартнома дар шароити нав боиси хеле паст шудани дараҷаи зиндагонии он мегардад.

Ҳолати дуюми бекор кардани ҳадяро моддаи 611 КГ ҶТ танзим мекунад, ки дар он гуфта шудааст, ки ҳадякунанда, агар ҳадягиранда ба ҳаёти ӯ таҷовуз карда бошад, ё ба ҳаёти яке аз аъзои оилаи ӯ ё хешу ақрабои наздики ӯ сӯиқасд карда бошад, ё дидаю дониста (бадқасдона) ба ҳадякунанда зарари ҷисмонӣ расонида бошад, ҳуқуқ дорад ҳадядиҳиро бекор кунад. Дар сурати дидаю дониста аз ҷониби ҳадягиранда аз ҳаёт маҳрум кардани ҳадякунанда ҳуқуқи дар суд пешниҳод намудани талаби бекор кардани ҳадядиҳӣ ба ворисони ҳадякунанда марбут мебошад.

Ба ғайр аз он, ҳадякунанда, агар муносибати ҳадягиранда бо ашёи ҳадяшуда, ки барои ҳадякунанда дорои арзиши калони ғайриамволӣ буда, боиси таҳдиди бебозгашт несту нобуд шудани он мегардад, ҳуқуқ дорад тибқи тартиби судӣ бекор кардани ҳадякуниро талаб намояд.

Бо шартнома мумкин аст шартҳои ҳуқуқи ҳадякунанда оид ба бекор кардани ҳадя дар сурате, агар ҳадякунанда аз ҳадягиранда дарозтар умр бинад, муқаррар карда шавад.

Ҳангоми бекор кардани ҳадя, ҳадягиранда вазифадор аст, ки манзили ҳадяшударо баргардонад, агар он дар лаҳзаи бекор кардани ҳадя дар шакли асл нигоҳ дошта шуда бошад, яъне манзил ҳолати пештараи худро нигоҳ дошта бошад.

Мувофики моддаи 612 КГ зараре, ки дар натиҷаи норасоии ашёи ҳадякардашуда ба ҳаёт, саломатӣ ё амволи шаҳрванди ҳадягиранда расонида шудааст, агар исбот карда шавад, ки ин норасоиҳо то додани манзили истиқоматӣ ба ҳадягиранда ба миён омадаанд ва ба шумули норасоиҳои ошкоро дохил намешаванд ва ҳадякунанда ҳарчанд дар маврид огоҳ буд, вале оид ба онҳо ҳадягирандаро огоҳ насохтааст, бояд аз ҷониби ҳадякунанда ҷуброн карда шавад.

Кодекси граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон намуди нави ҳадя - хайрияро пешбинӣ кардааст. Мувофики моддаи 613

Кодекси гражданӣ хайрия ҳадяе эътироф мегардад, ки бо мақсадҳои манфиати умум бахшида шудааст. Ҳангоми ҳадяи манзил ин мақсад набояд ба таъиноти функсионалии манзилҳои истиқоматӣ - зисти шаҳрвандон мухолиф бошад. Манзилро бо шарти дар он ҷой додани истеҳсолоти саноатӣ ҳадя намудан мумкин нест.

Субъектҳои хайрия метавонанд шаҳрвандон, муассисаҳои тиббӣ, таълимӣ, муассисаҳои ҳифзи иҷтимоӣ ва дигар муассисаҳои монанд, муассисаҳои хайриявӣ, илмию таълимӣ, фондҳо, осорхонаҳо ва дигар муассисаҳои фарҳангӣ, ташкилотҳои ҷамъиятӣ ва динӣ, инчунин давлат ва дигар субъектҳои ҳуқуқи гражданӣ бошанд. Зимнан, барои қабули хайрия иҷозат ё розигии касе талаб карда намешавад.

6.5. Истифодаи манзили истиқоматӣ дар асоси шартномаи таъминоти якумрӣ бо саробонӣ

Дар адабиёт ақидаеро оид ба он вохӯрдан мумкин аст, ки аз рӯйи шартномаи таъминоти якумрӣ бо саробонӣ молик гуё баъди маргаш манзилашро ихтиёрдорӣ мекунад[41]. Зимнан, аз моҳияти шартнома бармеояд, ки ихтиёрдорӣ ҳанӯз ҳангоми дар ҳаёт будани молик ба амал меояд. Вобаста ба вафот уҳдадориҳое қатъ мегарданд, ки аз созишномаи мазкур бармеоянд — гарониҳое, ки бо додани манзил барои истифодабарӣ ва як қатор хизматрасониҳо алоқаманданд. Шартномаи таъминоти якумрӣ бо саробонӣ дорои яккатор хусусиятҳои назаррас мебошад. Аз ҷумла, пардохткунандаи таъминот аз рӯйи шартнома уҳдадор мешавад, ки ин шаҳрванд ва (ё) шахси сеюми нишондодаи ӯро якумрӣ бо саробонӣ таъмин мекунад. Таъминоти пешниҳодшуда бо саробонӣ метавонад таъмини эҳтиёҷот ба манзил, хӯрок ва либос ва агар вазъи саломатии шаҳрванд инро тақозо кунад, инчунин нигоҳубини ӯро дар бар гирад. Дар шартнома метавонад

[41] Гришаев С.П. Асари зикргардида. С. 45.

ҳамчунин аз тарафи пардозандаи саробонӣ пардохта шудани хароҷоти хизматрасонии маросимӣ пешбинӣ карда шавад.

Дар шартномаи таъминоти якумрӣ бо саробонӣ бояд арзиши тамоми ҳаҷми таъминот бо саробонӣ муайян карда шавад. Зимнан ҳаҷми умумии таъминот дар як моҳ наметавонад аз андозаи чор нишондиҳанда барои ҳисобҳо, ки бо қонун муқаррар гардидааст, камтар бошад.

Тарафҳои шартномаи таъминоти якумрӣ бо саробонӣ ҳуқуқ доранд, ки имконияти иваз намудани пешниҳоди таъминот бо саробонӣ дар натураро бо пардохти пулии давра ба давра пешбинӣ намоянд.

Кодекси граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон ба маҳдудиятҳои ихтиёрдории амволе, ки ба пардохткунандаи саробонӣ барои таъминоти якумрӣ бо нигоҳбонӣ дода шудааст, ишора менамояд. Чунон ки аз моддаи 620 КГ бармеояд, пардозандаи таъминот ҳақ дорад манзили истиқоматиеро, ки ба ӯ барои таъминоти якумрӣ таҳвил дода шудааст, танҳо дар сурати мавҷуд будани ризоияти гирандаи таъминот бегона кунад, ба гарав гузорад ё ба тарзи дигар истифода барад.

Бояд дар бораи асосҳои қатъ гаштани таъминоти якумрӣ бо саробонӣ низ зикр карда шавад. Ба онҳо Кодекси граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон ҳам марги гирандаи таъминот ва ҳам аз ҷониби пардохткунандаи саробонӣ ба таври назаррас вайрон кардани уҳдадориҳояшро мансуб медонад.

Дар ҳолати охирин, гирандаи таъминот ҳуқуқ дорад ба ӯ пардохтани нархи харида гирифтани таъминот ё баргардонидани амволи ғайриманқули барои таъминоти якумрӣ таҳвил дода шударо, яъне гузаштани ҳуқуқи моликиятии манзил ба гирандаи таъминотро талаб намояд. Зимнан, пардозандаи таъминот ҳуқуқ надорад ҷуброни хароҷотеро, ки вобаста бо таъминоти гирандаи таъминот анҷом дода шудааст, талаб намояд.

6.6. Мероси манзилҳои истиқоматӣ

Яке аз асосҳои паҳншудатарини пайдоиши ҳуқуқи моликияти шаҳрвандон, аз ҷумла ба манзилҳои истиқоматӣ, мерос мебошад. Конститутсияи Ҷумҳурии Тоҷикистон дар боби 2, ки ба ҳуқуқ, озодӣ, вазифаҳои асосии инсон ва шаҳрванд бахшида шудааст, ба он ишора менамояд, ки «ҳар кас ҳуқуқ дорад соҳиби моликият ва мерос бошад» (қисми 1 моддаи 32). Дар қисми якуми Кодекси граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон (қисми 2 моддаи 242) муқаррар карда шудааст, ки дар сурати фавти шаҳрванд ҳуқуқи моликият ба молу мулки ӯ тибқи васиятнома ё қонун чун мерос ба дигар ашхос мегузарад.

Ворисии манзилҳои истиқоматӣ, ки дар моликият мебошанд, ба монанди дигар ашёҳо, инчунин ҳуқуқу ухдадориҳои амволии шаҳрвандон дар асоси фасли VI қисми сеюми Кодекси граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон амалӣ карда мешавад. Мувофиқи қисми 1 моддаи 1139 КГ, ворисӣ тибқи васиятнома ва қонун анҷом дода мешавад.

Мерос мувофики конунгузории амалкунанда дар ду ҳолат кушода мешавад.

Якум, бо марги меросгузор. Худи факти (далели) марги меросгузор бо шаҳодатномаи вафот тасдиқ карда мешавад. Чунин шаҳодатномаро мақомоти сабти асноди ҳолатҳои шаҳрвандӣ медиҳад.

Дуюм, дар ҳолати фавтида эълон намудани шаҳрванд. Мувофики моддаи 46 КГ агар дар маҳалли зисти шаҳрванд дар давоми се сол аз ҷои исташ маълумоте набошад ва агар ӯ дар вазъияте бедарак ғоиб шуда бошад, ки хатари марг ба ҳаёташ таҳдид мекард ё ба гумони аз фалокат вафот кардани ӯ асос медиҳад, дар давоми шаш моҳ суд метавонад чунин шаҳрвандро фавтида эълон намояд. Суд хизматчии ҳарбӣ ё шаҳрванди дигари бо сабаби амалиёти ҷангӣ бедарак ғоибшударо танҳо баъди як соли пас аз анҷоми амалиёти ҷанг фавтида эълон карда метавонад. Рӯзи вафоти шаҳрванде, ки

фавтида эълон шудааст, рӯзи эътибори қонунӣ пайдо кардани қарори дахлдори суд дониста мешавад. Дар сурати фавтида эълон гардидани шаҳрванди дар вазъияте бедарак ғоибшуда, ки ба ҳаёти ӯ таҳдид мекард ё барои гумони дар натиҷаи фалокат вафот кардани ӯ асос медиҳад, суд метавонад рӯзи тахминии вафоти ӯро рӯзи вафоти ин шаҳрванд эътироф намояд.

Мувофиқи моддаи 1143 КГ ҶТ маҳали кушодани мерос маҳали охирини зисти меросгузор мебошад. Агар маҳали зисти охирини меросгузор номаълум бошад, пас маҳали кушодани мерос маҳали ҷойгиршавии амволи ғайриманқули ба меросгузор дахлдошта ё қисмати асосии он ва ҳангоми набудани амволи ғайриманқул – маҳали воқеъ гардидани қисми асосии амволи манқул эътироф карда мешавад.

Мувофики моддаи 21 КГ истиқоматгоҳи ноболиғони то чордаҳсола ё шаҳрвандоне, ки таҳти васоят қарор доранд, истиқоматгоҳи намояндагони қонунӣ ё васиёни онҳо эътироф мегардад.

Дар сурати нодуруст муайян кардани маҳалли кушодани мерос вазъияте ба миён омаданаш мумкин аст, ки якчанд парвандаҳои меросӣ дар нотариусхои гуногун нисбат ба молу мулки як меросгузор оғоз карда шаванд, ки ин қариб ногузир метавонад боиси вайрон шудани ҳуқуқҳои ворисон гарданд.

Кодекси граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон шахсонеро номбар мекунад, ки ворисон шуда метавонанд. Мувофиқи моддаи 1144 Кодекс ба мерос метавонанд шаҳрвандони дар лаҳзаи кушодани мерос зинда ва ҳамчунин кӯдакони ҳангоми зинда будани меросгузор дар батни модар ва баъди кушодани мерос зинда таваллудшуда даъват карда шаванд.

Ворисон тибқи васиятнома ҳамчунин мумкин аст шахсони ҳуқуқӣ ва давлат бошанд.Моддаи 1145 КГ доираи шаҳрвандонеро муайян кардааст, ки ба гирифтани мерос ҳуқуқ надоранд (ворисони ношоиста). Ба ҷумлаи онҳо Кодекс мансуб медонад:

1.Шахсоне, ки қасдан меросгузор ё яке аз ворисони имконпазирро аз ҳаёт маҳрум сохтаанд ё ба ҳаёти онҳо суиқасд кардаанд.
2. Шахсоне, ки қасдан ба меросгузор барои амалӣ шудани охирин нияти ӯ монеа гардидаанд ва бо ин роҳ барои ба мерос даъват шудани худ ё шахсони наздикашон ё барои зиёд кардани ҳиссаи мероси ба онҳо марбута мусоидат кардаанд.
3. Падару модар баъди фарзандоне, ки нисбат ба онҳо аз ҳуқуқи падарию модарӣ маҳрум гардидаанд ва дар лаҳзаи кушодани мерос ин ҳуқуқашон барқарор нашудааст, инчунин падару модар (фарзандхондагон) ва фарзандони болиғ (фарзандхондшудагон), ки аз иҷрои уҳдадориҳои бо амри қонун ба зиммаашон гузошташуда вобаста ба таъминоти меросгузор саркашӣ намудаанд.
4. Ҳолатҳое, ки барои аз мерос барканор намудани ворисони ношоиста асос мебошанд, аз ҷониби суд муқаррар карда мешавад.

Шаҳрванд метавонад ҳамаи амвол ё як қисми амволи худро ба як ё якчанд шахс, ки ба гурӯҳи ворисон тибқи қонун дохил мешаванд ё дохил намешаванд, ҳамчунин ба шахсони ҳуқуқӣ ва давлат васият намояд.

Аксар вақт васиятномаро «иродаи охирин» меноманд. Ин ифода мазмуни амиқ, аз ҷумла ҳуқуқӣ дорад. Азбаски васиятнома санади иродавӣ аст, он гоҳ онро танҳо шахси қобили амали пурра тартиб дода метавонад. Аз сабаби он ки васиятнома пас аз марг амалӣ карда мешавад, зарур аст, ки он аз ҷиҳати таркиби ворисон ва тақдири молу мулк равшан бошад. Маҳз барои ҳамин ҳам қонун қатъиян талаб мекунад, ки васиятнома дар шакли хаттӣ тартиб дода, имзо карда шавад ва чун қоида ба таври нотариалӣ тасдиқ карда шавад.
Предметҳои васиятнома амволе мебошанд, ки ба васияткунанда тибқи ҳуқуқи моликият тааллуқ доранд, аз муомилоти граждани гирифта нашудаанд, инчунин амвол ва баъзе ҳуқуқҳои ғайримолумулкии ӯ мебошанд. Предмети

васиятнома чунин ҳуқуқҳое буда наметавонанд, ки васияткунанда ҳангоми дар ҳаёт буданаш ба шахсони дигар дода наметавонист (масалан, ҳуқуқи гирифтани алимент).

Молу мулки васиятшуда танҳо дар он ҳолате предмети мерос шуда метавонад, ки агар дар лаҳзаи кушодани мерос он аз рӯйи ҳуқуқи моликият ба меросгузор тааллуқ дошта бошад. Ҳангоми тартиб додани васиятнома аз васияткунанда пешниҳоди ҳуҷҷатҳои тасдиқкунандаи ҳуқуқияти амволе, ки предмети васиятнома мебошад, талаб карда намешавад. Аз ин рӯ, нотариус метавонад, масалан, васиятномаи амволеро, ки васияткунанда танҳо ба даст овардани аст, тасдиқ кунад.

Мувофики моддаи 1152 КГ васияткунанда ҳуқуқ дорад ба зиммаи ворис тибқи васиятнома аз ҳисоби мерос (супориши васияткунандаи мерос) ба манфиати як ё якчанд шахс (меросгирандагон), ки ҳуқуқи талаб намудани иҷрои супориши васияткунандаи меросро ба даст меоранд, анҷом додани ягон ухдадориро вогузорад.

Мавзӯи супориши васияткунандаи мерос метавонад барои меросгиранда ба моликият, истифода ё дигар ҳуқуқи амволӣ додани ашёи шомили таркиби мерос, ба даст овардан ва ба ӯ додани амволи ба таркиби мерос шомилнабуда, барои ӯ иҷро намудани кори муайян, иҷрои ягон навъи хизматрасонии муайян ва ғайра бошад.

Васияткунанда ҳуқуқ дорад ба зиммаи ворисе, ки ба ӯ хонаи истиқоматӣ, квартира ё дигар бинои истиқоматӣ мегузарад, уҳдадории ба дигар шахс фароҳам овардани истифодаи якумраи ин бино ё як қисми муайяни онро гузорад. Ҳангоми минбаъд гузаштани ҳуқуқи моликият ба бинои истиқоматӣ ҳуқуқи истифодаи якумра эътибори худро нигоҳ медорад.

Ҳуқуқи истифодаи якумраи бинои истиқоматӣ бегона карда намешавад, ба дигар кас дода намешавад ва ба дигар ворисони меросгиранда намегузарад. Ҳуқуқи истифодаи якумраи бинои истиқоматӣ, ки ба меросгиранда пешниҳод

шудааст, агар дар васиятнома тартиби дигаре пешбинӣ нашуда бошад, барои дар ҳамин бино истиқомат намудани аъзои оилаи ӯ асос шуда наметавонад.

Дар назар доштан лозим аст, ки васияткунанда ҳуқуқ дорад ҳар вақт васиятномаро бекор ё тағйир диҳад. Ин ҳам бо роҳи тартиб додани васиятномаи нав ва ё бо роҳи пешниҳоди ариза барои бекор кардани васиятнома имконпазир аст.

Васиятномае, ки дертар тартиб дода шудааст, васиятномаи пештар тартибдодашударо пурра ё дар қисме, ки вай хилофи васиятномаи дертар тартибдодашуда мебошад, бекор мекунад. Агар васиятномаи дертар тартибдодашуда танҳо пештараро пурра кунад (масалан, дар васиятномаи якум предмети он хона ва дар дуюм — ҳуҷра буд), пас васиятномаи пештар тартибдодашуда тағйир додашуда ё бекор кардашуда ҳисобида намешавад.

Бояд таъкид кард, ки бекор кардани васиятнома бо роҳи тартиб додани васиятномаи нав қатъӣ ва бебозгашт аст. Васиятномаи пештар тартибдодашуда, ки бо васиятномаи минбаъда пурра ё қисман бекор карда шудааст, барқарор карда намешавад, агар ин васиятнома дар навбати худ аз тарафи шахси васиятгар бекор карда нашавад ё ба он тағйирот ворид карда нашавад.

Мерос аз рӯйи қонун дар вақте ба амал меояд, ки агар васиятнома набошад, ё танҳо як қисми молу мулк васият карда шуда бошад. Дар назар доштан лозим аст, ки ворисони қонунӣ шаҳрвандоне шуда метавонанд, ки дар лаҳзаи вафоти васияткунанда зиндаанд, инчунин фарзандони меросгузор, ки баъди вафоти вай таваллуд шудаанд.

Қисми сеюми Кодекси граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон се навбати меросгирӣ мутобиқи қонунро муқаррар менамояд.

Ворисони қонунии ҳар як навбат дар ҳолати набудани ворисони навбати пешина, бартараф намудани онҳо аз мерос, аз тарафи онҳо қабул нагардидани мерос ё даст кашидан аз он ҳуқуқ ба мерос доранд.

Дар асоси моддаи 1166 Кодекси граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон дар навбати аввал мероси қонуниро бо ҳиссаи баробар фарзандон (аз ҷумла фарзандхоншудагон), ҳамсарон ва падару модар, фарзандхондагонимеросгузор ва ҳамчунин кӯдакони шахси вафоткарда, ки баъди вафоти ӯ таваллуд шудаанд, мегиранд. Наберагони меросгузор ва наслҳои онҳо бо ҳуқуқи пешниҳод мерос мегиранд. Ҳангоми набудани меросгирони навбати якум ҳуқуқи вориси қонуниро дар навбати дуюм бо ҳиссаи баробар бародару хоҳарони меросгузор ва ҳамчунин бобою бибӣ ҳам аз тарафи модар ва ҳам аз тарафи падар мегиранд. Фарзандони бародару хоҳарони меросгузор (ҷиянҳои меросгузор) бо ҳуқуқи пешниҳод мерос мегиранд (моддаи 1167 КГ).

Ҳангоми набудани меросгирони навбатҳои якум ва дуюм ҳуқуқи меросгирии қонуниро дар навбати сеюм бо ҳиссаи баробар бародару хоҳарони падару модари (тағо, амак, хола ва амма) меросгузор мегиранд. Духтару писарони амма, хола, тағо ва амаки меросгузор бо ҳуқуқи пешниҳод ба мерос ҳуқуқ доранд (моддаи 1168 КГ).

Ба шумораи ворисони қонунӣ шахсони корношояме дохил мешаванд, ки дар муҳлати на камтар аз як соли то фавти меросгузор таҳти таъминоти ӯ қарор дошта, бо ӯ якҷоя зиндагӣ мекарданд. Ҳангоми тибқи Қонун мавҷуд будани ворисони дигари онҳо якҷоя бо ворисони ҳамон навбате, ки ба меросгирӣ даъват шудаанд, мерос мегиранд.

Шахси корношоям, ки ба шумораи ворисони қонунӣ дар моддаҳои 1167-1168 нишон додашудаи Кодекси граждани дохил шуда, вале ба доираи ҳамон ворисони навбати ба меросгирӣ даъватшуда шомил нестанд, агар на камтар аз як соли то фавти меросгузор, сарфи назар аз зиндагии якҷоя бо меросгузор дар таъминоти ӯ бошанд, якҷоя бо ҳамин навбат мерос мегиранд.

Барои ба даст овардани манзили истиқоматӣ бо тартиби мерос ворис бояд амали аз ҷиҳати ҳуқуқӣ аҳамиятнок - қабули

меросро анҷом диҳад. Қабули мерос – ин аҳди яктарафа мебошад, ки онро танҳо шахси қобилияти пурраи амал анҷом дода метавонад.

Қабули мерос бо яке аз ду тарзҳо амалӣ карда шуда метавонад:

- расман, яъне бо роҳи ба нотариус додани ариза дар бораи кабули мерос;
- амалан, яъне бо роҳи соҳиб шудан ба манзил, бо ҳама гуна амалиёти идоракунӣ ва истифодабарии он.

Аз рӯйи қоидаи умумӣ қабули мерос аз рӯйи ҳама гуна тарзҳои номбаршуда бояд дар давоми шаш моҳ аз рӯзи кушода шудани мерос анҷом дода шавад.

Мувофиқи моддаи 1187 КГ, ворисоне, ки меросро қабул кардаанд, барои қарзи меросгузор масъулияти муштарак доранд. Дар ин маврид ҳар яке аз ворисон аз рӯйи қарзи меросгузор дар доираи арзиши молу мулки меросии ба ӯ додашуда ҷавобгар аст.

Кредиторони меросгузор ҳуқуқ доранд талаботи худро, ки аз ухдадориҳои меросгузор бармеояд ба иҷрочии васиятнома, идоракунандаи мерос ё ворисон пешниҳод намоянд. Кредиторҳои меросгузор дар давоми шаш моҳ аз рӯзи кушодашавии мерос, бояд ба ворисоне, ки меросро қабул намудаанд, талаботро сарфи назар аз муҳлати шурӯйи талабот пешниҳод намоянд. Муҳлати дар дар боло зикргардида мумкин аст аз тарафи суд дароз карда шавад, агар суд сабаби гузаронидани муҳлатро узрнок эътироф намояд. Риоя нагардидани ин қоидаҳо кредиторонро ба гум кардани ҳуқуқи талабот меорад.

Кредиторони меросгузор ҳуқуқ доранд талабҳои худро пешниҳод намоянд:

– то қабули мерос аз ҷониби ворисон – ба иҷрокунандаи васиятнома ва ё ба молу мулки меросӣ;

– баъди қабули мерос аз ҷониби ворисон – ба ворисоне, ки меросро қабул кардаанд.

Саволҳо барои санҷиш:

1. Мазмуни шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматиро баён намоед.
2. Мавзӯи шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ чӣ шуда метавонад?
3. Шартҳои муҳими шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ кадомҳоянд?
4. Шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ дар кадом шакл баста мешавад?
5. Фарқияти шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ аз шартномаи мубодилаи манзили истиқоматӣ аз чӣ иборат аст?
6. Мазмуни шартномаи мубодилаи манзили истиқоматӣ чӣаст?
7. Мавзӯи шартномаи мубодилаи манзили истиқоматӣ чӣ шуда метавонад?
8. Мазмуни шартномаи ҳадяи манзили истиқоматӣ чӣ шуда метавонад?
9. Мазмуни шартномаи таъминоти якумрӣ бо саробонӣчӣ шуда метавонад?
10. Ба даст овардани манзили истиқоматӣ тибқи мерос чӣ тавр сурат мегирад?

Тестҳо:

1. Аҳдҳо дар кадом боби Кодекси граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон танзим карда шудааст?

1) боби 8 2) боби 7 3) боби 9 4) боби 10

2. Иштирокчиёни асосии аҳдҳои гражданӣ-ҳуқуқӣ бо манзилҳои истиқоматӣ киҳо мебошанд?

1) танҳо шаҳрвандон
2) танҳо шахсони ҳуқуқӣ
3) шаҳрвандон, шахсони ҳуқуқӣ ва мақомоти дахлдори давлатӣ

4) ҳамаи ҷавобҳо нодурустанд.

3. Ташкилотҳое, ки тарафҳои аҳдҳо бо манзилҳои истиқоматӣ баромад менамоянд, бояд дорои чӣ бошанд?

1) дорои молу мулки манқул
2) дорои молу мулки ғайриманқул
3) дорои қобилияти ҳуқуқдорӣ
4) дорои моликияти истисноӣ.

4. Шартномаи хариду фурӯш дар кадом кодекс ба танзим дароварда шудааст?

1) Кодекси оила
2) Кодекси тандурустӣ
3) Кодекси меҳнат
4) Кодекси граждании.

5. Тарафҳои шартномаи хариду фурӯш киҳоянд?

1) иҷорадеҳ ва иҷорагир
2) фурӯшанда ва харидор
3) ҳадякунанда ва ҳадягиранда
4) кироядеҳ ва кироягир.

6. Шартномаи мубодила бо кадом моддаҳои Кодекси граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон ба танзим дароварда шудааст?

1) моддаҳои 606-613
2) моддаҳои 614-623
3) моддаҳои 601-605
4) моддаҳои 624-697.

7. Шартномаи ҳадя бо кадом моддаҳои Кодекси граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон ба танзим дароварда шудааст?

1) моддаҳои 624-697
2) моддаҳои 606-613

3) моддаҳои 614-623
4) моддаҳои 601-605.

8. Шартномаи таъминоти якумрӣ бо саробонӣ бо кадом моддаҳои Кодекси граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон ба танзим дароварда шудааст?
1) моддаҳои 601-605
2) моддаҳои 606-613
3) моддаҳои 614-623
4) моддаҳои 624-697.

9. Мерос дар кадом кодекс ба танзим дароварда шудааст?
1) Кодекси гражданӣ
2) Кодекси оила
3) Кодекси тандурустӣ
4) Кодекси меҳнат.

10. Ворисӣ тибқи чиҳо анҷом дода мешавад?
1) танҳо васиятнома
2) танҳо қонун
3) васиятнома ва қонун
4) ҳамаи ҷавобҳо нодурустанд.

Масъалаҳо:

Масъалаи №1. Ҷамъияти дорои масъулияти маҳдуд ба Суди иқтисодӣ бо даъво ба ҷавобгарии Ҷамъияти саҳомии пӯшидаи «Истиқлол» мурочиат намуда, дар он хоҳиш кардааст, ки ҳалнома дар бораи бақайдгирии давлатии ҳуқуқи моликияти даъвогар ба ҳуҷра бароварда шавад.
Чӣ тавре ки аз маводҳои парванда бармеояд, ҳуҷраи духонагӣ ба ҷавобгар бо ҳуқуқи моликияти хусусӣ тааллуқ дорад. Бо банди 2.1.1 шартнома уҳдадории фурӯшанда оид ба дар давоми ду моҳ аз лаҳзаи имзо кардани шартнома омода намудани ҳамаи ҳуҷҷатҳои зарурӣ барои бақайдгирии

давлатии гузаштани ҳуқуқи моликиятии ҳуҷра ба харидор ва дар ин бора хабар додани охирин пешбинӣ карда шудааст. Азбаски ҷавобгар аз содир намудани амалҳое, ки барои бақайдгирии давлатии гузаштани ҳуқуқи моликият ба ҳуҷра заруранд, саркашӣ менамояд, ҶДММ ба суди иқтисодӣ бо даъвои мазкур муроҷиат кард.
Чӣ гуна ҳалномаро бояд суд барорад?

Масъалаи №2. Даъвогар Мирова ба суд бо даъво дар бораи эътирофи ҳуқуқи моликият ба ҳуҷра муроҷиат кард. Ҷавобгар даъворо эътироф накард, бо истинод ба аз тарафи даъвогар вайрон кардани банди шартномаи иштирок дар сохтмони ҳиссавӣ, ки мувофиқи он дар ҳолати зиёд шудани майдони манзил аз рӯйи маълумотҳои воқеӣ дар муқоиса бо маълумотҳои ҳуҷҷатҳои лоиҳавӣ иштирокчии сохтмони ҳиссавӣ ухдадор мешавад ба сохтмончӣ фарқиятро, ки вобаста аз арзиши як метри мураббаъи майдони умумии манзил ҳисоб карда шудааст, пардохт менамояд. Даъвогар бошад ба таври иловагӣ маблағ ворид накардааст.
Даъвогар арз кард, ки факти зиёд шудани майдони ҳуҷраи баҳсӣ дар муқоиса бо лоиҳашуда ба даъвогар танҳо ҳангоми баррасии парвандаи мазкур аз ҷониби суд маълум шудааст, ҳамчунин аз ҷониби суд муқаррар карда шуд, ки дар шартномаи мазкур муҳлати иҷрои ухдадорие, ки дар банди дар боло зикргардидаи шартнома пешбинӣ шудааст, нишон дода нашудааст.
Чӣ гуна ҳалномаро бояд суд барорад?

БОБИ 7. ШАРТНОМАИ ИҶОРАИ МАНЗИЛИ ИСТИҚОМАТӢ

7.1. Мафҳум ва тавсифи умумии шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ

Шартномаи афзалиятноке, ки бо ёрии он манзилҳои истиқоматӣ ба соҳибикунӣ ва истифодабарии пулакӣ дода мешаванд, шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ мебошад. Ҳуқуқу уҳдадориҳои иштирокчиёни аҳди мазкур бо боби 34 КГ ҶТ ва санадҳои қонунгузории манзил ба танзим даровaрда мешаванд. Дар байни онҳо, махсусан, бояд Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистонро қайд кард. Зимнан дар Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон бисёр меъёрҳои махсусе муқаррар карда шудаанд, ки ба муносибатҳои мазкур бахшида шудаанд. Бе муҳобот, шартномаи иҷораи манзили истиқоматиро институти марказии қонунгузории манзил ва дар як вақт яке аз намудҳои шартномаҳои ҳуқуқии граждании номидан мумкин аст.

Моҳиятан Кодекси граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ (боби 34) ва шартномаи кироя (иҷора)-и амволро (боби 33) ҷудо намуда, аз рӯйи онҳо манзили истиқоматӣ ба шахсони ҳуқуқӣ ва соҳибкорони инфиродӣ дода мешаванд,

Мувофиқи қисми 1 моддаи 698 КГ ҶТ аз рӯйи шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ иҷорадеҳ уҳдадор мегардад, ки ба иҷорагир ва аъзои оилаи ӯ манзили истиқоматиро пулакӣ барои ихтиёрдорӣ ва истифода диҳад. Аз мазмуни меъёри мазкур бармеояд, ки доштан ва истифодаи манзил танҳо барои зиндагии (истиқомати) шаҳрвандон пешбинӣ шудааст.

Тибқи талаботи қисми 2 моддаи дар боло зикргардида муносибатҳо аз рӯйи шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ тавассути Кодекси манзил танзим мегарданд.

Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон вобаста ба иҷораи манзили истиқоматӣ дар қатори шартномаи кироям иҷтимоии

манзили истиқоматӣ ва шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ, инчунин шартномаи кироя и манзили истиқоматии махсусгардонидашуда, аз он ҷумла манзили истиқоматии хизматӣ, шартномаи кироя и манзили истиқоматӣ дар хобгоҳ, кироя и манзили истиқоматӣ дар хонаи кооперативи манзилро низ пешбинӣ менамояд.

Бояд қайд кард, ки ба сифати мавзӯи (предмети) ҳамаи онҳо манзили истиқоматӣ хизмат карда, мақсадашон пешниҳод намудани манзили истиқоматӣ ба контрагентҳо барои истиқомат (зиндагӣ) кардан мебошад.

Аҳамияти махсуси қонеъгардонии маҳз ҳамин талаботи шаҳрвандонро Конститутсияи Ҷумҳурии Тоҷикистон қайд намудааст. Боби 2-и он "Ҳуқуқ, озодӣ, вазифаҳои асосии инсон ва шаҳрванд" эълон менамояд, ки ҳар як кас ҳуқуқ ба манзил дорад. Татбиқи ин ҳуқуқ ба шаҳрванд додани ҳуқуқи соҳибикунӣ ва истифодабарии манзили истиқоматиро медиҳад. Барои ин дар шаҳрванд ду имконият мавҷуд аст: ё молики манзили истиқоматӣ гардад ва ё ҳуқуқи дахлдорро дар асоси шартнома бо молик (шахси ваколатдор) ба даст орад. Дар ҳар ду ҳолат зарурат ба муқарраркунии режими махсуси ҳуқуқӣ барои муносибатҳое, ки оид ба чунин объектҳо, ба монанди манзили истиқоматӣ ба вуҷуд меояд, пайдо мешавад.

Мутобиқи қисми 1 моддаи 115 Кодекси манзили Тоҷикистон тибқи шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ як тараф - молики манзили истиқоматӣ ё шахси ваколатдори ӯ (иҷорадеҳ) уҳдадор аст ба тарафи дигар - шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ (иҷорагир) манзили истиқоматиро музднок барои соҳибӣ ва истифодабарӣ ҷиҳати истиқомат диҳад.

Шартномаи мазкур консенсуалӣ, дутарафа, музднок, муҳлатнок мебошад. Бо шартнома муносибатҳо оид ба қонеъ кардани талаботҳои манзилии шаҳрвандон ғайримустақим ифода мешаванд. Бинобар ин, кироягир аз рӯйи шартнома метавонанд танҳо шаҳрвандон баромад кунанд. Ба шахсони ҳуқуқӣ бинои истиқоматӣ метавонад барои соҳибӣ ва (ё)

истифода дар асоси шартномаи иҷора ё дигар шартнома дода шавад. Шахси ҳуқуқӣ метавонад манзили истиқоматиро барои зиндагӣ кардани шаҳрвандон, масалан, кормандони худ истифода барад.

Чун қоида, иҷорагир манзили истиқоматии аз рӯйи шартнома ба ӯ дода шударо на танҳо барои истиқомати шахсӣ, балки барои истиқомати дигар шаҳрвандон, масалан, аъзоёни оила, истифода мебарад. Ҳангоми бастани шартнома онҳо бояд дар шартнома нишон дода шаванд. Дар ин ҳолат, ҳамаи шаҳрвандоне, ки бо кироягир якҷоя истиқомат мекунанд, мутобиқи моддаи 121 Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон, шаҳрвандони якҷоя бо иҷорагир доимӣ истиқоматкунанда номида мешаванд.

Шахсони мазкур бо иҷорагир барои истифодабарии манзили истиқоматӣ ҳуқуқҳои баробар доранд, аммо бояд ба имконоти истисноҳо аз ин қоидаи умумӣ ишора кард. Масалан, мутобиқи моддаи 127 Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон мутобиқи шартномаи зериҷораи манзили истиқоматӣ иҷорагир бо розигии иҷорадеҳ манзили истиқоматии ба иҷора гирифтааш ё як қисми онро дар доираи муҳлати амали шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ ба иҷорагири иловагӣ барои истифодабарӣ медиҳад. Дар меъёри мазкур дар бораи зарурати гирифтани розигӣ барои бастани шартномаи зериҷора аз шаҳрвандоне, ки доимӣ бо иҷорагир истиқомат мекунанд, чизе гуфта нашудааст. Дар айни замон ҳангоми ҷойгиркунии (маскункунии) дигар шаҳрвандон ба сифати доимӣ истиқоматкунандагон, ба ғайр аз ҷойгиркунии (маскункунии) кӯдакони ноболиғ (моддаи 122 КМ ҶТ) ва сокинони муваққатӣ (моддаи 123 КМ ҶТ), чунин розигӣ зарур аст.

Зарурати розигии шаҳрвандоне, ки доимӣ бо иҷорагир истиқомат мекунанд, ба ҷойгиркунии (маскункунии) шахсони дар боло зикргардида бо он сабаб шудааст, ки ҳангоми ҷойгиркунии (маскункунии) дигар шахсон ба манзил

бадшавии шароити манзилии шаҳрвандони пештар дар манзили истиқоматӣ истиқоматкунанда ба амал меояд, аммо қоидаи моддаи 127 КМ ҶТ, ки мувофиқи он розигии шахсони дахлдор барои бастани шартномаи зериҷора талаб карда намешавад, баҳснок мебошад, зеро ҷойгиркунии (маскункунии) зериҷорагир ҳамчунин шароити манзилии шахсони боқимондаро низ бад мегардонад. Ба ин ҳамчунин бояд илова кард, ки иҷорагир метавонад умуман ҳамаи манзили истиқоматиро ба зериҷорагир дода, зимнан манфиати дигар шахсон ва аз он ҷумла аъзоёни оилаи худро ба назар нагирад. Ба назар мерасад, ки меъёри мазкур ба тавзеҳ зарурат дорад.

Мувофиқи қисми 5 моддаи 121 КМ ҶТ шахсоне, ки бо иҷорагир доимӣ истиқомат мекунанд, метавонанд иҷорадеҳро огоҳ намуда, бо иҷорагир шартнома дар бораи масъулияти муштарак дар назди иҷорадеҳ банданд. Дар ҳолати мазкур ҳамаи ин шахсон аз рӯйи шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ иҷорагирони муштарак мебошанд. Дар адабиёт масъала дар бораи ҳуқуқу уҳдадориҳои иҷорагирони муштарак ва махсусан оиди он, ки оё онҳо баробари иҷорагир ҳуқуқу уҳдадориҳоеро, ки аз шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ бармеоянд, доро мегарданд ё не, мавриди муҳокима қарор гирифтааст. Масалан, И.С. Вишневская тасдиқ менамояд, ки муносибати иҷорагирони муштарак бо иҷорадеҳ бо масъулияти муштарак бо иҷорагир маҳдуд мешавад, зеро дар ҳолати мазкур иҷорадеҳ аз хабардор шудани тағйироте, ки дар тарафи иҷорагир ба амал омада буд, маҳрум буд, худи ӯ бошад дар муносибатҳои ҳуқуқӣ бо шаҳрвандони бо иҷорагир доимӣ истиқоматкунанда ҳангоми аз ҷониби ӯ бастани шартнома бо иҷорагир баромад накардааст, ки ин ба андешаи муаллифи зикргардида хилофи талаботҳои меъёри дахлдори Кодекси гражданӣ мебошад, ки

имконияти тағйир додани шартномаро бо созиши тарафҳо дар назар дорад[42].

Чунин ба назар мерасад, ки хулосаи мазкур ба қонунгузорӣ мувофиқат намекунад. Мувофиқи моддаи 482 КГ ҶТ агар дар Кодекси мазкур, қонунҳои дигар ё шартнома тартиби дигаре пешбинӣ нагардида бошад, шартномаро бо созиши тарафҳо тағйир додан ё бекор кардан мумкин мебошад. Аммо, дар қисми 5 моддаи 121 КМ ҶТ мустақиман қайд гардидааст, ки пас аз бастани шартнома бо иҷорагир, шаҳрвандоне, ки бо ӯ доимӣ истиқомат мекунанд, иҷорагирони муштарак мебошанд. Ҳамин тавр, ҳалли масъала аллакай дар меъёри зикргардидаи қонун мавҷуд аст, аммо ба ғайр аз он чизе, ки гуфта шудааст, инчунин нишон додани ҳолатҳои зайл зарур аст. Муносибати ҳам шаҳрвандоне, ки доимӣ бо иҷорагир истиқомат мекунанд ва ҳам муносибатҳои шахсони зикргардида бо иҷорадеҳ мутобиқи моддаи 5 КМ ҶТ муносибатҳои манзилӣ мебошанд, ки бояд танзими махсуси ҳуқуқӣ дошта бошанд. Ин ба он сабаб шудааст аст, ки қонеъ кардани талаботҳои манзилии шаҳрвандон заминаи зарурии мавҷудияти инсон мебошад. Тавре ки Е.В. Богданов қайд мекунад: “Инсон бояд сарпаноҳи худро дошта бошад. Манзил барои ӯ муҳити ҳаёт, заминаи мавҷудият аст. Ногуфта аллакай аз аҳамияти манзил барои бунёд ва фаъолияти оила”[43]. Е.В.Богданов минбаъд зарурияти квалификатсияи ҳуқуқи шаҳрвандонро ба манзил ба сифати яке аз ҳуқуқҳои инсон исбот мекунад[44].

Бинобар ин ҳангоми посух додан ба ин ё он савол дар қисми аз ҷониби шаҳрвандон амалӣ намудани ҳуқуқи худ ба манзил, на танҳо меъёрҳои Кодекси граждании, ки

---

[42] Вишневская И.С., Селиванова Е.С.Жилищное право: учебник / под ред. В. Н. Литовкина. М., 2009. С. 122.

[43] Богданов Е.В. Природа и сущность права граждан на жилище // Журнал российского права. 2003. № 4. С. 22—23.

[44] Ҳамон ҷо. С. 23.

И.С.Вишневская дар муносибатҳои таҳқиқшаванда кардааст, балки меъёрҳои қонунгузории манзил низ бояд ба роҳбарӣ гирифта шавад. Масалан, мувофиқи м.1 КМ ҶТ шаҳрвандон бо ихтиёри худ ҳуқуқҳои манзилии ба онҳо тааллуқдоштаро амалӣ менамоянд. Шаҳрвандон дар амалӣ намудани ҳуқуқҳои худ ба манзил аз рӯйи шартнома ва асосҳои дигари пешбининамудаи қонунгузорӣ озод мебошанд.

Дар робита ба гуфтаҳои боло, чунин ба назар мерасад, ки пас аз бастани шартнома бо иҷорагир, шаҳрвандоне, ки бо ӯ ба таври доимӣ истиқомат мекунанд, мувофиқи қисми 5 моддаи 121 КМ ҶТ ё дигар муқаррароти Кодекси гражданӣ ба танзим даровcovarda шуда, тибқи Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон, шахсони зикргардида ҳуқуқу ухдадориҳои иҷорагирро, ки аз шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ бармеоянд, ба даст меоранд.

Аз мазмуни моддаи 698 КГ ҶТ ва моддаи 115 КМ ҶТ бармеояд, ки объекти шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ манзили истиқоматӣ мебошад. Мафҳуми манзили истиқоматӣ дар моддаи 4 Кодекси манзил дода шудааст, ки мувофиқи он манзили истиқоматӣ – ин молу мулки ғайриманқул дар намуди хонаи истиқоматӣ ё хона дар бинои бисёрхонагӣ, ки барои истиқомати доимии шаҳрвандон пешбинӣ шудааст ва ба қоидаю меъёрҳои санитарию гигиенӣ, техникӣ, экологӣ, меъморию шаҳрсозӣ, зидди сӯхтор ва ба талаботи дигари пешбининамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон ҷавобгӯ мебошад.

Ҳамин тавр, объекти шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ бояд ба аломатҳои зерин мувофиқ бошад.

1.Манзили пешниҳодшаванда бояд бинои истиқоматӣ бошад, яъне барои истиқомати солонаи шаҳрвандон пешбинӣ шуда, ба амволи ғайриманқул тааллуқ дошта бошад. Аз ин рӯ, тасдиқоти Е.В.Богданов оид ба он, ки иншооти муваққатӣ, масалан, вагончаҳо, болорҳо ва ғайра, биноҳое, ки барои зиндагии доимии солона муҷаҳҳаз нестанд, масалан, хонаҳои

боғотнишин (дачаҳо) ва диг. наметавонанд объекти муносибатҳои манзил бошанд[45], дуруст аст. Ҳамаи манзилҳои истиқоматӣ бояд ба қайди давлатӣ гирифта шаванд ва ба фонди манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон дохил карда мешаванд, ки маҷмӯи ҳамаи манзилҳои истиқоматии воқеъ дар ҳудуди Тоҷикистон бударо ифода менамояд. Бинобар ин, дар ҳолати баҳс дар бораи дахлдории манзил ба ҷумлаи истиқоматӣ, бояд маълумоти баҳисобгирии фонди манзил ба назар гирифта шавад.

2. Манзили истиқоматӣ бояд ҳатман алоҳида (ҷудокардашуда) бошад. Пешниҳод намудани манзилҳои истиқоматии алоҳида (ҷудокардашуда) нашуда, гузаргоҳҳо ва ҳуҷраҳои ба истилоҳгузариш, яъне чунин манзилҳое, ки ба ҷойҳои умумии ҳуҷра ё хона баромад надоранд, ғайриимкон аст. Гузашта аз ин, аз рӯйи шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ додани қисми утоқи истиқоматӣ, ба ном гӯшаҳо қобили қабул нест. Дар робита ба ин, мавқеи Ю.К.Толстойро қайд кардан лозим аст, ки ба иҷора додани манзилҳои истиқоматии алоҳида (ҷудокардашуда) нашударо ҷоиз медонад. Масалан, муаллифи зикршуда менависад, ки “дар хонаҳо ё ҳуҷраҳои ба шаҳрвандон бо ҳуқуқи моликият тааллуқдошта, ба иҷора метавонанд манзилҳои алоҳида (ҷудокардашуда) нашуда (масалан, утоқи васатӣ ё қисми утоқ) низ дода шавад”[46]. Мавқеи мазкур ба назар иштибоҳ мерасад, зеро он ба қонунгузории дар боло таҳлилшуда мувофиқат намекунад, ки дар он талаботҳои умумӣ ба объекти ҳуқуқи манзил, новобаста аз шакли моликият муқаррар карда шудаанд.

3. Манзили истиқоматӣ бояд барои зиндагии доимӣ, яъне солонаи шаҳрвандон коршоям бошад. Мувофиқи моддаи 4 КМ ҶТ манзили истиқоматӣ бояд ба қоидаю меъёрҳои муқаррарнамудаи санитарию гигиенӣ, техникӣ, экологӣ, меъморию шаҳрсозӣ, зидди сӯхтор, инчунин ба дигар

---

[45] Богданов Е.В. Жилище и рынок. Минск: Университетское, 1992. С. 23

[46] Толстой Ю.К. Жилищное право. М.: Пост-Фактум, 1996. С. 71.

талаботи пешбининамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон ҷавобгӯ бошад. Тартиби эътирофи манзил ҳамчун манзили истиқоматӣ ва талаботҳое, ки манзили истиқоматӣ бояд ба он ҷавобгӯ бошад, аз ҷониби Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон муқаррар карда мешавад. Чунин ба назар мерасад, ки худи факти дохил кардани манзил ба таркиби фонди манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон масъаларо дар бораи мувофиқати манзил ба талаботҳое, ки ба манзилҳои истиқоматӣ пешниҳод карда мешаванд, бармедорад. Муқаррар кардани мувофиқатии манзил ба стандартҳо ва меъёру қоидаҳои санитарию техникие, ки нисбати манзили истиқоматӣ пешниҳод карда мешаванд, дар он ҳолатҳое лозим меояд, ки агар бинобар ягон хел ҳолатҳо манзили баҳснок ба таркиби фонди манзил дохил карда нашуда бошад.

Дар амалия (таҷриба) пайдо шудани баҳс байни иҷорагир ва иҷорадеҳ дар бораи сифати манзили тибқи шартнома пешниҳодшуда имконпазир аст. Масалан, ҳангоми маскун шудан иҷорагир мавҷуд набудани оби гарм ё ба ҷои гармкунии марказӣ гармикунии оташдонӣ ва ғайраро ошкор кунад. Ҳамчунин метавонад камбудиҳо дар тарҳи манзили истиқоматӣ вуҷуд дошта бошанд. Дар ин ҳолат масъала дар бораи масъулияти иҷорадеҳ дар назди иҷорагир барои сифати номатлуби манзили истиқоматии барои истифода пешниҳодшуда ба миён меояд. Ба назар мерасад, ки дар чунин мавридҳо аз рӯйиқиёс мумкин аст мод. 631 КГ татбиқ карда шавад, ки масъулияти иҷорадеҳро барои камбудиҳои амволи ба кироя додашуда пешбинӣ мекунад. Мувофиқи меъёри зикргардида иҷорадеҳ барои камбудиҳои амволи ба иҷора додашуда, ки монеи истифодаи пурра ё қисмии он мегарданд, ҳатто агар ҳангоми бастани шартнома ӯ дар бораи ин камбудиҳо надониста бошад ҳам, ҷавобгар аст.

Ҳангоми ошкор намудани чунин камбудиҳо иҷорагир ҳақ дорад бо интихоби худ:

1) аз иҷорадеҳ ё бепул бартараф намудани камбудиҳои амвол ё мутаносибан кам кардани музди иҷора ё ҷуброн намудани хароҷоти вобаста ба бартараф кардани камбудиҳои амволро талаб намояд;
2) бевосита кам кардани маблағи хароҷоти анҷомдодаи ӯро доир ба бартараф сохтани ин камбудиҳо аз музди истифодаи амвол талаб намояд ва дар ин бобат иҷорадеҳро пешакӣ огоҳ кунад;
3) пеш аз муҳлат бекор кардани шартномаро талаб намояд.

Иҷорадеҳе, ки дар бораи талаби иҷорагир ё нияти ӯ доир ба бартараф кардани камбудиҳои амвол аз ҳисоби иҷорагир огоҳонида шудааст, метавонад бетаъхир амволи ба иҷора додашударо бо дигар амволи ҳаммонанде, ки дар ҳолати дуруст қарор дорад, иваз кунад ё камбудиҳои амволро ройгон бартараф намояд.

Агар қонеъ сохтани талаботи иҷорагир ё аз тарафи ӯ аз иҷорапулӣ нигоҳ доштани хароҷот барои бартараф намудани камбудиҳо зарари ба иҷорагир расидаро пӯшонида натавонад, ӯ ҳақ дорад, ки ҷуброни қисми пардохтанашудаи зарарро талаб намояд.

Иҷорадеҳ барои он камбудиҳои амволи ба иҷора додашуда, ки ҳангоми бастани шартнома зикр шуда буданд ё қаблан ба кироягир маълум буданд ё мебоист аз тарафи ӯ ҳангоми муоинаи амвол ё тафтиши дурусти он ҳангоми бастани шартнома ё додани амвол ошкор карда мешуданд, ҷавобгар намебошад.

Манзили истиқоматӣ, ки аз рӯйи шартнома ба иҷорагир дода шудааст, бояд холӣ (озод) бошад, яъне ҳам дар асл ва ҳам аз ҷиҳати ҳуқуқӣ озод бошад.

Ҳангоми бастани шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ, тарафҳо андозаи пардохтро барои манзили истиқоматӣ ва муҳлати амали шартномаро мувофиқа менамоянд. Андозаи пардохт бо созиши тарафҳо муқаррар карда мешавад. Дар ҳолате, ки агар мувофиқи қонун андозаи ниҳоии пардохт

барои манзили истиқоматӣ муқаррар карда шуда бошад, пардохти дар шартнома муқарраргардида набояд аз ин андоза зиёд бошад. Агар дар шартномаи тарафҳо пардохт барои манзили истиқоматӣ муқаррар карда нашуда бошад, он гоҳ азбаски шартномаи мазкур музднок мебошад бинобар ин барои муайян кардани андозаи пардохт дар ин ҳолатҳо бояд қоидаҳои қисми 3 моддаи 456 КГ ҶТ истифода шавад, ки мувофиқи он агар дар шартномаи бамузд нарх пешбинӣ нагардида бошад ва бинобар шарти шартнома муайян шуда наметавонад, иҷрои шартнома бояд бо нархе пардохта шавад, ки дар чунин ҳолатҳо одатан барои ин гуна мол ва кору хизматрасонӣ гирифта мешавад.

Тарафҳои шартнома ҳамчунин муҳлати амали онро муайян менамоянд.

Шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ дар шакли хаттӣ баста шуда, тибқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон ба қайд гирифта мешавад.

7.2. Ҳуқуқ ва уҳдадориҳои тарафҳо аз рӯйи шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ

Аз нуқтаи назари таносуби ҳуқуқ ва уҳдадориҳои тарафҳо, ки мазмуни иҷораи манзили истиқоматиро ташкил менамоянд, вай дутарафа мебошад. Ҳар кадоме аз тарафҳо – ҳам иҷорадеҳ ва ҳам иҷорагир ҳам ҳуқуқ доранд ва ҳам уҳдадорӣ, яъне дар як вақт дар нақши кредитор ва қарздор баромад менамоянд.

Иҷорадеҳ аз рӯйи шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ уҳдадор аст, ки ба дигар тараф – иҷорагир манзили истиқоматиро музднок барои соҳибӣ ва истифодабарӣҷиҳати истиқомат диҳад (қисми 1 моддаи 115 КМ ҶТ). Махсус ба уҳдадориҳои иҷорадеҳ аз рӯйи шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ моддаи 119 КМ ҶТ бахшида шудааст.

Мувофиқи меъёри мазкур уҳдадориҳои иҷорадеҳ асосан аз инҳо иборатанд.

1. Ба иҷорагир манзили холии истиқоматиро дар ҳолате, ки барои зиндагӣ кардан короям (муносиб) аст, диҳад. Уҳдадорие, ки аз шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ ба миён меояд, бояд аз ҷониби иҷорагир ба таври дахлдор мутобиқи шартҳои уҳдадорӣ ва талаботи қонун, дигар санадҳои ҳуқуқӣ ва дар сурати набудани чунин шарту талабот тибқи анъанаҳо ё талаботи муқаррарии пешниҳодгардида иҷро карда шаванд. Аз рӯйиқоидаи умумӣ, яктарафа даст кашидан аз иҷрои уҳдадорӣ ё тағйир додани шартҳои он иҷозат дода намешавад. Дар ҳолати иҷро накардани уҳдадорӣ аз ҷониби иҷорадеҳ оид ба додани манзили истиқоматӣ ба иҷорагир, охирин ҳуқуқ дорад, ки ҷуброни зиён ва ба шакли натура додани манзили истиқоматиро талаб кунад (моддаҳои 424, 427 КГ ҶТ). Иҷорагир ҳуқуқ дорад инчунин бекор кардани шартнома ва ҷуброни зарари расонидашударо талаб кунад (моддаҳои 482, 485 КГ ҶТ).

2. Иҷорадеҳ уҳдадор аст истифодабарии зарурии хонаи истиқоматиро, ки дар он манзили истиқоматии ба иҷора додашуда ҷойгир аст, амалӣ намояд, ба иҷорагир ба таври пулакӣ хизматрасониҳои коммуналии зарурӣро пешниҳод ё таъмин намояд, гузаронидани таъмири молу мулки умумии бинои бисёрхонагӣ ва таҷҳизоти барои хизматрасониҳои коммуналӣ дар манзили истиқоматӣ бударо таъмин намояд.

3. Агар дар шартнома тартиби дигаре пешбинӣ нашуда бошад, уҳдадории иҷорадеҳ анҷом додани таъмири асосии манзили истиқоматӣ мебошад. Аксар вақт, ҳангоми анҷом додани таъмири асосӣ зарурати азнавтаҷҳизонии хонаи истиқоматӣ пайдо мешавад. Эҳтимол аст, ки агар азнавтаҷҳизонии манзили истиқоматӣ, ки дар он манзили ба иҷора додашуда ҷойгир аст, шароити истифодаи манзили истиқоматиро ба куллӣ тағйир диҳад, он гоҳ чунин корҳо метавонанд танҳо бо розигии иҷорагир анҷом дода шавад. Дар чунин ҳолат ба назари мо розигии иҷорагир бояд танҳо хаттӣ ва пешакӣ бошад.

Бояд қайд кард, ки дар Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон мафҳуми “азнавтаҷҳизонии манзили истиқоматӣ” кушода нашудааст ва ин табиист, ки боиси баҳси байни иҷорадеҳ ва иҷорагир оид ба маънидодкунии истилоҳи мазкур ва зиёда аз он дар бораи хусусияти чунин азнавтаҷҳизонӣ – оё бадшавии ҷиддии шароити истифодаи манзил ба амал меояд ё чунин тағйироти ҷиддӣ ба амал намеояд, мегардад. Дар Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон аслан мафҳуми “азнавсозии манзили истиқоматӣ” истифода шудааст, ки мазмуни он низ кушода нашудааст. Ба назар мерасад, ки азнавтаҷҳизониро метавон ҳамчун азнавсозии манзили истиқоматӣ фаҳмид.

Аммо боз як проблемаи дигар вобаста ба азнавтарҳрезии манзилҳои истиқоматӣ мавҷуд аст. Қонунгузор бо овардани истилоҳи “азнавтарҳрезии манзилҳои истиқоматӣ” дар моддаҳои 5 ва 14 КМ ҶТ маҳдуд шуда, дигар дар матни Кодекси мазкур оид ба кушодани мафҳум ва истифодаи он чизе гуфта нашудааст. Қонунгузор бояд истифодаи ин истилоҳро дар меъёрҳои бахшида ба шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ қайд карда, инчунин гирифтани розигии иҷорагирро оид ба азнавтарҳрезии манзили истиқоматии ба иҷора гирифтааш пешбинӣ мекард, зеро азнавтарҳрезии манзили истиқоматӣ низ метавонад ба таври ҷиддӣ шароити истифодаи манзили истиқоматиро тағйир дода, бо ин ҳуқуқи манзилии иҷорагирро вайрон намояд.

Дар Кодекси манзил ҳамчун масъалаи аз ҷониби моликон гузаронидани манзили истиқоматӣ ба манзили ғайриистиқоматӣ, ки метавонад ҳуқуқҳои манзилии иҷорагирро вайрон намояд, баррасӣ карда нашудааст.

Ҳуқуқҳои иҷорадеҳ аз имконияти аз иҷорагир талаб намудани иҷрои уҳдадориҳое, ки бо шартнома, қонун ва дигар санади ҳуқуқӣ пешбинӣ шудаанд, иборатанд.

Мувофиқи қисми 1 моддаи 120 КМ ҶТ иҷорагир уҳдадор аст манзили истиқоматиро танҳо барои истиқомат истифода

бурда, дар ҳолати мувофиқ нигоҳ дорад, инчунин пардохти манзили истиқоматиро саривақт супорад, агар дар шартнома тартиби дигар муқаррар нашуда бошад - мустақилона пардохти хизматрасониҳои коммуналиро супорад.

Уҳдадориҳои иҷорагир асосан аз инҳо иборатанд.

1. Манзили истиқоматиро аз рӯйи таъинот, яъне танҳо барои зиндагӣ кардан истифода барад, бе осеб нигоҳ дошта шудани манзили истиқоматиро таъмин намояд ва онро дар ҳолати дахлдор нигоҳ дорад. Ба вайрон кардан ё хароб шудани манзили истиқоматӣ, аз он ҷумла аз ҷониби шаҳрвандон, ки барои амалҳои онҳо иҷорагир ҷавобгариро барзимма дорад, роҳ надиҳад.

2.Бе розигии иҷорадеҳ азнавсозӣ, азнавтаҷҳизонӣ ва азнавтарҳрезии манзили истиқоматиро амалӣ накунад.

3. Агар дар шартнома тартиби дигар муқаррар нашуда бошад, таъмири ҷории манзили истиқоматии ба иҷора додашударо анҷом диҳад.

4. Бе розигии иҷорадеҳ ба манзили истиқоматии ишғолнамуда дигар шаҳрвандонро, ба ғайр аз ноболиғон, маскун накунад.

5.Пардохти манзили истиқоматиро саривақт супорад. Агар дар шартнома тартиби дигар муқаррар нашуда бошад, иҷорагир уҳдадор аст мустақилона пардохти хизматрасониҳои коммуналиро супорад.

Ҳуқуқҳои асосии иҷорагир, ки барои ба даст овардани онҳо шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ баста мешавад, ҳуқуқи соҳибӣ ва истифодабарии он мебошад. Мазмуни ин ҳуқуқҳо аз имконияти дар манзили истиқоматӣ истиқомат кардани худи иҷорагир, инчунин шахсоне, ки дар шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ нишон дода шудаанд, иборат аст. Иҷорагир шартномаи иҷораи манзили истиқоматиро баста, унсурҳои муайяни ҳуқуқи ихтиёдорӣ, масалан ҳуқуқи додани онро ба зериҷора ва дигар низ ба даст меорад.

Дар маҷмӯъ ҳуқуқҳои соҳибӣ ва истифодабарии манзили истиқоматии ба иҷорагирифташударо (бо назардошти

унсурҳои ҳуқуқи ихтиёрдорӣ) бисёр вақт ҳуқуқ ба майдони истиқоматӣ меноманд. Ҳуқуқ ба майдони истиқоматӣ аз рӯйи моҳияти худ ҳуқуқи аз шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ бармеомадаи иҷорагирро ба ашёе, ки ба дигар шахс тааллуқ дорад, яъне ҳуқуқ ба молу мулки (манзили истиқоматии) бегонаро ифода менамояд. Ин ҳуқуқ ба иҷорагир дар доираи пешбиникардаи қонун ва шартнома тааллуқ дорад. Ҳуқуқҳои ба таркиби он дохилшаванда хусусияти молумулкӣ доранд.

Аломати муҳимтарини ҳуқуқ ба майдони истиқоматӣ, ки онро аз дигар ҳуқуқҳои субъективии табиати ҳуқуқӣ фарқ мекунонад, хусусияти мақсадноки он мебошад. Манзили истиқоматӣ ба иҷорагир барои дар он истиқомат кардан, яъне барои қонеъ намудани талаботи манзилии он пешниҳод карда мешавад. Мувофиқи моддаи 120 КМ ҶТ иҷорагир уҳдадор аст манзили истиқоматиро танҳо барои истиқомат истифода барад, вай ҳуқуқ надорад бе розигии иҷорадеҳ азнавсозӣ, азнавтаҷҳизонӣ ва азнавтарҳрезии манзили истиқоматиро амалӣ намояд. Аз рӯйи таъинот истифода набурдани манзили истиқоматӣ асос барои бекор кардани шартномаи манзили истиқоматӣ мебошад (б. 4 қисми моддаи 129 КМ ҶТ).

Иҷорагири манзили истиқоматӣ дорои чунин ҳуқуқҳо барои ба вай пешниҳод намудани манзил аз рӯйи шартнома мебошад. Пеш аз ҳама, ин ҳуқуқи нигоҳ доштани шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ новобаста аз нигоҳ доштани ҳуқуқи моликият ба манзил аз ҷониби иҷорадеҳ мебошад. Мувофиқи моддаи 118 Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон гузаштани ҳуқуқи моликият ба манзили истиқоматии тибқи шартномаи иҷора ишғолнамуда боиси бекор ё тағйир додани шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ намешавад. Дар ин ҳолат молики нав бо шартҳои шартномаи иҷораи қаблан басташуда иҷорадеҳ дониста мешавад. Зимнан, чи тавре ки Е.В. Богданов қайд менамояд, сухан на танҳо дар бораи гузаштани ҳуқуқи моликият аз рӯйи аҳдҳои

бегонакунанда (хариду фурӯш, ҳадя ва ғ.), балки дар натиҷаи қабули мерос низ меравад. Яъне марги иҷорадеҳ – молики манзил муносибатҳоро аз рӯйи иҷораи амвол қатъ намекунад. Ин муносибатҳо барои ворисон низ нигоҳ дошта мешавад.[47]

Дар қонун масъалаи нигоҳ доштани ҳуқуқи истифодаи манзили истиқоматӣ барои иҷорагир ва дигар шаҳрвандоне, ки бо ӯ доимӣ зиндагӣ мекунанд, аз ҷумла аъзоёни оилаи ӯ, дар ҳолати муваққатан набудани онҳо ҳал карда нашудааст. Дар мавриди иҷорагир бошад, ин масъала бояд дар шартнома ҳал карда шавад. То он даме, ки иҷорагир чун пештара пардохти манзил ва хароҷоти коммуналиро сари вақт идома медиҳад, нигаҳдории манзилро таъмин мекунад ва онро дар ҳолати хуб нигоҳ медорад, барои иҷорадеҳ асосҳо барои эътироз намудан муқобили муваққатан набудани иҷорагир вуҷуд надорад.

Масъалаи нигоҳ доштани манзили истиқоматӣ барои шаҳрвандоне, ки бо иҷорагир доимӣ зиндагӣ мекунанд ва албатта барои аъзоёни оилаи ӯ низ, бо мақсади пешгирии баҳсҳо афзалтар аст, ки дар шартнома ҳал карда шавад. Бо вуҷуди ин, чунин ба назар мерасад, ки шаҳрвандоне, ки ҳамроҳи иҷорагир маскун шудаанд ва мақоми шахсони бо ӯ доимӣ истиқоматкунандаро гирифтаанд, инчунин шаҳрвандоне, ки иҷорагир баъдтар бо розигии ииҷорадеҳ маскун кардааст (барои маскун кардани кӯдакони ноболиғ чунин розигӣ талаб карда намешавад), ҳуқуқи истифодаи манзили истиқоматиро барои тамоми давраи муваққатан набудан нигоҳ медоранд ва дубора гирифтани розигии иҷорадеҳ барои маскун шудан талаб карда намешавад.

Яке аз унсурҳои ҳуқуқи ихтиёрдории кироягир, ки ба таркиби ҳуқуқҳои вай ба майдони истиқоматӣ дохил мешавад, имконияти ба манзили истиқоматӣ маскун кардани сокинони (истифодабарандагони) муваққатӣ мебошад. Вазъи ҳуқуқии

47 Богданов Е. В. Жилище и рынок. С. 93

сокинони муваққатиро моддаи 123 Кодекси манзили Ҷумкурии Тоҷикистон муайян менамояд.

Маскун кардани сокинони муваққатӣ бо розигии шахсони бо иҷорагир доимӣ истиқоматкунанда ва огоҳии пешакии иҷорадеҳ ба амал меояд. Аз ин ҷо, хоҳиши шаҳрванд оидба вай иҷозат додани истиқомати муваққатӣ ва дар ҷавоб ба он – розигии (иҷозати) иҷорагир ва шахсони бо вай якҷоя истиқоматкунанда, яъне оферта ва аксепт мавҷуд аст. Ҳамин тавр, маскун кардани сокини муваққатӣ ва зиндагӣ кардани вай дар манзили истиқоматии иҷорагир дар асоси шартнома ба амал меояд. Ин – шартномаи ройгон мебошад, ки чун қоида, дар шакли шифоҳӣ баста мешавад.

Заминаҳои бастани шартномаи мазкур ва маскун кардани сокинони муваққатӣ огоҳии пешакии кироядеҳ ва риояи талаботи қонунгузорӣ оид ба меъёри додани манзили истиқоматӣ барои як нафар мебошад. Розигии иҷорадеҳ барои маскун кардани сокинони муваққатӣ бо шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ пешбинӣ нашудааст. Аммо ҳангоми мавҷуд набудани заминаҳои номбурда вай (иҷорадеҳ) ҳақ дорад, ки истиқомати сокинони муваққатиро манъ намояд, яъне ба бастани шартнома монеагӣ намояд.

Сокинони муваққатӣ дар асоси шартномаи басташуда ҳуқуқи истифодаи муваққатии манзили истиқоматии иҷорагирро ба даст меоранд. Ин ҳуқуқ на ҳуқуқи мустақил, балки вобаста мебошад. Ҳуқуқи сокинони муваққатӣ яккатор хусусиятҳо дорад. Якум, барои сокинони муваққатӣ муҳлати ниҳоии истиқомати онҳо дар манзили иҷорагир муқаррар карда шудааст, ки аз шаш моҳ зиёд буда наметавонад (қисми 1 моддаи 123 КМ). Бо ба охир расидани ин муҳлат иҷорадеҳ метавонад истиқомати минбаъдаи онҳоро манъ намояд. Агар аз ҷониби тарафҳо муҳлати истиқомати сокинони муваққатӣ мувофиқа карда шуда бошад (дар доираи муҳлати шашмоҳа), онҳо бо ба охир расидани ин муҳлат уҳдадоранд, ки манзили истиқоматиро холӣ намоянд. Ҳангоми мавҷуд набудани

муҳлати мувофиқакардашудаи истиқомат онҳо уҳдадоранд, ки манзили истиқоматиро на дертар аз 2 ҳафта аз рӯзи изҳор намудани талаби дахлдори иҷорагир ё шахси дигаре, ки бо ӯ доимӣ истиқомат мекунад, холӣ намоянд.

Дар сурати саркашӣ аз холӣ намудани манзили истиқоматӣ ҳангоми мавҷуд будани ҳолатҳои дар боло зикргардида сокинони муваққатӣ талаби дахлдори иҷорагир ё шахсоне, ки бо ӯ доимӣ истиқомат мекунад бе додани дигар манзили истиқоматӣ бо тариқи судӣ аз манзили истиқоматӣ кӯчонида мешаванд.

Ба ҷумлаи ҳуқуқҳои субъективии иҷорагир, ки аз шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ бармеоянд, ҳуқуқи додани манзили ба иҷорагирифта ё қисми он ба дигар шахс – иҷорагири иловагӣ бо роҳи бо вай бастани шартномаи зериҷора мансуб аст.

Мутобиқи шартномаи зериҷораи манзили истиқоматӣ иҷорагир бо розигии иҷорадеҳ манзили истиқоматии ба иҷора гирифтааш ё як қисми онро дар доираи муҳлати амали шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ ба иҷорагири иловагӣ барои истифодабарӣ медиҳад. Иҷорагири иловагӣҳуқуқи мустақилона истифода бурдани манзили истиқоматиро пайдо намекунад. Аз рӯйи шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ иҷорагир дар назди иҷорадеҳ масъул мемонад.

Тарафҳои шартномаи зериҷораи манзили истиқоматӣ, аз як тараф иҷорагир, ки манзили истиқоматиро аз рӯйи шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ ишғол намудааст ва аз тарафи дигар, иҷорагири иловагӣ мебошанд. Иҷорагир аз рӯйи шартномаи асосӣ дар ҳолати мазкур дар нақши иҷорадеҳ баромад менамояд.

Мавзӯи (предмети) шартномаи зериҷораи манзили истиқоматӣ метавонад қисми манзили истиқоматии ишғолнамудаи иҷорагир ва ҳангоми муваққатан баромада рафтан – тамоми манзил бошад. Дар ҳолати охирин дар назди иҷорадеҳ аз рӯйи шартномаи иҷора масъул иҷорагир боқӣ

мемонад, зеро иҷорагири иловагӣ аз ҷиҳати ҳуқуқӣ бо иҷорадеҳ алоқаманд нест.

Талаботи махсус ба шакли шартномаи зериҷораро қонун пешбинӣ наменамояд. Дар ҳолати мазкур бояд қоидаҳои умумӣ дар бораи шакли аҳд риоя карда шаванд. Ба назар мерасад, ки шартномаи мазкур метавонад ҳам шифоҳӣ ва ҳам дар шакли хаттӣ анҷом дода шавад, бо созиши тарафҳо бошад тасдиқи (шаҳодати) нотариалии он низ имконпазир аст.

Аз ҷониби иҷорагир бастани шарномаи зериҷора ҳангоми дар як вақт мавҷуд будани ду шартҳо (заминаҳо) – розигии иҷорадеҳ ва мавҷудияти майдони истиқоматӣ, ки барои он кофӣ аст, ки баъди маскун кардани иҷорагири иловагӣ барои ҳар як шахси истиқоматкунанда на камтар аз меъёри муқарраркардаи майдони истиқомати рост меояд, имконпазир аст. Заминаҳои номбурдаро моддаи 127 КМ ҶТ пешбинӣ кардааст.

Шартномаи зериҷораи манзили истиқоматӣ реалӣ мебошад, зеро ҳуқуқу уҳдадориҳои тарафҳо на дар лаҳзаи созишнома, балки дар лаҳзаи додани мавзӯи (предмети) зериҷора, яъне маскун кардани иҷорагири иловагӣ ба манзили қайду шартшуда ба миён меоянд. Ин аз мазмуни қ.1 моддаи 127 КМ ҶТ бармеояд, ки мувофиқи он иҷорагир манзили истиқоматиро ба иҷорагири иловагӣ медиҳад.

Шартномаи зериҷораи манзили истиқоматӣ ба ҷумлаи шартномаҳои музднок мансуб аст. Шарти муҳими он пардохт барои истифодаи манзили истиқоматӣ мебошад, ки метавонад на танҳо дар шакли маблағи пулӣ (ки бештар вомехӯрад), балки дар шакли дигар пешниҳодкунӣ (масалан, бо роҳи додани ашёҳо, иҷрои кор, хизматрасонӣ) низ ифода ёбад. Тартиб ва муҳлати ворид намудани пардохт барои истифодаи манзили истиқоматӣ бо созишномаи тарафҳо муайян карда мешаванд. Азбаски ҳар кадоме аз тарафҳо дар шартномаи зериҷораи манзили истиқоматӣ ҳам ҳуқуқ ва ҳам уҳдадорӣ

дорад, шартномаи баррасишаванда ба шартномаҳои дутарафа мансуб аст.

Шартномаи зериҷораи манзили истиқоматӣ шартномаи муҳлатнок мебошад: шарти муҳими онро қонун муҳлат эътироф менамояд, ки дар давоми он иҷорагири иловагӣ метавонад дар манзили истиқоматӣ зиндагӣ кунад. Зимнан муҳлати шартномаи зериҷораи манзили истиқоматӣ аз муҳлати шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ зиёд буда наметавонад. Шартҳо дар бораи муҳлат, чӣ тавре ки дар қ. 1 моддаи 27 КМ ҶТ пешбинӣ карда шудааст, барои шартномаи зериҷораи манзили истиқоматӣ ҳатмӣ (муҳим) мебошад.

Вобаста ба шартномаи зериҷораи манзили истиқоматӣ дар иҷорагири иловагӣ ҳуқуқ ба истифодаи манзили истиқоматии ишғолнамуда ба миён меояд. Аммо ин ҳуқуқ мустақил намебошад, вай ҳосилшуда аст ва аз ҳуқуқи иҷорагир вобаста буда, хусусияти маҳдуд дорад. Иҷорагири иловагӣ дар ҳалли масъалаҳои истифодаи манзили истиқоматӣ иштирок намекунад, масалан розигии ӯ барои маскун кардани истифодабарандагони доимии нав, ҳангоми ҳалли масъалаҳои азнавтаҷҳизонии манзили истиқоматӣ, дар бораи таъмир ва ғайра талаб карда намешавад. Иҷорагири иловагӣ ҳамчунин дар иҷрои уҳдадориҳое, ки дар иҷорагир ва аъзоёни оилаи ӯ ба миён меоянд, иштирок намекунад.

Асоси қатъ гаштани шартнома зериҷораи манзили истиқоматӣ хотима ёфтани муҳлати амали шартнома мебошад. Дар ин ҳолат иҷорагири иловагӣ уҳдадор аст, ки манзили истиқоматиро холӣ намояд, ҳангоми саркашӣ кардан бошад вай бояд ба тариқи судӣ бе пешниҳод кардани дигар манзил кӯчонида шавад.

Ҳангоми пеш аз муҳлат қатъ гардидани шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ дар як вақт бо он шартномаи зериҷораи манзили истиқоматӣ низ қатъ мегардад.

Ба шартномаи зеричораи манзили истиқоматӣқоидаҳо оид ба ҳуқуқи афзалиятнок барои ба муҳлати нав бастани шартнома татбиқ намегарданд.

Вобаста ба ичроиши шартномаи ичораи манзили истиқоматӣ бояд қайд кард, ки ичорагир, шахсони бо вай якчоя истиқоматкунанда, инчунин ичорагири иловагӣ дар назди ичорадеҳ чавобгарии муштаракро бар душ доранд. Дар чунин ҳолат, чи тавре ки аз моддаи 346 КГ ҶТ бармеояд, ичорадеҳ ҳақ дорад ичрои онро аз ҳамаи ичорагирон дар якчоягӣ ё аз ҳар кадоми онҳо дар алоҳидагӣ, аз чумла ба таври пурра ё оид ба як қисми қарз, талаб намояд.

Ичорадеҳе, ки аз чониби яке аз ичорагирон-қарздорон талаби худро пурра қонеъ накардааст, ҳақ дорад ичрои қисми қонеънашударо аз боқимондаҳо талаб намояд. Ичорагирони муштарак то лаҳзаи пурра ичро намудани уҳдадорӣ масъул боқӣ мемонанд.

Мувофиқи моддаи 348 КГ ҶТаз чониби яке аз қарздорон пурра ичро намудани уҳдадории муштарак қарздорони дигарро аз ичрои уҳдадорӣ дар назди ичорадеҳ оид ба пардохти манзили истиқоматӣ озод мекунад.

Агар аз муносибати байни ичорагирон тартиби дигаре барнаояд:

а) ичорагире, ки уҳдадории муштаракро ичро кардааст ҳақ дорад нисбат ба дигар ичорагирон талаби пастдошт регрессӣ, бо ҳиссаи баробар, бо аз ҳисоб баровардани ҳиссаи худ, пешниҳод намояд.

б) қисми напардохтаи яке аз ичорагирон ба ичорагире, ки уҳдадории муштаракро ичро кардааст, ба таври баробар ба зиммаи ичорагирони боқимонда гузошта мешавад.

Ҳамин гуна қоидаҳо мутаносибан ҳангоми қатъи уҳдадории муштарак бо баҳисобгирии талаботи мутақобилаи яке аз ичорагирон татбиқ мегарданд.

Бо талаби ичорагир ва шахсони дигаре, ки бо ӯ доимӣ истиқомат мекунанд ва бо розигии ичорадеҳ дар шартномаи

иҷораи манзили истиқоматӣ иҷорагирро бо яке аз шахсони болиғ, ки доимӣ бо ӯ истиқомат мекунанд, бе тағйир додани дигар шартҳои шартнома иваз намудан мумкин аст. Ҳангоми вафот, ғайри қобили амал донистан ё аз манзили истиқоматӣ рафтани иҷорагир, амали шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ бо ҳамон шартҳо идома меёбад. Дар ин ҳолат бо розигии умумии шахсоне, ки бо иҷорагири собиқ доимӣ истиқомат мекарданд, яке аз онҳо иҷорагир дониста мешавад. Агар чунин розигӣ набошад, ҳамаи шахсоне, ки дар манзили истиқоматӣ доимӣ истиқомат мекунанд, иҷорагирони муштарак мешаванд (моддаи 128 КМ ҶТ).

Барои он ки ҳуқуқи истифодаи манзили истиқоматӣ аз рӯйи шартномаи иҷора бо молики манзил устувор, кафолатдодашуда бошад, дар қонунгузорӣ ба иҷорагир ҳуқуқи афзалиятноки бастани шартнома барои мӯҳлати нав дода шудааст, ки моҳияти он аз он иборат аст, ки пас аз гузаштани муҳлати шартнома иҷорагир барои ба муҳлати нав бастани шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ ҳуқуқи афзалиятнок дорад. Дар ҳолати мазкур иҷорагир нисбат ба ҳамаи дигар контрагентҳои эҳтимолии иҷорадеҳ бартарӣ дорад, яъне бо ягон хел дигар субъект шартнома баста шуда наметавонад.

Худи расмиёти бастани шартнома барои муҳлати нав чунин аст. Иҷорадеҳ бояд на дертар аз се моҳ то тамом шудани муҳлати шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ ба иҷорагир оид ба бастани шартнома бо ҳамон ё дигар шартҳо пешниҳод намояд ё ӯро оид ба тамдид накардани шартнома огоҳ созад. Агар иҷорадеҳ ин уҳдадориро иҷро накарда бошад, иҷорагир тамдиди шартномаро рад накунад, шартнома бо ҳамон шартҳо ва ба ҳамон муҳлат тамдидёфта ҳисобида мешавад.

Агар тарафҳо ба қарори бастани шартнома ба муҳлати нав омада бошанд, он гоҳ иҷорагир дар ин ҳолат ҳақ надорад афзоиши шумораи шахсонеро, ки тибқи шартнома бо ӯ доимӣ истиқомат мекунанд, талаб кунад. Дар айни замон, чунин ба назар мерасад, ки ин қоида нисбати фарзандони ноболиғи

иҷорагир ва дигар шаҳрвандоне, ки бо ӯ доимӣ истиқомат мекунанд, татбиқ намегардад.

Агар иҷорадеҳ бинобар қарори ба иҷора надодани манзил аз тамдиди шартнома даст кашад, аммо дар давоми як сол аз рӯзи ба охир расидани шартнома бо иҷорагир бо шахси дигар шартномаи иҷора баста бошад, иҷорагир ҳуқуқ дорад беэътибор донистани чунин шартнома ва (ё) ҷуброни зиёне, ки дар натиҷаи рад кардани тамдиди шартнома бо ӯ расонида шудааст, талаб намояд.

7.3. Бекор кардани шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ: асосҳо, тартиб, оқибатҳои ҳуқуқӣ

Мафҳуми “бекор кардани шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ” бо мафҳуми “қатъ кардани муносибатҳои ҳуқуқии иҷораи манзили истиқоматӣ” алоқаи зич дорад.

Қатъ кардани муносибатҳои ҳуқуқии мазкур маънои ба охир расидани (анҷом ёфтани) алоқаи ҳуқуқиеро дорад, ки байни иштирокчиёни он мавҷуд буд ва ё дар натиҷаи он маҷбуран қатъ карданд ва ё дар натиҷаи воқеае, ки аз иродаи иштирокчиён вобаста нест ва ё бо созиши байни онҳо ё бо иродаи яке аз онҳо, қатъ гардид.

Қонун барои уҳдадории иҷораи манзили истиқоматӣ асосҳои махсуси қатъ кардани онро пешбинӣ менамояд. Асосҳои умумии қатъ кардани уҳдадориҳо, ки Кодекси граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон (моддаҳои 439-451) пешбинӣ кардааст, нисбати иҷораи манзили истиқоматӣ фақат дар баъзе ҳолатҳо (масалан, моддаи 450 КГ ҶТ, ки ба қатъи уҳдадорӣ аз сабаби фавти шаҳрванд бахшида шудааст) татбиқ карда мешаванд.

Ба ҷумлаи асосҳои қатъ кардани муносибатҳои ҳуқуқии иҷораи манзили истиқоматӣ дар навбати аввал бекор кардани шартнома мансуб аст.

Бекор кардани шартномаро метавон ҳамчун қатъи муносибатҳои ҳуқуқии иҷораи манзили истиқоматӣ аз рӯйи

изҳори иродаи яктарафаи иҷорагир, дар ҳолатҳои пешбиникардаи қонун бошад бо даъвои иҷорадеҳ муайян кард.

Ба ҷумлаи принсипҳои танзими бекор кардани шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ бояд маҳдудкунии дахолати давлат (қонунгузор)-ро ба муносибати тарафҳо ба воситаҳои меъёрҳои императивӣ, махсусан меъёрҳое, ки асосҳоро барои бекор кардани шартнома бо талаби яке аз тарафҳо пешбинӣ менамояд, мансуб донист. Миқдори чунин меъёрҳо дар Кодекси манзил кам мебошад.

Ба муносибатҳои вобаста ба бекор кардани шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ пурра принсипи устувории ҳуқуқи истифодаи манзили истиқоматӣ татбиқшаванда аст, ки ба муносибатҳои кирояи иҷтимоӣ хос мебошад. Дар иҷораи манзили истиқоматӣ бекор кардани шартнома ва кӯчонидан дар ҳолатҳои истисноӣ иҷозат дода мешаванд, ки мустақиман дар моддаҳои 129-130 Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон номбар карда шудаанд. Зимнан диққати махсус ба дидани чораҳо барои он дода мешавад, ки пеши роҳи кӯчониданро гирифт. Кӯчонидан фақат баъди ба анҷом расидани ҳамаи имкониятҳое, ки қонун додааст, татбиқ карда мешавад. Зимнан, ба назар гирифта мешавад, ки ба зиммаи иҷорадеҳ-молик уҳдадории таъмин намудани иҷорагире, ки тибқи қонун бояд кӯчонида шавад, бо дигар манзили истиқоматӣ гузоштан мумкин нест. Чунин қарор маънои беасос маҳдуд кардани ҳуқуқи моликият, дахолат кардан ба ҳуқуқу манфиатҳои моликро дорад.

Ҳангоми бекор кардани шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ принсипи бекоркунии судӣ амал мекунад, ки барои шартномаи кирояи иҷтимоӣ низ хос мебошад. Мувофиқи Кодекси манзил шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ метавонад “бо талаби иҷорадеҳ” (қисми 2 моддаи 129) ва ё “бо талаби яке аз тарафҳо” (қисми 3 моддаи 129) танҳо бо тариқи судӣ бекор карда шуда метавонад.

Бекор кардани шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ метавонад пеш аз ҳама бо созиши тарафҳо сурат гирад (қисми 1 моддаи 482 КГ ҶТ).

Бо хоҳиши яктарафаи иҷорагир шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ метавонад дар ҳама гуна вақт бекор карда шавад. Баёнот додани сабабҳои чунин хоҳиш (қарор) талаб карда намешавад, ба зиммаи иҷорагир уҳдадории ҷуброн намудани фоидаи аздастрафта, ки бо яктарафа бекор кардани шартнома боис (сабаб) шудааст, гузошта намешавад. Амали иҷорагир оид ба яктарафа бекор кардани шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ аз рӯйи табиати ҳуқуқӣ аҳди яктарафа мебошад. Иродаи иҷорагир бисёр вақт зимнан дар шакли амалҳои воқеӣ, бе муроҷиат кардан ба иҷорадеҳ бо аризаи дахлдор ифода меёбад, зеро розигии ӯ (иҷорадеҳ) ба ин талаб карда намешавад. Аммо иҷорагир аз рӯйи шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ, ки хоҳиши бекор кардани шартномаро кардааст, уҳдадор аст на дертар аз як моҳ дар бораи бекор кардани шартнома иҷорадеҳро огоҳ намояд (қисми 1 моддаи 129 КМ ҶТ).

Барои муносибатҳои тиҷоратӣ ин аҳамияти муҳим дорад: огоҳии иҷорадеҳ барои он зарур аст, ки ӯ имконияти ёфтани субъектеро (иҷорагири наверо), ки хоҳиши бастани шартномаи иҷораи манзили истиқоматиро ба манзили дахлдор дорад, дошта бошад ва бо ин зарарро бартараф намояд. Албатта, ҳеҷ кас ҳақ надорад, ки ба иҷорагир барои холӣ намудани манзили истиқоматии ишғолнамудааш монеъ шавад, агар ба ин зарурат шавад. Аммо, дар ин ҳолат, иҷорагир бояд дар давоми як моҳ ба иҷорадеҳ ҳаққи манзилро пардохт кунад. Ба иҷора додани манзил барои соҳиби он як намуди фаъолияти тиҷоратист, ки бояд ба ӯ фоида орад[48]. Ҳангоми риоя накардани ин талаботи қонун иҷорадеҳ ҳуқуқ дорад, ки нисбати иҷорагир ҳамчун тарафе, ки шартномаро вайрон

[48] Богданов Е.В., Жилище и рынок. С. 57.

кардааст, талаботро дар бораи ҷуброн намудани фоидаи аздастрафта дар намуди даромади бадастнаоварда аз додани манзил ба иҷора пешниҳод намояд.

Аз ҷониби иҷорагир яктарафа бекор кардани шартнома аз ҷониби вай ихтиёран холӣ кардани манзили истиқоматӣ, инчунин пурра иҷро намудани уҳдадориҳои шартномавӣ, аз он ҷумла оид ба пардохти маблағ барои истифодаи манзили истиқоматӣ, таъмири ҷорӣ ва дигарро дар назар дорад.

Бо талаби яке аз тарафҳо шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ метавонад бо тариқи судӣ дар ҳолатҳои зерин бекор карда шавад:

1) агар манзили истиқоматӣ барои истиқомати доимӣ номувофиқ гардад, аз ҷумла бо сабаби ҳолати садамавии он;

2) дар дигар ҳолатҳое, ки қонунгузории манзил пешбинӣ намудааст.

Вобаста ба ҳолати охирин бояд қайд кард, ки то ҳол чунин ҳолатҳо пешбинӣ карда нашудаанд.

Мувофиқи талаботи қисми 2 моддаи 130 КМ ҶТ дар сурати бекор кардани шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ бо сабаби барои истиқомати доимӣ номувофиқ донистани манзили мазкур, инчунин, дар натиҷаи амалҳои иҷорадеҳ ба ҳолати садамавӣ овардани он иҷорадеҳ уҳдадор аст ба иҷорагир аз рӯи шартҳои пештараи шартнома манзили истиқоматии дигарро пешниҳод намояд ё хароҷоти вобаста ба кӯчиданро ҷуброн намояд.

Бо талаби иҷорадеҳ шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ метавонад бо тариқи судӣ бекор карда шавад. Якум, дар ҳолати напардохтани маблағи манзили истиқоматӣ аз ҷониби иҷорагир зиёда аз 6 моҳ, агар дар шартнома муҳлати зиёдтар муқаррар нашуда бошад, агар шартнома ба муҳлати то як сол баста шуда бошад – дар ҳолати напардохтани маблағи манзили истиқоматӣ аз ҷониби иҷорагир зиёда аз 3 моҳ. Дар ин меъёр, махсусан, аниқ хусусияти тиҷоратии намуди мазкури иҷораи манзили истиқоматӣ инъикос ёфтааст.

Иҷорадеҳе, ки ба гирифтани даромад аз иҷораи манзили истиқоматӣ умед бастааст (бисёр вақт ин даромад барои вай ягона сарчашмаи зинда монданаш мебошад), манфиатдори кандани (қатъ кардани) муносибатҳо бо напардохтнакунандаи маблағи манзили истиқоматӣ ва ба дигар иҷорагир додани манзили истиқоматӣ мебошад. Ҳангоми танзими бекор кардани шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ қонун, чӣ тавре ки аз моддаи 129 КМ ҶТ бармеояд, иҷорагирро ҳамчун талафи заиф баррасӣ менамояд ва барои вай яққатор имтиёзҳо ва афзалиятҳоро пешбинӣ менамояд.

Дигар ҳолати бо талаби иҷорадеҳ бо тариқи судӣ бекор кардани шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ - ин вайрон шудан, хароб кардан ё осеб расонидан ба манзили истиқоматӣ аз ҷониби иҷорагир ё шахсони дигаре, ки барои ин амалҳои онҳо ӯ масъул мебошад. Дар ин ҳолат қонун барои иҷорагир ягон хел имтиёзу афзалиятҳоро пешбинӣ наменамояд.

Бо талаби иҷорадеҳ шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ метавонад бо тариқи судӣ дар он ҳолат ҳам бекор карда шавад, ки агар иҷорагири манзили истиқоматӣ ё шахсони дигар, ки барои амалҳои онҳо ӯ масъул аст, манзили истиқоматиро ғайритаъинот истифода баранд ва (ё) қоидаи зисту зиндагии умумиро мунтазам вайрон намуда, дар як хона ё як бино ҳамроҳ истиқомат кардани дигаронро имконнопазир гардонанд ва ё агар тадбирҳои огоҳкунонӣ ва таъсиррасонии ҷамъиятӣ натиҷаи дилхоҳ надиҳанд.

Агар иҷорагири манзили истиқоматӣ ё дигар шаҳрвандоне, ки барои амали онҳо ӯ масъул аст, манзили истиқоматиро аз рӯйи таъинот истифода набаранд ва ё ҳуқуқу манфиатҳои ҳамсояҳоро мунтазам вайрон кунанд, иҷорадеҳ метавонад иҷорагирро дар бораи зарурати бартараф кардани ҳуқуқвайронкунӣ огоҳ созад.

Агар шахсони дар боло зикргардида пас аз огоҳӣ истифодаи манзилро на аз рӯйи таъинот идома диҳанд ё

ҳуқуқу манфиатҳои ҳамсояҳоро вайрон кунанд, иҷорадеҳ ҳуқуқ дорад шартномаро бо тартиби судӣ бекор кунад.

Оқибати бекор кардани шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ ё гум кардани (аз даст додани) ҳуқуқи истиқомат кардан бо дигар асосҳо ва ё дар шахс набудани чунин ҳуқуқ (масалан, ҳангоми худсарона ишғол намудани манзил) уҳдадории холӣ намудани манзили истиқоматӣ мебошад. Вай метавонад ба тариқи ихтиёрӣ, бе татбиқи чораҳои маҷбуркунӣ ва ё ба тариқи маҷбурӣ анҷом дода шавад. Дар ҳолати охирин кӯчонидан ҷой дорад.

Дар сурати бекор кардани шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ иҷорагир ва шахсони дигар, ки дар манзили истиқоматӣ то вақти бекор кардани шартнома истиқомат мекарданд, ба истиснои иҷорагирони муштарак, агар бекор кардани шартнома ба онҳо дахл надошта бошад, бо талаби иҷорадеҳ дар мӯҳлати муқарраргардидаи шартнома ва агар чунин мӯҳлат муқаррар нашуда бошад, дар давоми 1 моҳ аз рӯзи бекор кардани шартнома бо шарти пардохт намудани маблағи манзили истиқоматӣ барои ҳамин моҳ аз рӯйи шартҳои қаблии шартнома, бояд манзили истиқоматиро холӣ намоянд. Ҳангоми саркашӣ кардан аз ихтиёран холӣ кардани манзили истиқоматӣ аз ҷониби шахсони зикргардида, онҳо дар асоси санади судӣ аз манзили истиқоматӣ кӯчонида мешаванд.

Кӯчонидан – маҷбуран холӣ намудани манзили истиқоматӣ аз шахсони онро ишғолкарда ва аз амволи онҳо, яъне аз манзили истиқоматӣ баровардан мебошад.

Кӯчонидан дар навбати аввал нисбати шахсоне татбиқ карда мешавад, ки холӣ кардани манзили истиқоматиро баъди эътибори қонунӣ пайдо кардани ҳалномаи суд аз рӯйи даъвои иҷорадеҳ дар бораи бекор кардани шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ саркашӣ менамоянд. Чунин даъвоҳо ҳамеша талаботҳоро ҳам дар бораи бекор кардани шартнома ва ҳам дар бораи кӯчонидан дар бар мегиранд. Вале кӯчонидан баъзан бо қатъи муносибатҳои ҳуқуқии иҷора алоқаманд нест, масалан

дар ҳолати татбиқи ин чора нисбати шахсе, ки худсарона манзили истиқоматиро ишғол намудааст, зеро дар ин ҷо муносибати ҳуқуқии иҷора ба миён наомадааст.

Қатъи муносибатҳои ҳуқуқии иҷораи манзили истиқоматӣ метавонад бо асосҳое фаро расад, ки бо изҳори иродаи иштирокчиёни он ё ҳалномаи суд алоқаманд нестанд. Масалан, нобуд шудани манзили истиқоматӣ – мавзӯи иҷора метавонад дар натиҷаи ҳодиса (сухтор, обхезӣ ва ғ.), дар натиҷаи амалҳои зиддиҳуқуқии (зиддиқонунии) шахсони бегона ё бо дигар асосҳо фаро расад. Дар ҳолати мазкур қатъи уҳдадорӣ бинобар имконнопазирии иҷро (моддаи 448 КГ ҶТ) ба амал меояд. Қатъи уҳдадории иҷораи манзили истиқоматӣ вобаста бо фавти иҷорагир ба амал меояд. Аз рӯйи асоси мазкур уҳдадорӣ қатъ мегарад, агар иҷорагир танҳо, бе оила истиқомат карда бошад. Ин аз худи моҳияти уҳдадории мазкур бармеояд, зеро дар он иҷро шахсан барои кредитор таъин шудааст (қисми 2 моддаи 450 КГ ҶТ). Агар баъди вафоти иҷорагир дар манзили истиқоматӣ барои истиқомат аъзоёни оилааш монда бошанд, уҳдадории иҷора қатъ намеёбад, зеро дар ин ҳолат бо розигии умумии шахсоне, ки бо иҷорагири собиқ доимӣ истиқомат мекарданд, яке аз онҳо иҷорагир дониста мешавад (қисми 2 моддаи 128 КМ ҶТ).

Саволҳо барои санҷиш:

1. Мафҳум ва тавсифи умумии шартномаи иҷораи манзили истиқоматиро шарҳ диҳед.
2. Шартҳои муҳими шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ кадомҳоянд?
3. Шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ ба кадом муҳлат баста мешавад?
4. Шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ дар кадом шакл баста мешавад?

5. Оқибатҳои шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ ҳангоми гузаштани ҳуқуқи моликият ба манзили истиқоматӣ чӣ гуна аст?
6. Ҳуқуқу уҳдадориҳои иҷорагир аз рӯйи шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ кадомҳоянд?
7. Ҳуқуқу уҳдадориҳои иҷорадеҳ аз рӯйи шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ кадомҳоянд?
8. Тибқи шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ кӣ метавонад иҷорагир бошад?
9. Бо кадом тартиб ивазкунии иҷорагир дар шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ анҷом дода мешавад?
10. Асосҳои бекор кардани шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ бо ташаббуси иҷорадеҳ кадомҳоянд?

Тестҳо:

1. Мазмуни шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ дар кадом моддаи Кодекси граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон нишон дода шудааст?
1) моддаи 694
2) моддаи 698
3) моддаи 692
4) моддаи 696.

2. Кадом боби Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон ба масъалаи иҷораи манзили истиқоматӣ бахшида шудааст?
1) боби 13
2) боби 14
3) боби 15
4) боби 16.

3. Мазмуни шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ дар кадом моддаи Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон нишон дода шудааст?
1) моддаи 110

2) моддаи 112
3) моддаи 114
4) моддаи 115.

4. Кадоме аз инҳо мазмуни шартномаи иҷораи манзили истиқоматиро ифода менамояд?

1) тибқи шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ як тараф (фурӯшанда) уҳдадор мешавад, ки молро ба моликият (ҳуқуқи пешбурди хоҷагидорӣ ё идораи оперативӣ)-и тарафи дигар (харидор) диҳад ва харидор уҳдадор мешавад ин молро қабул карда, бар ивазаш маблағи муайяни пулӣ (арзиши он)-ро супорад;

2) тибқи шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ як тараф – молики манзили истиқоматии фонди манзили давлатӣ ё фонди манзили коммуналӣ (мақомоти ваколатдори давлатӣ ё мақомоти ваколатдори мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳоти аз номи он амалкунанда) ва ё шахси ваколатдори онҳо (иҷорадеҳ) уҳдадор аст, ки ба тарафи дигар - шаҳрванд (иҷорагир) манзили истиқоматиро ба соҳибӣ ва истифодабарӣ барои истиқоматдар он бо шартҳое, ки Кодекси манзил муқаррар намудааст, диҳад;

3) тибқи шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ як тараф - молики манзили истиқоматӣ ё шахси ваколатдори ӯ (иҷорадеҳ) уҳдадор аст ба тарафи дигар - шаҳрванд (иҷорагир) манзили истиқоматиро музднок барои соҳибӣ ва истифодабарӣҷиҳати истиқомат диҳад;

4) тибқи шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ як тараф - молики манзили истиқоматии махсусгардонидашуда ё шахси ваколатдори ӯ (иҷорадеҳ) уҳдадор аст, ки ба тарафи дигар - шаҳрванд (иҷорагир) манзили истиқоматии мазкурро бо пардохт ё бе пардохти иҷора барои истиқомати муваққатӣдиҳад.

5. Шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ ба кадом муҳлат баста мешавад?
1) ба муҳлати муайяннамудаи тарафҳо
2) ба муҳлати 1 сол
3) ба муҳлати 3 сол
4) ба муҳлати 5 сол.

6. Кадоме аз инҳо уҳдадории иҷорагири манзили истиқоматӣ аст?
1) истифодабарии зарурии хонаи истиқоматиро, ки дар он манзили истиқоматии ба иҷора додашуда ҷойгир аст, таъмин намояд;
2) ба иҷорагир ба таври пулакӣ хизматрасониҳои коммуналии заруриро пешниҳод ё таъмин намояд;
3) манзили истиқоматиро танҳо барои истиқомат истифода барад;
4) гузаронидани таъмири молу мулки умумии бинои бисёрхонагӣ ва таҷҳизоти барои хизматрасониҳои коммуналӣ дар манзили истиқоматӣ бударо таъмин намояд.

7. Тибқи шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ кӣ иҷорагир буда метавонад?
1) давлат
2) ташкилотҳои хориҷӣ
3) шахси ҳуқуқӣ
4) шахси воқеӣ.

8. Киҳо метавонанд ба манзили истиқоматӣ шахсони дигарро ба сифати бо иҷорагир доимӣ истиқоматкунанда ҷойгир намоянд?
1) иҷорадеҳ ва аъзои оилаи ӯ
2) иҷорагир ва аъзои оилаи ӯ
3) шахси ҳуқуқӣ
4) шахси воқеӣ.

9.Ҷойгиркунии шахсони бо иҷорагир доимӣ истиқоматкунанда бо розигии кӣ анҷом дода мешавад?
1) иҷорадеҳ
2) иҷорагир
3) аъзои оилаи иҷорагир
4) бе розигӣ анҷом дода мешавад.

10. Муҳлати истиқомати сокинони муваққатӣ набояд аз чанд моҳ зиёд бошад?
1) аз як моҳ
2) аз се моҳ
3) аз шаш моҳ
4) аз нуҳ моҳ.

Масъалаҳо:

Масъалаи №1.Шаҳрванд Гадоев ба суд бо ариза нисбати Мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатии дахлдор дар бораи пешниҳод намудани манзили истиқоматии иловагӣ муроҷиат кард. Барои асоснокkунии талаботҳои арзнамудааш нишон дод, ки вай иҷорагири хонае мебошад, ки аз ду ҳуҷраи масоҳаташ 27,8 м.м. иборат аст. Якҷоя бо вай дар ҳуҷра духтараш ва холааш зиндагонӣ менамоянд. Мувофиқи хулосаи техникӣ манзили истиқоматии зикргардида дар ҳолати барои истиқомат корношоям қарор дорад. Мувофиқи қарори Мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ хона ба рӯйхати иловагии вайрон кардани фонди манзилии корношоям ворид карда шуда буд. Фарсудашавии хона 65%-ро ташкил медиҳад.
Намояндаи Мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ дар маҷлиси судӣ талаботҳои аризаро эътироф накарда, ба суд баёнот дод, ки бо қонунгузории манзил муҳлати пешниҳод кардани манзили истиқоматӣ бар ивази манзилҳои бо ҳалномаи суд корношоям муқаррар карда нашудаанд.

Чӣ гуна ҳалномаро бояд суд барорад?

Масъалаи №2.Мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ ба суд бо ариза нисбати Латипова муроҷиат карда, нишон додааст, ки Латипова иҷорагири ҳуҷра мебошад. Бо фармоиши Мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ ба ӯ барои давраи гузаронидани таъмири асосӣ дар хонае, ки ҳуҷра дар он ҷойгир аст, иҷозати маскун шудан дар ҳуҷрае, ки ба манзили истиқоматии фонди давлатӣ мансуб буда, моликияти коммуналӣ мебошад, дода шуда буд. Вобаста ба анҷом ёфтани корҳои таъмирӣ ба суроғаи Латипова огоҳинома дар бораи зарурати холӣ намудани манзилравон карда шуда буд. Аммо то вақти ҳозира Латипова бе ягон асоси қонунӣ дар он ҷо истиқомат дорад. Вай хизматрасонии коммуналиро пардохт намекунад, зеро ҳисоби шахсӣ ба ин манзил баста шудааст.
Намояндагони Латипова талаботҳои аризаро эътироф накарданд, бо истинод ба он, ки Латипова вобаста ба бемор буданаш, дар навбати беҳтар кардани шароити манзилӣ мебошад. Бинобар ин ба вай бояд ҳуҷраи баҳсӣ дода шавад.
Чӣ гуна ҳалномаро бояд суд барорад?

БОБИ 8. ШАРТНОМАИ КИРОЯИ ИҶТИМОИИ МАНЗИЛИ ИСТИҚОМАТӢ

8.1. Мафҳум ва тавсифи умумии шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ

Ба танзими махсуси муносибатҳои вобаста бо кирояи иҷтимоии манзилҳои истиқоматӣ боби 12 КМ ҶМ бахшида шудааст. Қисми зиёди моддаҳои боби мазкур меъёрҳоеро дар бар мегиранд, ки шартҳо ва тартиби бастани шартномаи кирояи иҷтимоӣ, мавзӯи он, инчунин ҳуқуқу уҳдадориҳои тарафҳо ва дигар муносибатҳои асосие, ки аз чунин шартнома бармеоянд, ба тартиб меандозанд.

Ба он диққати махсус додан лозим аст, ки баъзе қоидаҳои шартномаи кирояи иҷтимоӣ ҳамчунин нисбати кирояи дигар манзилхои истиқоматӣ истифода мешаванд.

Мутобиқи қисми 1 моддаи 59 КМ ҶТ аз рӯйи шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ як тараф – молики манзили истиқоматии фонди манзили давлатӣ ё фонди манзили коммуналӣ (мақомоти ваколатдори давлатӣ ё мақомоти ваколатдори мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳоти аз номи он амалкунанда) ва ё шахси ваколатдори онҳо (кироядеҳ) уҳдадор аст, ки ба тарафи дигар - шаҳрванд (кироягир) манзили истиқоматиро ба соҳибӣ ва истифодабарӣ барои истиқомат дар он бо шартҳое, ки Кодекси манзил муқаррар намудааст, диҳад.

Аз мафҳуми овардашудаи шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ бармеояд, ки кироядеҳ аз рӯйи чунин шартнома метавонад молики манзили истиқоматии дахлдор бошад, ки аз номи он тараф дар шартнома мақомоти ваколатдори давлатӣ ё мақомоти ваколатдори мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳот ва ё шахси ваколатдори онҳо баромад менамояд. Ин номгӯй ҳамчун қатъӣ (ниҳоӣ) тасвият карда шудааст.

Аз рӯйи шартномаи мазкур, манзилҳои истиқоматӣ танҳо ба баъзе категорияҳои шаҳрвандони Тоҷикистон, масалан, шаҳрвандони камбизоат дода мешаванд.

Тибқи моддаи 47 КМ ҶТ шаҳрвандони эҳтиёҷманд, ки тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ ба онҳо манзили истиқоматӣ дода мешавад, инҳо мебошанд:

1) шаҳрвандоне, ки кироягири манзилҳои истиқоматӣ аз рӯйи шартномаи кирояи иҷтимоӣ ё моликони хонаи истиқоматӣ ё хона дар бинои бисёрхонагӣ нестанд;

2) шаҳрвандоне, ки кироягири манзилҳои истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ ё аъзои оилаи чунин кироягир, ё моликони хонаи истиқоматӣ, хона дар бинои бисёрхонагӣ, ё

аъзои оилаи молики манзили истиқоматӣ мебошанд, агар масоҳати умумии манзили истиқоматии ишғолнамудаашон барои як нафар аъзои оила аз меъёри пешбининамудаи моддаи 53 Кодекси мазкур камтар бошад;

3) шаҳрвандоне, ки дар манзилҳои истиқоматии ба талаботи муқаррарнамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон ҷавобгӯнабуда истиқомат мекунанд;

4) шаҳрвандоне, ки кироягири манзилҳои истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ ё аъзои оилаи чунин кироягир, ё моликони хонаи истиқоматӣ, хона дар бинои бисёрхонагӣ, ё аъзои оилаи молики хонаи истиқоматӣ, хона дар бинои бисёрхонагӣ буда, дар хонае истиқомат мекунанд, ки аз ҷониби якчанд оила ишғол шудааст ва дар он шахси гирифтори бемории вазнини музмин истиқомат дошта, истиқомати якҷоя бо ӯ дар як хона имконнопазир мебошад ва онҳо дигар манзили истиқоматӣ надошта бошанд. Номгӯйи чунин бемориҳо аз ҷониби Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон тасдиқ карда мешавад.

Бо фарқият аз шартномаи кирояи манзили истиқоматӣ, ки дар боби гузашта баррасӣ шуда буд, пеш аз бастани шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ бояд як қатор заминаҳои ташкилӣ мавҷуд бошад: қабул намудани шаҳрвандон ба ҳисоби эҳтиёҷмандон ба манзили истиқоматӣ, будани онҳо дар ҳисоби (рӯйхати) эҳтиёҷмандон ба манзили истиқоматӣ ва дар охир аз ҷониби мақомоти салоҳиятдор қабул намудани карор дар бораи ба шаҳрванд додани манзили истиқоматӣ. Дар асоси қарори мазкур шартномаи кирояи иҷтимоӣ баста мешавад. Шартномаи намунавии кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ аз ҷониби мақоми ваколатдори давлатӣ тасдиқ карда мешавад. Дар мавриди асосҳои пайдоиши ҳуқуқи истифодаи манзилҳои истиқоматӣ, бояд бо Ю.К. Толстой розӣ шуд, ки мегӯяд, ки ҳуқуқи шаҳрванд ва аъзои оилаи ӯ ба манзилҳои истиқоматӣ, ки ба онҳо барои

кирояи иҷтимоӣ дода шудааст, аз таркиби ҳуқуқие бармеояд, ки унсурҳои он қарори раиси шаҳр, ноҳия, ҷамоати шаҳрак ва деҳот дар бораи додани манзил ба шаҳрванд тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ ва шартномае, ки дар асос ва барои иҷрои қарори зикргардида баста шудааст, мебошанд[49].

Мавзуи шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ танҳо манзили истиқоматӣ шуда метавонад. Як қисми ҳуҷра ё ҳуҷрае, ки бо ҳуҷраи дигар даромади умумӣ дорад (ҳуҷраҳои дарун ба дарун), иншооти ёрирасони хоҷагӣ (ошхона, даҳлез, анбор ва ба ин монанд), инчунин молу мулки умумӣ дар бинои бисёрхонагӣ мавзуи мустақили шартномаи кирояи иҷтимоӣ шуда наметавонанд.

Моддаи 58 КМ ҶТ ишораро ба хусусияти музднокии шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ дар бар намегирад. Аз ин хотир дар ин ҷо ба назар гирифтани муқаррароти Кодекси граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон дар бораи шартномаҳои музднок ва бемузд зарур аст. Масалан, агар аз қонун, санади дигари ҳуқуқӣ мазмун ё моҳияти шартнома тартиби дигаре барнаояд, шартнома музднок ҳисоб карда мешавад (қисми 3 моддаи 455 КГ ҶТ). Бинобар ин, шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ, чун қоида, хусусияти музднокӣ дорад, яъне кироягир аз рӯйи чунин шартнома уҳдадор аст, ки барои истифодаи манзили истиқоматӣ, барои нигоҳдорӣ ва таъмири ин манзил, инчунин барои хизматрасонии коммуналӣ маблағ пардохт намояд.

Шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ бидуни муқаррар кардани муҳлати амали он баста мешавад, ки ин боз як фарқияти дигари шакли ҳуқуқии мазкур аз шартномаи кирояи манзили истиқоматӣ мебошад.

Кироягироне, ки аз рӯйи шартномаҳои кирояи иҷтимоӣ зиндагӣ мекунанд, тибқи қонун дорои номгӯи хеле калони

[49] Толстой Ю.К. Жилищное право. С. 44.

ҳуқуқҳо нисбат ба манзили додашуда мебошанд. Манфиатҳои манзилии онҳо ба андозаи калон кафолат дода шудаанд. Ба гурӯҳҳои алоҳидаи шаҳрвандон бо тартиб ва шартҳои пешбининамудаи қонунгузорӣ барои пардохти маблағи истифодабарии манзили истиқоматӣ имтиёзҳо муқаррар карда мешаванд.

Манзили истиқоматӣ аз рӯйи шартномаи мазкур барои истиқомати на танҳо худи кироягир, балки аъзоёни оилаи ӯ низ дода мешавад. Мувофиқи моддаи 64 КМ ҶТ ба аъзои оилаи кироягири манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ ҳамсар, фарзандон, падару модар, бобо, бибӣ, наберагон ва аберагони кироягир дохил мешаванд. Барои мансуб донистани шахсони мазкур ба аъзоёни оилаи кироягир, аввалан, мавҷудияти муносибатҳои хешутаборӣ зарур аст ва сониян, бо тартиби муқаррарнамудаи қонун ба манзили истиқоматӣ маскун намудани онҳо ҷой дошта бошад. Дар қарори додани манзил тамоми ҳайати шахсоне, ки дар ҳисоби манзил мебошанд ва ба онҳо манзили истиқоматии дахлдор дода мешавад, нишон дода мешавад. Ҳангоми маскун кардан ҳамаи онҳо дар шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ нишон дода мешаванд. Манзилҳои истиқоматӣ тибқи ин шартнома бидуни нишон додани муҳлат, яъне моҳиятан барои истифодаи абадӣ дода мешаванд.

Дар ҳолатҳои истисноӣ шахсони дигар низ метавонанд аъзои оилаи кироягир эътироф карда шаванд, ба шарте, ки агар кироягир онҳоро ба сифати аъзои оила ба ҳамин манзили истиқоматӣ маскун карда бошад. Баҳсҳо дар хусуси аъзои оилаи кироягир эътироф кардани шахс бо тартиби судӣ ҳал карда мешаванд.

Аъзоёни оилаи кироягир бояд дар шартнома зикр карда шаванд. Онҳо бо кироягир ҳуқуқу уҳдадориҳои баробар доранд. Аъзоёни қобилияти амали оилаи кироягир ва аъзоёни оилаи кироягир, ки қобилияти амалашон аз ҷониби суд маҳдуд карда шудааст, аз рӯйи уҳдадориҳое, ки аз шартномаи кирояи

иҷтимоӣ бармеоянд, бо кироягир масъулияти муштарак доранд.

Агар шаҳрванд аъзои оилаи кироягир буданро бас кунад, аммо дар манзили истиқоматии ишғолнамуда зиндагӣ карданро идома диҳад, дар вай ҳамон гуна ҳуқуқҳоеро, ки кироягир ва аъзоёни оилаи ӯ доранд, нигоҳ дошта мешаванд. Вай ҳамчунин барои уҳдадориҳои худ, ки аз шартнома бармеояд, мустақилона масъул аст.

8.2. Пешниҳод намудани манзилҳои истиқоматӣ аз рӯйи шартномаҳои кирояи иҷтимоӣ

Дар боло қайд карда шуд, ки ҳуқуқи довталаб буданро барои гирифтани манзил аз рӯйи шартномаи кирояи иҷтимоӣ танҳо шаҳрвандони камбизоате, ки ба манзил эҳтиёҷ доранд ва баъзе дигар категорияҳои шаҳрвандон, ки махсус дар санадҳои ҳуқуқии дахлдор нишон дода шудаанд, доранд.

Масъалаи тартиби муайян кардани меъёри масоҳати умумие, ки ба як аъзои оила рост меояд, ҳангоми дар шаҳрвандон будани якчанд манзили истиқоматӣ, дар қисми 2 моддаи 53 КМ ҶТ ҳал карда шудааст. Мувофиқи меъёри мазкур, агар аъзои як оила аз якчанд манзилҳои истиқоматии тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ додашуда ва (ё) дар асоси ҳуқуқи моликият ба онҳо тааллуқдоштаро истифода баранд, сатҳи таъминнокии онҳо бо манзили истиқоматӣ аз рӯйи масоҳати умумии тамоми манзилҳои истиқоматии зикргардида муайян карда мешавад.

Бояд бо мавқеи Е.В. Богданов розӣ шуд, ки эҳтиёҷмандӣ ба манзили истиқоматӣ барои категорияи зикргардидаи шаҳрвандон он ҳолати ҳаётие мебошад, ки бо он қонун табдил додани ҳуқуқи конститутсионӣ ба манзилро ба ҳуқуқи субъективии гирифтани манзили истиқоматӣ мепайвандад, ки ба мазмуни он чунин ваколатҳо ба монанди ҳуқуқи шаҳрванд талаб кардани гузоштан ба баҳисобгирии манзил, ҳуқуқи дар

ҳисоб будан ва ҳуқуқи талаб кардани пешниҳоди манзили истиқоматии мушаххас, дохил мешаванд[50].

Аксари муҳаққиқон ҳуқуқи шаҳрвандонро барои гирифтани манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ ба сифати ҳуқуқи субъективии маъмурӣ арзёбӣ мекунанд. Зимнан, барои баъзеи онҳо ҳолати муҳиме, ки табиати ҳуқуқии ин ҳуқуқро муайян мекунад, тартиби ҳифзи ҳуқуқ мебошад. Масалан, Ю.К.Толстой менависад, ки рад кардани қабули баҳисобгириро ба монанди аз ҳисоб баровардан, шаҳрванд метавонад бо тартиби судӣ аз рӯйи қоидаҳои истеҳсолот аз рӯйи парвандаҳое, ки муносибатҳои ҳуқуқии оммавӣ бармеоянд, мавриди шикоят қарор диҳад[51]. Баъзе муҳаққиқон ба он ақидаанд, ки дар марҳалаи пешниҳод намудани манзил муносибатҳои ҳуқуқии дахлдор ҳанӯз амволӣ набуда, балки ташкилӣ мебошанд, зеро дар лаҳзаи дар ҳисобгирӣ гузоштан ҳанӯз объекти мушаххас (манзили истиқоматӣ), ки ба он шаҳрванд довталабӣ карда тавонад, вуҷуд надорад[52].

Аммо, ба назари мо, мавқеи Е.В. Богданов, ки хусусияти гражданӣ-ҳуқуқии ҳуқуқи таҳқиқшавандаро исбот мекунад, афзалтар аст. Муҳаққиқ аз ҷумла далелҳои зеринро меорад. Муносибатҳои ҳуқуқие, ки байни шаҳрванд ва мақоми салоҳиятдор оиди ба ӯ додани манзили истиқоматии мушаххас ба вуҷуд меоянд, бо баробарии ҳуқуқии тарафҳо тавсиф мешаванд. Ҳеҷ кас наметавонад шаҳрванди эҳтиёҷманд ба манзилро барои ба баҳисобгирии манзил гузоштан ё маскун шудан дар манзили истиқоматии ба ӯ додашуда маҷбур созад. Минбаъд муаллиф қайд мекунад, ки дар марҳалаи амалӣ намудани ҳуқуқ ба гирифтани манзили истиқоматӣ объекти

---

[50] Богданов Е.В. Право на жилище. С. 13-14.

[51] Толстой Ю.К., Жилищное право: учебник. 2-е изд., перераб. и доп. М., 2014. С. 43.

[52] Чигир В.Ф., Проблемы систематизации и кодификации жилищного законодательства // Проблемы совершенствования гражданского и уголовно-правового законодательства. Вильнюс, 1979. С. 79.

муносибатҳои ҳуқуқӣ ашёи дорои аломатҳои навъӣ - манзили ҷавобгӯи талаботи муқаррарнамудаи қонун мебошад. Фардикунонӣ баъдтар, ҳангоми аз ҷониби мақоми дахлдор қабул намудани қарор дар бораи додани манзили истиқоматии мушаххас, ҷой дошта метавонад. Гарчанде ки фардикунонии мазкур дар доираи фаъолияти ташкилии мақоми салоҳиятдор амалӣ карда шавад ҳам, муносибатҳои ташкилие, ки дар ҷараёни онҳо ташаккули муносибатҳои амволӣ ба амал меоянд, ба мавзӯи (предмети) танзими гражданӣ-ҳуқуқӣ дохил карда мешаванд[53].

Ба ин бояд илова кард, ки ба предмети танзими ҳуқуқи гражданӣ ворид кардани муносибатҳои корпоративӣ, ки ба онҳо низ муносибатҳои ташкилӣ хос аст, мавқеи Е.В. Богдановро тақвият мебахшад. Дар мавриди тартиби ҳифзи ҳуқуқҳо бошад, он гоҳ мутобиқи қисми 2 моддаи 11 КГ ҶТ , ҳифзи ҳуқуқҳои гражданӣ метавонад ба тариқи маъмурӣ низ сурат гирад.

Манзилҳои истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ ба шаҳрвандоне дода мешаванд, ки ҳамчун эҳтиёҷманд ба манзили истиқоматӣ бо тартиби муқаррарнамудаи Кодекси манзил ба ҳисоб гирифта шудаанд.

Шаҳрвандони эҳтиёҷманд ба манзили истиқоматӣ, ки тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ дода мешавад, аз рӯйи маҳалли зист дар мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ ё мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳоти дахлдор баҳисоб гирифта мешаванд.

Шаҳрвандон, ки мутобиқи муқаррароти моддаҳои 45-47 КМ ҶТ ба манзили истиқоматӣ эҳтиёҷманд эътироф шудаанд, ба рӯйхатхо барои гирифтани манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ дохил карда мешаванд. Агар шаҳрванд барои дар рӯйхатҳои зикргардида дохил шудан аз рӯйи якчанд асосҳо ҳуқуқ дошта бошад, ӯ метавонад аз рӯйи

---

[53] Богданов Е.В. Право на жилище. С. 15—16.

яке аз ин асосҳо ё аз рӯйи ҳамаи асосҳо ба ҳисоб гирифта шавад.

Мутобиқи муқаррароти моддаи 50 КМ ҶТ баҳисобгирии шаҳрвандони эҳтиёҷманд ба манзили истиқоматӣ, ки тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ дода мешавад, амалӣ карда мешавад.

Шаҳрвандони эҳтиёҷманд ба манзили истиқоматӣ, ки дар корхонаю муассиса ва ташкилотҳои дорои фонди манзил, бо сохтмони биноҳи истиқоматӣ машғул ё дар сохтмони манзили истиқоматӣ саҳмгузор кор мекунанд, метавонанд дар ҷойи кор ба ҳисоб гирифта шаванд.

Шаҳрандоне, ки бо сабаби ба нафақа баромадан аз корхона, муассиса ва ташкилот аз кор рафтаанд, дар баробари кормандони ташкилотҳои мазкур ба ҳисоб гирифта мешаванд.

Баҳисобгирии як аъзои оила ба аъзои дигари оила барои бо хоҳиши худ дар ҷойи кор ба қатори эҳтиёҷмандони манзили истиқоматӣ истоданашон монеъ шуда наметавонад.

Ба аъзои оилаи шахсоне, ки дар натиҷаи ҳодисаҳои нохуш дар истеҳсолот ва ё бемории касбӣ ҳалок гардидаанд, агар шахсони мазкур қаблан дар рӯйхати эҳтиёҷмандони манзили истиқоматӣ дохил шуда бошанд, ҳуқуқи эҳтиёҷманд буданашон барои гирифтани манзили истиқоматӣ нигоҳ дошта мешавад.

Ҳуқуқи эҳтиёҷманд будани шахсоне, ки пас аз адои хизмати ҳатмии ҳарбӣ ба кори пештараашон баргаштаанд, барои гирифтани манзили истиқоматӣ нигоҳ дошта мешавад, агар шахсони мазкур қаблан дар рӯйхати эҳтиёҷмандони манзили истиқоматӣ дохил шуда бошанд.

Тибқи моддаи 50 КМ ҶТ аризаи шаҳрвандон дар бораи баҳисобгирии онҳо ҳамчун эҳтиёҷманд ба манзили истиқоматӣ, ки тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ дода мешавад, дар давоми як моҳ аз ҷониби мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ, мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳоти дахлдор, дар ҷойи кор бошад аз ҷониби

маъмурият, иттифоқҳои касаба ва дигар мақомоти намояндагии кормандони корхонаю муассиса ва ташкилот баррасӣ гардида, аз натиҷааш ба аризадиҳандагон дар шакли хаттӣ хабар дода мешавад.

Номгӯй ва шакли ҳуҷҷатҳои зарурӣ барои баҳисобгирии шаҳрвандони эҳтиёҷманд ба манзили истиқоматӣ, ки тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ дода мешавад, аз ҷониби Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон муқаррар карда мешаванд. Баҳисобгирии шаҳрвандони эҳтиёҷманд ба манзили истиқоматӣ, ки тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ дода мешавад, тибқи рӯйхатҳо дар шакли муқарраргардида сурат гирифта, онҳо ба маълумоти умум расонида мешаванд ва ҳар сол аниқ карда мешаванд.

Баҳисобгирии шаҳрвандони қобилияти амалашон маҳдуд дар асоси аризаи аз ҷониби намояндагони қонунии онҳо пешниҳодшуда, амалӣ карда мешавад. Манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ ба шаҳрвандон мувофиқи рӯйхатҳои шаҳрвандони ба манзили истиқоматӣ эҳтиёҷманд бо навбат, аз вақти пешниҳоди ариза ва ҳамаи ҳуҷҷатҳои зарурӣ, дода мешавад. Шаҳрвандони ба рӯйхатҳои мазкур дохил кардашуда, ҳуқуқҳои баробар доранд.

Манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ бенавбат ба шахсони зерин дода мешавад:

1) собиқадорони Ҷанги Бузурги Ватанӣ ва шахсони ба онҳо баробаркардашуда;

2) шаҳрвандоне, ки манзилашон дар натиҷаи офати табиӣ бо тартиби муқаррарнамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон барои истиқомат номувофиқ эътироф гардида, таъмиру азнавсозии он имконнопазир мебошад;

3) ятимони ба балоғат расида, ки манзили истиқоматӣ надоранд;

4) хизматчиёни ҳарбӣ ва аъзои оилаи хизматчиёни ҳарбие, ки ҳангоми иҷрои вазифаи хизматӣ ҳалок шудаанд;

5) ба шаҳрвандони ғайриқонунӣ маҳкумшуда ва сипас сафедкардашуда, ҳангоми ғайриимкон будани баргардонидани манзили истиқоматии пештараашон;
6) ба модароне, ки якбора се ё зиёда аз ин кӯдак таваллуд кардаанд;
7) ба оилаҳое, ки кӯдакони маъюбро тарбия мекунанд;
8) шахсони дигаре, ки қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон пешбинӣ намудааст.

Меъёри додани масоҳати манзили истиқоматӣ, тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ андозаи ҳадди ақали масоҳати манзили истиқоматӣ ба як нафар мебошад, ки аз рӯйи он андозаи масоҳати умумии манзили истиқоматии додашаванда муайян мегардад.

Меъёри додани манзили истиқоматии аз ҷониби мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ вобаста ба сатҳи таъминот бо манзилҳои истиқоматии тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ додашаванда дар ҳудуди дахлдор ва дигар омилҳо муқарраргардида набояд ба ҳар як аъзои оила аз 12 $м^2$ кам бошад.

Манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ метавонад аз рӯйи масоҳати умумие, ки аз меъёри додани манзили истиқоматӣ зиёд аст, дода шавад, агар чунин манзили истиқоматӣ аз як хона ё як ҳуҷра иборат бошад ё бо дигар асосҳое, ки қонун пешбинӣ намудааст.

Манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ бо қарори раиси шаҳр, ноҳия, ҷамоатишаҳрак ва деҳот дар ҳудуди маҳалли аҳолинишини мазкур ва дар ҷойи кор бошад, бо қарори маъмурияти корхона, муассиса ва ташкилот бо мувофиқаи иттифоқҳои касаба ё дигар мақомоти намояндагии кормандони ташкилоти мазкур дода мешавад.

Ҳангоми додани манзили истиқоматӣ дар як ҳуҷра маскун намудани шахсони гуногунҷинси аз 7- сола боло, ба ғайр аз зану шавҳар, манъ аст. Манзилҳои истиқоматӣ ба маъюбон,

пиронсолон, шахсони мубталои бемориҳои дилу рагҳои хунгузар ва дигар бемориҳои вазнин, тибқи хоҳишашон, дар ошёнаҳои поён ё дар хонаҳои лифтдор дода мешаванд.

Рӯйхати шахсоне, ки ба онҳо тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ манзили истиқоматӣ дода мешавад, ба маълумоти умум гузошта мешавад. Дар рӯйхати зикргардида бояд санаи баҳисобгирӣ, ҳайати оила, асосҳои додани манзили истиқоматӣ, нишонӣ ва андозаи масоҳати умумии он нишон дода шаванд.

Агар дар хонае, ки дар он ду ё бештар кироягирон тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ истиқомат мекунанд, ҳуҷраи дарун ба дарун бо манзили истиқоматии ишғолкардаи кироягири дигар холӣ шудааст, он ба истифодабарии ҳамин кироягир дода мешавад.

Ҳуҷраи холишудаи алоҳида дар хонае, ки дар он ду ё бештар кироягирон истиқомат мекунанд, ба кироягире дода мешавад, ки андозаи масоҳати умумии истиқоматиаш барои як нафар аз меъёри додани манзили истиқоматии муқarrаршуда камтар мебошад (дар чунин ҳолат ҳуқуқ ба масоҳати иловагии истиқоматӣ низ ба инобат гирифта мешавад). Дар сурати дар хона набудани чунин шаҳрвандон ҳуҷраи холишуда тибқи тартиби умумӣ дода мешавад.

Мувофиқи талаботи қисми 1 моддаи 57 КМ ҶТ ҳуқуқи дар ҳисоби (рӯйхати) шаҳрвандони эҳтиёҷманд будан ба манзили истиқоматӣ, ки тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ дода мешавад, то вақти гирифтани манзили истиқоматии дигар, ба ғайр аз ҳолатҳои пешбининамудаи қисми 2 моддаи мазкур, нигоҳ дошта мешавад.

Тибқи талаботи қисми 2 моддаи мазкур шаҳрвандон аз ҳисоби (рӯйхати) эҳтиёҷмандон ба манзили истиқоматӣ, ки тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ дода мешавад, дар ҳолатҳои зерин бароварда мешаванд:

1) додани манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ ё бо дигар асосҳои пешбининамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон;
2) кӯчидан барои истиқомати доимӣ ба маҳали дигари аҳолинишин;
3) аз ҷониби шаҳрванд пешниҳод гардидани маълумоти нодуруст оид ба эҳтиёҷмандӣ ба манзили истиқоматӣ ё аз ҷониби шахсони мансабдор ба манфиати ӯ содир намудани амалҳои ғайриқонунӣ ҳангоми баррасии масъалаи баҳисобгирии ҳамин шаҳрванд;
4) қатъи шартномаи меҳнатӣ бо корхона, муассиса ва ташкилот, ки шаҳрванд дар он ҷо ба ҳисоб (рӯйхат) гирифта шудааст, агар он бо ҳолатҳои ба нафақа баромадан, гузаштан ба вазифаи (мансаби) интихобӣ дар ҳамон маҳал, даъват ба хизмати ҳарбии ҳатмии муҳлатнок ва (ё) аз ҳисоби маблағи корхона, муассиса ва ташкилот, бо шарти бозгашт ба ташкилоти мазкур ба таҳсил фиристодан вобаста набошад;
5) бо хоҳиши шаҳрванд.

Дар сурати маҳрум сохтан аз озодӣ ё вафоти шаҳрванде, ки дар ҳисоби (рӯйхати) эҳтиёҷмандон ба манзили истиқоматӣ қарор дорад, навбати ӯ ба аъзои оилааш, ки ҳамроҳи ӯ ба ҳисоб (рӯйхат) гирифта шуда буданд, нигоҳ дошта мешавад, агар асосҳои ба манзили истиқоматӣ эҳтиёҷманд эътироф намудани онҳо аз байн нарафта бошанд.

Мақомоти давлатӣ, ки баҳисобгирии шаҳрвандони эҳтиёҷмандро ба манзили истиқоматии тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ додашаванда амалӣ менамояд, дар бораи аз ҳисоби (рӯйхати) мазкур баровардани шаҳрвандон қарор қабул намуда, ба онҳо дар ин бора ба таври хаттӣ дардавоми 10 рӯз хабар медиҳад. Ҳангоми розӣ набудан ба қарори мазкур, шаҳрвандон метавонанд ба суд даъво намоянд.

Вайрон кардани қонунгузорӣ ҳангоми қабули қарор дар бораи пешниҳоди манзили истиқоматӣ метавонад барои бо тартиби судӣ пешниҳод кардани талабот дар бораи беэътибор

донистани ин қарор, инчунин шартномаи кирояи иҷтимоии дар асоси он басташуда ва кӯчонидани шахсони дар манзили истиқоматӣ зиндагикунанда асос шавад. Масалан, суд ҳуқуқ дорад қарорро дар бораи додани манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ бо асосҳои зерин беэътибор донад:

1) пешниҳод гардидани маълумоти нодуруст оид ба эҳтиёҷманд будани шаҳрвандон ба манзили истиқоматӣ;

2) вайрон кардани ҳуқуқи шахсони дигар ҳангоми додани манзили истиқоматии дар шартномаи кирояи иҷтимоӣ зикргардида;

3) амалҳои ғайриқонунии шахсони мансабдор ҳангоми ҳалли масъалаи додани манзили истиқоматӣ.

Дар сурати беэътибор донистани шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ кироягир ва аъзои оилаи ӯ аз манзили истиқоматии мазкур бе додани манзили истиқоматии дигар кӯчонида мешаванд.

8.3. Ҳуқуқу уҳдадориҳои тарафҳои шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ

Дар Кодекси манзили ҶТ ба таври аниқ ҳуқуқу ӯҳдадориҳо ва ҷавобгарии тарафҳои шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ танзим карда шудаанд.

Ҳуқуқу уҳдадориҳои кироядеҳ аз рӯйи чунин шартнома дар моддаи 62 КМ ҶТ муайян карда шудаанд. Ҳуқуқи дар қисми 1 моддаи мазкур пешбинишудаи кироягирро оиди талаб кардани пардохти саривақтии манзили истиқоматӣ ва хизматрасониҳои коммуналӣ мувофиқи мақсад аст, ки ҳамчун ҳуқуқи асосии вай ба сифати тарафи шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ баррасӣ кард. Зимнан дар назар доштан зарур аст, ки ин ҳуқуқи ягонаи кироядех нест. Кодекс ҳамчунин дигар ҳуқуқҳои вайро, масалан, додани розигӣ барои мубодилаи манзилҳои истиқоматӣ (моддаи 68),

ба тағйири шартномаи кирояи иҷтимоӣ (моддаи 72) ва дигар сабт намудааст.

Дар қисми 2 моддаи 62 КМ ҶТ уҳдадориҳои асосии кироядеҳ номбар карда шудаанд. Кироядеҳи манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ уҳдадор аст:
1) ба кироягир манзили истиқоматии аз ҳуқуқҳои шахсони сеюм озодбударо диҳад;
2) дар нигоҳдории мувофиқ ва таъмири молу мулки умумии бинои бисёрхонагие, ки дар он манзили истиқоматии ба кироя додашуда воқеъ аст, иштирок намояд;
3) таъмири асосии манзили истиқоматиро амалӣ намояд;
4) ба кироягир пешниҳоди хизматрасониҳои зарурии коммуналиро бо сифати дахлдор таъмин намояд.

Новобаста аз оне, ки уҳдадориҳои зикргардида дар шартномаи мушаххаси кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ пешбинӣ шудаанд ё не, кироядеҳ аз рӯйи чунин шартнома аз иҷрои онҳо озод карда намешавад, зеро ин уҳдадориҳо дар меъёрҳои ҳуқуқии императивиии қонун муқаррар карда шудаанд.

Номгӯи овардашудаи уҳдадориҳои кироядеҳ қатъӣ (ниҳоӣ) нест: кироядеҳ дигар уҳдадориҳоро низ бар душ дорад, ки қонунгузории манзил пешбинӣ кардаанд.

Агар кироядеҳ чунин уҳдадориҳоро, ба монанди саривақт гузаронидани таъмири асосии манзили истиқоматии ба кирододашуда, молу мулки умумии бинои бисёрхонагӣ, пешниҳоди хизматрасониҳои коммуналӣ иҷро накунад, он гоҳ Кодекси манзил ба кироягир ҳуқуқҳое медиҳад, ки татбиқи онҳо барои кироядеҳ боиси оқибатҳои номусоиди (манфии) гражданӣ-ҳуқуқии хусусияти амволидошта мегардад.

Тибқи қисми 1 моддаи 63 Кодекси манзил кироягири манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ ҳуқуқ дорад бо тартиби муқаррааргардида:
1) аъзои оилаашро дар манзили истиқоматии ишғолнамудаш маскун кунад;

2) барои истиқомати сокинони муваққатӣ дар манзили истиқоматӣ иҷозат диҳад;

3) манзили истиқоматии ишғолнамударо бо розигии кироядеҳ иваз намояд;

4) аз кироядеҳ сари вақт гузаронидани таъмири асосии манзили истиқоматӣ, иштироки зарурӣ дар нигоҳдории молу мулки умумии бинои бисёрхонагӣ, инчунин, пешниҳоди хизматрасониҳои коммуналиро талаб намояд;

5) ҳангоми аз ҷониби кироядеҳ иҷро накардан ё ба таври дахлдор иҷро нагардидани уҳдадориҳо оид ба сари вақт гузаронидани таъмири асосии манзили истиқоматӣ, молу мулки умумӣ дар бинои бисёрхонагӣ, пешниҳоди хизматрасониҳои коммуналӣ, кам кардани пардохти истифодабарии манзили истиқоматии ишғолнамуда ва молу мулки умумӣ дар бинои бисёрхонагӣ, ё ҷуброни хароҷоти бартараф намудани камбудиҳои манзили истиқоматӣ ва ё молу мулки умумӣ дар бинои бисёрхонагӣ, ё ҷуброни зарареро, ки дар натиҷаи ин амалҳои кироядеҳ ба ӯ расонида шудааст, талаб намояд.

Уҳдадориҳои кироягири манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ дар қисми 2 моддаи мазкур зикр гардидаанд, ки аз инҳо иборатанд:

1) манзили истиқоматиро тибқи таъинот ва дар доирае, ки қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон муқаррар намудааст, истифода барад;

2) нигоҳдории манзили истиқоматиро таъмин намояд;

3) таъмири ҷории манзили истиқоматиро гузаронад;

4) маблағи манзили истиқоматӣ ва хизматрасониҳои коммуналиро саривақт пардохт намояд;

5) дар муҳлатҳои муқаррарнамудаи шартнома кироядеҳро оид ба тағйир додани шартҳое, ки барои истифодабарии манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ ҳуқуқ медиҳанд, огоҳ созад.

Аз ҷониби кироягири манзили истиқоматӣ иҷро намудани ӯҳдадориҳои дар қисми 2 моддаи 63 КМ ҶТ номбаркардашуда барои таъмин намудани имконияти истифодаи манзили ишғолнамудаи вай тибқи таъиноти ин манзил ва роҳ надодан ба вайронкунии манфиатҳои шахсони сеюм, пеш аз ҳама ҳамсояҳо равона карда шудааст.

Номгӯи ҳуқуқу уҳдадориҳои кироягири манзили истиқоматӣ, ки тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ дода шудааст, дар моддаи 63 Кодекси манзил ҳамчун "кушода" тасвия карда шудаанд: дигар ҳуқуқу уҳдадориҳои кироягир тибқи Кодекси манзил ва шартномаи кирояи иҷтимоӣ муайян карда мешаванд.

Мувофиқи қисми 3 моддаи 63 КМ ҶТ кироягири манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ ба ғайр аз ҳуқуқу уҳдадориҳои дар моддаи мазкур зикргардида дигар ҳуқуқу уҳдадориҳоеро низ дорад, ки КМ ҶТ ва шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ пешбинӣ намудаанд.

Ҳуқуқу уҳдадориҳои асосии аъзоёни оилаи кироягири манзили истиқоматиро аз рӯйи шартномаи кирояи иҷтимоӣ моддаи 65 Кодекси манзил танзим менамояд.

Мутобиқи моддаи 64 КМ ҶТ ба аъзои оилаи кироягири манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ ҳамсар, фарзандон, падару модар, бобо, бибӣ, наберагон ва абераrони кироягир дохил мешаванд. Дар ҳолатҳои истисноӣ шахсони дигар низ метавонанд аъзои оилаи кироягир эътироф карда шаванд, агар кироягир онҳоро ба сифати аъзои оила ба ҳамин манзили истиқоматӣ бо розигии кироядеҳ маскун карда бошад.

Баҳсҳо дар хусуси аъзои оилаи кироягир эътироф кардани шахс бо тартиби судӣ ҳал карда мешаванд.

Аъзои оилаи кироягири манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ, ки бо ӯ якҷоя истиқомат мекунанд, ба истиснои ҳолатҳои пешбининамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон, бо кироягир ҳуқуқ ва

уҳдадориҳои баробар доранд, ки аз шартномаи кироязи иҷтимоии манзили истиқоматӣ бармеоянд.

Аъзои болиғи қобили амали оилаи кироягири манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кироязи иҷтимоӣ бо кироягир аз рӯйи уҳдадориҳои шартномаи мазкур масъулияти муштараки молумулкӣ доранд.

Агар шаҳрвандони дар моддаи 64 Кодекси мазкур зикргардида аз аъзои оилаи кироягир баромада, дар манзили ишғолнамудаашон истиқоматро идома диҳанд, онҳо бо аъзои оилаи кироягир ҳуқуқу уҳдадориҳои баробар доранд. Ҳангоми муваққатан ғоиб будани кироягир аъзои оилаи ӯ ҳуқуқҳои худро нигоҳ медоранд ва уҳдадориҳояшонро тибқи шартномаи кироязи иҷтимоии манзили истиқоматӣ иҷро менамоянд.

Моддаи 66 КМ ҶТ нигоҳ доштани манзили истиқоматии кироягирро тибқи шартномаи кироязи иҷтимоӣ ҳангоми муваққатан ғоиб будани кироягир муқаррар кардааст, ки тибқи он ҳангоми муваққатан ғоиб будани кироягир тибқи шартномаи кироязи иҷтимоӣ ё аъзои оилааш, манзили истиқоматӣ дар давоми 6 моҳ ба онҳо нигоҳ дошта мешавад.

Мувофиқи қ.2 мод. 66 КМ ҶТ манзили истиқоматӣ барои кироягири муваққатан ғоиб ва аъзои оилаи ӯ дар мавридҳои зерин ба мӯҳлати зиёда аз шаш моҳ нигоҳ дошта мешавад:

1) адои хизмати ҳарбии ҳатмии муҳлатнок дар Қувваҳои Мусаллаҳи Ҷумҳурии Тоҷикистон, дигар қӯшунҳо ва воҳидҳои ҳарбии ҶТ – дар давоми муҳлати хизмат;

2) рафтан ба кор мутобиқи шартномаи (қарордоди) муҳлатноки меҳнатӣ, интихоб шудан ба вазифаи интихобӣ – дар давоми муҳлати ваколат ё шартнома (қарордод);

3) вобаста ба шароиту хусусияти кор муваққатан аз ҷойи истиқомати доимӣ рафтан (экипажи киштиҳо, кормандони гурӯҳҳои геологию ҷустуҷӯӣ, экспедиторҳо ва ғайра) – дар давраи рафтан;

4) барои таҳсил дар муассисаҳои таълимӣ ва такмили ихтисос ба маҳали дигар рафтан – дар давраи таҳсил ва такмили ихтисос;
5) вобаста ба иҷрои уҳдадориҳои васӣ ё парастор ба маҳали дигар рафтан - дар давраи иҷрои чунин уҳдадориҳо;
6) барои муолиҷа ба маҳали дигар рафтан - дар давраи муолиҷа;
7) сафар ба хориҷа дар ҳолатҳои пешбининамудаи қонунгузории ҶТ - дар давраи дар хориҷа будан;
8) ба ҳабс гирифтан, маҳрум сохтан аз озодӣ ё таъини дигар намуди ҷазои ҷиноятӣ, ки дар манзили мазкур истиқомат кардани шахсро ғайриимкон мегардонад - дар давраи дар ҳабс қарор доштан ё ҷазои маҳрум сохтан аз озодӣ ба муҳлати то як сол.

Ҳуқуқи шахсони муваққатан ғоиббуда ба истифодабарии манзили истиқоматӣ аз рӯзи ба охир расидани муҳлатҳои дар қисми 2 моддаи 66 КМ ҶТ зикргардида, дар давоми шаш моҳ нигоҳ дошта мешавад.

Агар кироягири манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ ё аъзои оилаи ӯ бо сабабҳои дигари узрнок зиёда аз шаш моҳ дар манзили истиқоматии ишғолнамудаашон истиқомат накарда бошанд, муҳлати ба онҳо нигоҳ доштани манзили истиқоматиро кироядеҳ аз рӯйи аризаи кироягир ё аъзои ғоиббудаи оилаи ӯ ва дар сурати баҳс бошад, суд дароз карда метавонад.

Масоҳати манзили истиқоматӣ, ки шаҳрванди муваққатан ғоиббуда ҳуқуқи истифодабарии онро нигоҳ медорад, изофагӣ ҳисоб намешавад.

Моддаи 68 Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон ивази манзилҳои истиқоматии тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ додашударо иҷозат медиҳад. Ивази манзилҳои истиқоматии тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ додашуда байни кироягирони манзилҳои мазкур бо қарори кироядеҳони

дахлдор ва розигии хаттии кироягирон ва аъзои болиғи оилаи онҳо амалӣ карда мешавад.

Ивази манзилҳои истиқоматӣ – институти мураккаби ҳуқуқи манзил буда, бо дигар институтҳои он алоқаи зич дорад. Масалан, онро метавон ҳамчун яке аз унсурҳои ҳуқуқи субъективии кироягири манзили истиқоматӣ – ҳуқуқи вай ба мубодила баррасӣ кард. Мубодиларо метавон инчунин яке аз ҳолатҳои тағйир додани муносибатҳои ҳуқуқии манзилии кирояи манзили истиқоматӣ ё ҳатто қатъи он низ маънидод кард.

Бояд қайд кард, ки қарор дар бораи мубодилаи манзилҳои истиқоматӣ барои бекор намудани шартномаҳои қаблан басташудаи кирояи иҷтимоӣ бо шаҳрвандоне, ки манзили истиқоматиро мубодила намудаанд ва барои бастани шартномаҳои нави кирояи иҷтимоӣ бо ҳамин шаҳрвандон асос мебошад. Зимнан, тартиби мубодилаи манзилҳои истиқоматии тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ додашударо Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон муқаррар менамояд.

Ҳамчунин ёдовар шудан лозим аст, ки моддаи 69 КМ ҶТ асосҳоеро, ки мувофиқи он мубодилаи манзилҳои истиқоматии тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ додашуда иҷозат дода намешавад, муқаррар менамояд.

Иваз намудани манзилҳои истиқоматии тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ додашуда байни кироягирони манзилҳои мазкур манъ аст, агар:

1) ҳуқуқи истифодабарии манзили истиқоматии ивазшаванда бо тартиби судӣ мавриди баҳс қарор дошта бошад;

2) дар натиҷаи иваз намудан андозаи масоҳати истиқоматии кироягир аз меъёри додани манзили истиқоматӣ, ки Кодекси мазкур барои баҳисобгирии шаҳрвандони эҳтиёҷманд ба манзили истиқоматӣ муқаррар намудааст, кам гардад;

3) манзили истиқоматии ивазшаванда бо тартиби муқарраршуда барои истиқомат номувофиқ эътироф шуда бошад;

4) қарор дар бораи вайрон кардани хонаи дахлдор ё аз нав таҷҳизонидани он барои истифодабарӣ ба мақсадҳои дигар қабул карда шуда бошад;
5) қарор дар бораи таъмири асосии хонаи дахлдор бо азнавтаҷҳизонӣ ва (ё) азнавтарҳрезии манзилҳои истиқоматӣ дар хонаи мазкур қабул шуда бошад.

Зимнан асосҳои овардашуда қатъӣ буда, муқаррар намудани асосҳои иловагие, ки мубодилаи манзилҳои истиқоматиро байни кироягирони манзилҳои мазкур тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ иҷозат намедиҳанд, манъ аст.

Дар сурати вайрон кардани шартҳои дар боло зикргардидаи мубодилаи манзилҳои истиқоматӣ, инчунин дигар қоидаҳои қонунӣ будани аҳд, мубодилаи манзилҳои истиқоматӣ метавонад беэътибор дониста шавад. Дар ин ҳолат тарафҳои шартномаи дахлдор оид ба мубодилаи манзилҳои истиқоматӣ бояд ба манзилҳои истиқоматии қаблан ишғолнамудаашон кӯчонида шаванд.

Кироягири манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ ва розигии аъзои болиғи оилааш, ки бо ӯ истиқомат мекунанд, метавонанд барои муваққатан дар манзили истиқоматии ишғолнамудаашон истиқомат кардан сокинони муваққатиро иҷозат диҳанд. Сокинони муваққатӣ ҳуқуқи мустақилонаи истифодаи манзили дахлдорро надоранд. Кироягир барои амали онҳо дар назди кироядеҳ ҷавобгар аст. Сокинони муваққатӣ уҳдадоранд, ки бо талаби кироягир дар муҳлати ду ҳафта манзили истиқоматиро холӣ кунанд. Дар ҳолати саркашӣ намудан аз холӣ кардани манзили истиқоматӣ сокинони муваққатӣ бо тартиби судӣ, бе додани манзили дигари истиқоматӣ, кӯчонида мешаванд. Ҳангоми қатъ гардидани шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ сокинони муваққатӣ бо тартиби зикргардида бе додани манзили истиқоматии дигар аз хона кӯчонида мешаванд.

Тағйир додан ва бекор кардани шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ мутобиқи Кодекси манзил

(моддаҳои 72, 74) бо назардошти қоидаҳои умумӣ дар бораи тағйир додан ва дар бораи бекор кардани шартномаҳои граждании-ҳуқуқӣ, ки дар моддаҳои 482-487 КГ ҶТ муқаррар карда шудаанд, анҷом дода мешаванд. Агар аз қонун, дигар санади ҳуқуқӣ, шартнома ё анъанаҳои аҳдҳои корӣ тартиби дигаре барнаояд, созишномаи тағйир додан ё бекор кардани шартнома, ба ҳамон шакле ки шартнома дорад, сурат мегирад (қисми 1 моддаи 484 КГ ҶТ).

Дар ҳолатҳое, ки агар шартнома бо тартиби судӣ бояд тағйир ё бекор карда шавад, дар назар доштан зарур аст, ки тараф талаби тағйир додан ё бекор кардани шартномаро танҳо баъди гирифтани раддияи тарафи дигар оиди тағйир додан ё бекор кардани шартнома ё дар муҳлати дар пешниҳод ё дар қонун ва ё дар шартнома муайяншуда нагирифтани ҷавоб ва дар сурати набудани он дар муддати сӣ рӯз ба суд арз карда метавонад.

Кодекси манзил (моддаи 72) тағйир додани шартномаи кирояи иҷтимоиро муқаррар кардааст, ки мувофиқи он шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ мумкин аст танҳо бо розигии кироягиру аъзои болиғи оилааш ва кироядеҳ, ба истиснои ҳолатҳои пешбининамудаи Кодекси мазкур, тағйир дода шавад.

Шаҳрвандоне, ки дар як хона дар асоси шартномаҳои алоҳидаи кирояи иҷтимоӣ истиқомат мекунанд ва ба як оила муттаҳид шудаанд, ҳуқуқ доранд бо яке аз онҳо бастани як шартномаи кирояи иҷтимоии ҳамаи манзилҳои истиқоматии ишғолкардаашонро талаб намоянд.

Аъзои болиғи қобили амали оилаи кироягири манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ бо розигии кироягир ва аъзои болиғи боқимондаи оила ва кироядеҳ ҳуқуқ дорад эътирофи худро ҳамчун кироягир бо шартномаи кирояи иҷтимоии қаблан басташуда, ба ҷойи кироягири аввала, талаб намояд. Чунин ҳуқуқ дар сурати вафоти кироягир ба ҳар аъзои

болиғи қобили амали оилаи кироягири фавтида низ мансуб аст.

Шахсоне, ки муносибатҳои оилавиро қатъ кардаанд, вале дар як хона тибқи шартномаи ягонаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ истиқомат мекунанд, ҳуқуқ доранд тартиби истифодабарии манзили истиқоматиро бе бастани шартномаҳои алоҳидаи кирояи иҷтимоӣ муайян намоянд. Дар сурати мавҷуд набудани созиши тарафҳо баҳс бо тартиби судӣ ҳал карда мешавад.

Дар моддаи 74 КМ ҶТ қонунгузор асосҳои бекор кардан ва қатъ намудани шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматиро пешбинӣ намудааст. Тибқи меъёри мазкур кироягири манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ бо созиши тарафҳо ва розигии хаттии аъзои болиғи оилааш, ки якҷоя бо ӯ истиқомат доранд, ҳуқуқ дорад ҳар вақт шартномаи мазкурро бекор намояд.

Шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ бо талаби кироядеҳ дар ҳолатҳои зерин бо тартиби судӣ бекор карда мешавад:

1) бе сабабҳои узрнок напардохтани маблағи манзили истиқоматӣ ва (ё) хизматрасониҳои коммуналӣ аз ҷониби кироягир дар давоми як сол;

2) вайрон ё хароб кардани манзили истиқоматӣ аз ҷониби кироягир ё шаҳрвандони дигаре, ки барои амали онҳо ӯ ҷавобгар мебошад;

3) қоидаи зисту зиндагии умумиро мунтазам вайрон намудани кироягир ва аъзои оилаи ӯ, ки дар як хона ё як бино ҳамроҳ истиқомат кардани дигаронро имконнопазир мегардонад, агар тадбирҳои огоҳонӣ ва таъсиррасонӣ натиҷа набахшанд;

4) истифодабарии ғайримақсадноки манзили истиқоматӣ, агар тадбирҳои огоҳонӣ ва таъсиррасонӣ натиҷа набахшанд.

Шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ дар ҳолатҳои зерин қатъ мегардад:

1) вайрон (бартараф) шудани манзили истиқоматӣ;

2) вафоти кироягире, ки танҳо истиқомат мекард.

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

Кӯчонидани шаҳрвандоне, ки ба онҳо манзили истиқоматӣ дар асоси шартномаи кирояи иҷтимоӣ пешниҳод карда шуда буд, дар асоси қоидаҳои муқарраркардаи Кодекси манзил анҷом дода мешавад. Ба он диққат додан лозим аст, ки кӯчонидан аз манзилҳои истиқоматии зикргардида танҳо бо тартиби судӣ анҷом дода мешавад.

Кӯчонидан бо кадом асосҳое, ки гузаронида шаванд, дар ҳама ҳолатҳо чораи маҷбуркунии таъсиррасонии давлатӣ-ҳуқуқӣ мебошад. Зимнан кӯчониданро на ҳамеша бояд ҳамчун муҷозот ва зиёда аз он чораи ҷавобгарии ҳуқуқӣ тавсиф кард. Бинобар ин вобаста аз сабабҳое, ки боиси зарурати кӯчонидан шудаанд, қонунгузории манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон кӯчонидан бо додани дигар манзили истиқоматӣ ва кӯчонидан бе додани дигар манзили истиқоматиро муқаррар менамояд.

Шаҳрвандон аз манзилҳои истиқоматӣ бо додани дигар манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ кӯчонида мешаванд, агар:

1) манзили истиқоматӣ ва ё хонае, ки дар он манзили истиқоматӣ ҷойгир аст, вайрон (бартараф) карда шавад, ё нобуд шуда бошад;

2) манзили истиқоматӣ ба манзили ғайриистиқоматӣ табдил дода шавад;

3) манзили истиқоматӣ барои истиқомат номувофиқ эътироф шуда бошад;

4) дар натиҷаи гузаронидани таъмири асосӣ ё азнавсозии хона нигоҳ доштани манзили истиқоматӣ имконнопазир бошад, ё масоҳати умумии он кам гардад, ки дар натиҷа кироягир ва аъзои оилаи ӯ ба манзили истиқоматӣ эҳтиёҷманд эътироф карда шаванд.

Додани манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ вобаста ба вайрон кардани хона бо тартиби зайл анҷом дода мешавад. Агар хонае, ки дар он манзили истиқоматии тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ додашуда ҷойгир шудааст, бояд вайронкарда шавад, ба шаҳрвандони аз он кӯчонидашаванда аз ҷониби мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ ё мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳот, ки барои вайрон намудани хонаи мазкурқарор баровардааст, дигар манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ дода мешаванд.

Тартиби додани манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ вобаста ба табдил додани манзили истиқоматӣ ба манзили ғайриистиқоматӣ ё барои истиқомат номувофиқ эътироф шудани он чунин аст. Агар манзили истиқоматии тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ додашуда ба манзили ғайриистиқоматӣ табдил дода шавад ё барои истиқомат номувофиқ эътироф карда шавад, аз ҷониби кироядеҳ ба шаҳрвандоне, ки аз ин манзили истиқоматӣ кӯчонида мешаванд, дигар манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ дода мешавад.

Манзили дигари истиқоматӣ, ки ба шаҳрвандон вобаста ба кӯчонидан аз манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣдода мешавад, бояд ба талаботи м. 54 КМ ва талаботи муқарраргадида барои манзилҳои истиқоматӣ, ҷавобгӯ бошад. Агар кироягир тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ ва аъзои оилааш, ки бо ӯ якҷоя истиқомат мекунанд, то аз манзили истиқоматӣ кӯчонидан хонаи алоҳида ё зиёда аз як ҳуҷраро ишғол карда бошанд, ба онҳо мувофиқан бояд хонаи алоҳида ё манзили истиқоматии дорои чунин микдор ҳуҷра дода шавад.

Тартиби ба шаҳрвандон додани манзили истиқоматӣ бинобар сабаби таъмири асосӣ ё азнавсозии манзили истиқоматӣ дар шакли зерин анҷом дода мешавад. Ҳангоми таъмири асосӣ ё азнавсозии манзили истиқоматии тибқи

шартномаи кирояи иҷтимоӣ додашуда, агар таъмир бе кӯчонидани кироягир ғайриимкон бошад, кироядеҳ уҳдадор аст ба кироягир ва аъзои оилааш дар давоми муҳлати таъмири асосӣ ё азнавсозӣ шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматии таъмиршавандаро бекор накарда, манзили истиқоматии дигар диҳад. Пас аз анҷом ёфтани таъмири асосӣ ё азнавсозиии манзили истиқоматӣ ва аз ҷониби комиссияи давлатӣқабул шудани он кироягир ҳуқуқ дорад, ки тибқи тартиби муқарраршуда ба манзили истиқоматии пештарааш ҷойгир карда шавад.

Бо розигии тарафҳо бар ивази кӯчидан мумкин аст шартномаи кирояи иҷтимоиро бекор карда, ба кироягир барои истифодабарии доимӣ манзили дигари истиқоматӣ тибқи шартномаи нави кирояи иҷтимоӣ дода шавад.

Кироягир уҳдадор аст пардохтро танҳо барои он манзили истиқоматие супорад, ки дар давраи таъмири асосӣ ё азнавсозии манзили истиқоматиаш ба ӯ дода шудааст.

Дар ҳолатҳое, ки манзили истиқоматии ишғолнамудаи кироягир ва аъзои оилаи ӯ дар натиҷаи таъмири асосӣ ё азнавсозӣ наметавонад нигоҳ дошта шавад, ба онҳо бояд то оғози таъмири асосӣ ё азнавтаҷҳизонӣ манзили истиқоматии дигар тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ дода шавад. Агар дар натиҷаи таъмири асосӣ ё азнавтаҷҳизонӣ масоҳати манзили истиқоматии кироягир кам шавад, мувофиқи талаби кироягир ба ӯ ва аъзои оилааш бояд то оғози таъмири асосӣ ё азнавтаҷҳизонӣ манзили истиқоматии дигар тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ дода шавад.

Баҳсҳо вобаста ба масъалаҳои кӯчонидан, бинобар сабаби таъмири асосӣ ё азнавсозии манзили истиқоматӣ, бо тариқи судӣҳал карда мешаванд.

Агар кироягир тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ ва аъзои оилааш, ки бо ӯ якҷоя истиқомат мекунанд,дар муҳлати зиёда аз шаш моҳ бе сабабҳои узрнок маблағи истифодабарии манзили истиқоматӣ ва хизматрасониҳои коммуналиро

пардохт накунанд, онҳоро метавонанд бо тартиби судӣ аз манзили истиқоматӣ кӯчонида, тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ дигар манзили истиқоматӣ диҳанд, ки масоҳати умумии он ба меъёри муқаррарнамудаи моддаи 92 КМ барои додани манзилҳои истиқоматӣ дар хобгоҳҳо мутобиқ мебошад.

Кӯчонидан аз манзили истиқоматӣ бе додани дигар манзили истиқоматӣ бо тартиби судӣ чунин сурат мегирад. Шаҳрвандоне, ки манзили истиқоматиро худсарона ишғол намудаанд, бе додани манзили истиқоматии дигар кӯчонида мешаванд.

Кироягир ва (ё) аъзои оилааш, ки бо ӯ якҷоя истиқомат мекунанд, дар ҳолатҳои зерин бо тартиби судӣ бе додани манзили истиқоматии дигар кӯчонида мешаванд:

1) маблағи истифодабарии манзили истиқоматӣ ва (ё) хизматрасониҳои коммуналиро дар мӯҳлати як сол бе сабабҳои узрнок пардохт накунанд;

2) манзили истиқоматиро ғайримақсаднок истифода бурда, мунтазам ҳуқуқу манфиатҳои қонунии ҳамсояҳоро вайрон намоянд ё ба манзили истиқоматӣ хунукназарона муносибат намуда, ба вайрон, ё харобшавии он роҳ диҳанд, кироядеҳ бояд онҳоро оид ба зарурати бартараф намудани вайронкуниҳо огоҳ созад ва барои ин мӯҳлати муайян диҳад ва агар иҷорагир ва (ё) аъзои оилааш, ки бо ӯ якҷоя истиқомат мекунанд, пас аз огоҳӣ вайронкуниҳои роҳдодашударо бартараф накунанд;

3) шахсоне, ки аз ҳуқуқи падарумодарӣ маҳрум карда шудаанд ва истиқомати якҷояи онҳо дар як манзил бо фарзандон аз ҷониби суд ғайриимкон дониста шудааст.

Саволҳо барои санҷиш:

1. Мазмуни шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматиро шарҳ диҳед.
2. Мавзӯи шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ чӣ шуда метавонад?

3. Шартҳои муҳими шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ кадомҳоянд?
4. Шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ дар кадом шакл баста мешавад?
5. Фарқияти шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ аз шартномаи кирояи манзили истиқоматӣ аз чӣ иборат аст?
6. Ҳуқуқу уҳдадориҳои кироягир аз рӯйи шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ кадомҳоянд?
7. Ҳуқуқу уҳдадориҳои кироядеҳ аз рӯйи шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ кадомҳоянд?
8. Кӯчонидани шаҳрвандон аз манзилҳои истиқоматии тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ додашуда чӣ тавр анҷом дода мешавад?
9. Шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ бо тариқи судӣ бо кадом асосҳо беэътибор дониста мешавад?
10. Оқибатҳои беэътибор донистани шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ чӣ гуна аст?

Тестҳо:

1. Додани манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ дар кадом боби Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон танзим карда шудааст?
1) боби 10
2) боби 11
3) боби 12
4) боби 13.

2. Манзилҳои истиқоматии фонди манзили давлатӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ ба киҳо дода мешаванд?
1) ба шахсони доро
2) ба шаҳрвандони хориҷӣ
3) ба шаҳрвандони камбизоат ва дигар шаҳрвандони ҶТ, ки ба манзили истиқоматӣ эҳтиёҷманд мебошанд

4) ба ҳеҷ кас дода намешавад.

3. Тибқи кадом кодекс шаҳрвандон эҳтиёҷманди манзили истиқоматӣ эътироф карда мешаванд?
1) Кодекси граждании
2) Кодекси тандурустӣ
3) Кодекси меҳнат
4) Кодекси манзил.

4. Кадоме аз инҳо мазмуни шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматиро ифода менамояд?
1) тибқи шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ як тараф (фурӯшанда) уҳдадор мешавад, ки молро ба моликият (ҳуқуқи пешбурди хоҷагидорӣ ё идораи оперативӣ)-и тарафи дигар (харидор) диҳад ва харидор уҳдадор мешавад ин молро қабул карда, бар ивазаш маблағи муайяни пулӣ (арзиши он)-ро супорад;
2) тибқи шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ як тараф – молики манзили истиқоматии фонди манзили давлатӣ ё фонди манзили коммуналӣ (мақомоти ваколатдори давлатӣ ё мақомоти ваколатдори мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳоти аз номи он амалкунанда) ва ё шахси ваколатдори онҳо (кироядеҳ) уҳдадор аст, ки ба тарафи дигар - шаҳрванд (кироягир) манзили истиқоматиро ба соҳибӣ ва истифодабарӣ барои истиқоматдар он бо шартҳое, ки Кодекси манзил муқаррар намудааст, диҳад;
3) тибқи шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ як тараф - молики манзили истиқоматӣ ё шахси ваколатдори ӯ (кироядеҳ) уҳдадор аст ба тарафи дигар - шаҳрванд (кироягир) манзили истиқоматиро музднок барои соҳибӣ ва истифодабарӣ ҷиҳати истиқомат диҳад;
4) тибқи шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ як тараф - молики манзили истиқоматии махсусгардонидашуда ё шахси ваколатдори ӯ (кироядеҳ) уҳдадор аст, ки ба тарафи

дигар - шаҳрванд (кироягир) манзили истиқоматии мазкурро бо пардохт ё бе пардохти кироя барои истиқомати муваққатӣ диҳад.

5. Кадоме аз инҳо ҳуқуқи кироядеҳи манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ аст?

1) ба кироягир манзили истиқоматии аз ҳуқуқҳои шахсони сеюм озодбударо диҳад;
2) дар нигоҳдории мувофиқ ва таъмири молу мулки умумии бинои бисёрхонагие, ки дар он манзили истиқоматии ба кироя додашуда воқеъ аст, иштирок намояд;
3) пардохти саривақтии манзили истиқоматӣ ва хизматрасониҳои коммуналиро талаб намояд;
4) таъмири асосии манзили истиқоматиро амалӣ намояд.

6. Кадоме аз инҳо ҳуқуқи кироягири манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ аст?

1) манзили истиқоматиро тибқи таъинот ва дар доирае, ки қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон муқаррар намудааст, истифода барад;
2) аъзои оилаашро дар манзили истиқоматии ишғолнамудааш маскун кунад;
3) маблағи манзили истиқоматӣ ва хизматрасониҳои коммуналиро саривақт пардохт намояд;
4) дар муҳлатҳои муқарраргардидаи шартнома кироядеҳро оид ба тағйир додани шартҳое, ки барои истифодабарии манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ ҳуқуқ медиҳанд, огоҳ созад.

7. Ивази манзилҳои истиқоматии тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ додашуда чӣ тавр амалӣ карда мешаванд?

1) ивази манзилҳои истиқоматии тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ додашуда байни кироягирони манзилҳои мазкур бо қарори кироядеҳони дахлдор амалӣ карда мешавад;
2) ивази манзилҳои истиқоматии тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ додашуда байни кироягирони манзилҳои мазкур бо қарори кироядеҳони дахлдор ва бе розигии хаттии кироягирон ва аъзои болиғи оилаи онҳо амалӣ карда мешавад;
3) ивази манзилҳои истиқоматии тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ додашуда байни кироягирони манзилҳои мазкур бо қарори кироядеҳони дахлдор ва розигии хаттии кироягирон ва аъзои болиғи оилаи онҳо амалӣ карда мешавад;
4) ивази манзилҳои истиқоматии тибқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ додашуда байни кироягирони манзилҳои мазкур бо қарори кироядеҳони дахлдор ва розигии шифоҳии кироягирон ва аъзои болиғи оилаи онҳо амалӣ карда мешавад.

8. Кадоме аз инҳо шарти қатъ гардидани шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ аст?
1) вайрон (бартараф) шудани манзили истиқоматӣ;
2) напардохтани маблағи манзили истиқоматӣ аз ҷониби кироягир зиёда аз 3 моҳ, агар шартнома ба муҳлати то як сол баста шуда бошад;
3) вайрон шудан, хароб кардан ё осеб расонидан ба манзили истиқоматӣ аз ҷониби кироягир ё шахсони дигаре, ки барои ин амалҳои онҳо ӯ масъул мебошад;
4) агар кироягири манзили истиқоматӣ ё шахсони дигар, ки барои амалҳои онҳо ӯ масъул аст, манзили истиқоматиро ғайри таъинот истифода баранд ва (ё) қоидаи зисту зиндагии умумиро мунтазам вайрон намуда, дар як хона ё як бино ҳамроҳ истиқомат кардани дигаронро имконнопазир гардонанд ва ё агар тадбирҳои огоҳкунонӣ ва таъсиррасонии ҷамъиятӣ натиҷаи дилхоҳ надиҳанд.

9. Кадоме аз инҳо асоси беэътибор донистани шартномаи кирояи иҷтимоӣ аст?

1) агар қоидаи зисту зиндагии умумиро мунтазам вайрон намуда, дар як хона ё як бино ҳамроҳ истиқомат кардани дигаронро имконнопазир гардонанд, агар тадбирҳои огоҳкунонӣ ва таъсиррасонии ҷамъиятӣ бенатиҷа бошанд;
2) истифодабарии ғайримақсадноки манзили истиқоматӣ, агар тадбирҳои огоҳкунонӣ ва таъсиррасонии ҷамъиятӣ бенатиҷа бошанд;
3) пешниҳод гардидани маълумоти нодуруст оид ба эҳтиёҷ доштан ба манзили истиқоматӣ аз ҷониби шаҳрвандон;
4) бе сабабҳои узрнок напардохтани маблағи манзили истиқоматӣ ва (ё) хизматрасониҳоикоммуналӣ аз ҷониби кироягир дар давоми зиёда аз шаш моҳ.

Масъалаҳо:

Масъалаи №1. Ҷумъаевҳо ба суд бо ариза нисбати Мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ дар бораи беэътибор донистани фармоиши Мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ дар қисми гирифтани Ҷумъаев аз ҳисоби дарнавбатбудагон оид ба беҳтар намудани шароити манзилӣ ва харидани ҳуҷра 19,8 м. м. аз рӯйи нархи бозорӣ, дар бораи барқарор намудани Ҷумъаев ба ҳисоби дарнавбатбудагон оид ба беҳтар намудани шароити манзилӣ, уҳдадор намудани Мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ ба додани ҳуҷраи 19,8 м. м. ба Ҷумъаев аз рӯйи шартномаи кирояи иҷтимоӣ муроҷиат карданд.

Барои асосноккунии талаботҳои арзкардаашон аризадиҳандагон зикр намуданд, ки бинобар сабаби баромада рафтани ҳамсояҳо аз хонаи коммуналии сеҳуҷрагӣ, ду ҳуҷраи истиқоматии андозаи 19,8 м. м. ва 20,1 м. м. холӣ шуданд. Ҳуҷраи андозааш 20,1 м. м. ба аризадиҳандагон бо розигии онҳо аз рӯйи шартномаи кирояи иҷтимоӣ дода шудааст, ҳуҷраи дуюми андозааш 19,8 м. м. аз рӯйи шартномаи хариду

фурӯш бо нархи тиҷоратӣ бо гирифтан аз ҳисоби дарнавбатбудагон дода шудааст.
Ба андешаи аризадиҳандагон қарори мазкур ҳуқуқҳои онҳоро халалдор мекунад, зеро онҳо ҳуқуқи ба даст овардани ҳуҷраи дуюмро аз рӯйи нархи имтиёзии ё пешниҳод намудан аз рӯйи шартномаи кирояи иҷтимоӣ, бо нигоҳ доштани ҳуқуқи истодан дар ҳисоби беҳтар намудани шароити манзилӣ доранд. Асоси нигоҳ доштани ҳуқуқи дар ҳисоб будан он ҳолат мебошад, ки дар хонаи сеҳуҷрагаи коммуналӣ ҳуҷраи шустушӯй мавҷуд нест, бинобар ин ҳуҷраи мазкур манзили истиқоматии хубтаҷҷизонидашуда намебошад, зеро ба стандартҳои муқарраркардашуда мувофиқат намекунад.
Майдони умумии ҳуҷра 68,4 м. м. мебошад.
Чӣ гуна ҳалномаро бояд суд барорад?

Масъалаи №2. Пирова ба суд бо ариза нисбати Мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ дар бораи беэътибор донистани шартномаи кирояи манзили истиқоматӣ ба хонаи якҳуҷрага, ғайриқонунӣ донистани радкунии хусусигардонии манзили истиқоматии мазкур, эътирофи ҳуқуқи моликият ба ин ҳуҷра муроҷиат кардааст.
Талаботҳо бо он далелнок карда шудаанд, ки шартномаи кирояи манзили истиқоматиро баста истода, Пирова ба гумроҳӣ андохта шудааст, ба андешаи он, ки вобаста ба беҳтар намудани шароити манзилӣ ва маскун кардан аз ҳуҷра ба хона ба вай манзилро аз рӯйи шартномаи кирояи иҷтимоӣ ҷудо кардаанд, ки ин ба вай ҳуқуқ медод, ки онро хусусӣ гардонад ва ба моликият ба даст орад. Адвокат қайд кардааст, ки дар қарор дар бораи пешниҳод намудани манзил ба Пирова қайд карда нашудааст, ки хона аз рӯйи шартномаи кирояи манзили истиқоматӣ пешниҳод карда мешавад; вай доимӣ дар он ба қайд гирифта шуда, маблағи хона ва пардохтҳои коммуналиро аз рӯйи тарифҳои тибқи шартнома кирояи иҷтимоӣ муқарраркардашуда пардохт мекард. Радкунии Мақомоти

иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ оиди ба Пирава ба моликият додани хона низ ғайриқонунӣ мебошад.
Мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ бошад ба он истинод кард, ки додани хона ба Пирова бе навбат дода шудааст ва бо синну сол ва ҳолати саломатии вай сабаб гардидааст. Қарори қабулшуда бо аризадиҳанда бастани шартномаи кирояи иҷтимоиро пешбинӣ намекард; дар қарор истинод ба моддаи дахлдори Қонун "Дар бораи хусусигардонии манзили истиқоматӣ" мавҷуд аст, ки иҷораи манзили истиқоматиро пешбинӣ менамояд. Хонаи баҳсӣ ба Пирова аз рӯйи шартнома кирояи иҷтимоӣ дода шуда наметавонист, зеро ин принсипи бонавбатиро ҳангоми пешниҳоди манзили истиқоматӣ вайрон мекард, чунки рақами навбати Пирова дар он лаҳза танҳо 120 буд.
Чи гуна ҳалномаро бояд суд барорад?

БОБИ 9. КООПЕРАТИВҲОИ МАНЗИЛ

9.1.Мафҳум, моҳият ва таърихи пайдоиши кооперативҳои манзил

Манзил яке аз ҷузъҳои муҳими моликият аст, ки нисбат ба он баҳсҳо аксар вақт ба миён меоянд. Ҳуқуқ ба манзил яке аз ҳуқуқҳои конститутсионии шаҳрванд мебошад. Танзими ҳуқуқии кооперативҳои манзилӣ бошад, дар Тоҷикистон вобаста ба вазъи сиёсиву иқтисодӣ, ки тағйироти ҷиддӣ ба амал меовард, алоқаманд аст.

Дар Ҷумҳурии Тоҷикистон шаҳрвандон ҳуқуқи худро ба манзил бо роҳи сохтмони давлатӣ, ҷамъиятӣ, кооперативӣ ва инфиродӣ таъмин карда метавонанд. Сохтмони давлатии манзил аз ҷониби давлат ба амал бароварда шуда, он манзил ба шаҳрвандони эҳтиёҷманд тақсим карда мешавад. Сохтмони ҷамъиятӣ аз ҳисоби корхонаҳо ва ташкилотҳо, сарфи назар аз шакли моликият, амалӣ мегардад. Сохтмони кооперативӣ аз воситаҳои пулии шаҳрвандон, ки дар кооперативҳои

сохтмонии манзил муттаҳид шудаанд, амалӣ карда мешавад. Сохтмони инфиродӣ аз ҳисоби воситаҳои пулии ҳар шаҳрванд бо мақсади иқомати минбаъда дар он сурат мегирад.

Дар Ҷумҳурии Тоҷикистон таъминот бо манзил асосан бо роҳи ҷалб кардани воситаҳои пулии давлатӣ, шаҳрвандон, ташкилот ва корхонаҳо барои сохтмони манзил ба амал меояд. Шаҳрвандон барои гирифтани манзил дар назди ҳукуматҳои маҳаллӣ дар навбат истода, аз ҳисоби фонди давлатии манзил бо хона таъмин карда мешаванд. Ташкилоту корхонаҳои фонди манзилӣ дошта кормандони худро мувофиқи тартиботи муқарраркардаи қонун бо манзил таъмин мекунанд. Агар онҳо фонди махсуси манзилӣ надошта бошанд, коргарон ва хизматчиёнро вобаста ба имкониятҳои мавҷуда бо манзил таъмин менамоянд. Яке аз роҳҳои беҳтарини таъмин кардани эҳтиёҷмандон бо манзил сохтмони кооперативии манзил, мебошад.

Дар айни замон сохтмони хусусии манзилҳо хеле вусъат пайдо кардааст. Барои сохтмони манзили шахсӣ ҳукуматҳои маҳаллӣ қитъаҳои замин ҷудо мекунанд.

Тавре аз моддаи 4 КМ ҶТ бармеояд, ки кооперативи манзил – иттиҳоди ихтиёрии шаҳрвандон ва (ё) шахсони ҳуқуқӣ, ки дар асоси узвият бо мақсади қонеъ гардонидани эҳтиёҷоти худ ё шаҳрвандони дигар ба манзили истиқоматӣ, инчунин, идоракунии манзилҳои истиқоматӣ ва ғайриистиқоматӣ дар бинои бисёрхонагӣ таъсис дода шудааст мебошад.

Бояд қайд кард, ки то солҳои 20 –уми асри XX тартиби ташкил ва фаъолияти кооперативҳои манзилӣ бо санадҳои мақомоти маҳаллӣ танзим мешуданд[54]. Баъдан аввалин кооперативҳои манзилӣ ҳанӯз дар Иттиҳоди Шӯравӣ соли 1924, пас аз қабули сиёсати нави иқтисодӣ пайдо шуданд. То соли 1937 чунин кооперативҳо аз байн рафтанд.

---

[54] Крашенинников П.В., Жилищное право. 7-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2010. – 183-184

Кооперативҳо дар соли 1958 бо қарори Шӯрои Вазирон дубора эҳё шуданд. Пас аз норасоии шадиди манзил талаб карда шуд, ки бинобар афзоиши якбораи аҳолии шаҳр зарурат ба кооперативҳои манзил ба вуҷуд омадааст. Дар он замон маблағи саҳмдорон барои сохтмон ҷалб карда шуд ва ҳамон замон давлат ба маблағи 70% арзиши манзил ба муҳлати 20 сол қарз дод. Бо вуҷуди ин, аксарияти аҳолӣ то ҳол тавоноии онро надоранд. Илова бар ин, навбат барои ҳамроҳ шудан ба кооперативҳои шӯравӣ низ вуҷуд дошт, дар ҳоле ки саҳмдорон ҳуқуқи гирифтани манзили ройгон аз давлатро аз даст доданд. Бинобар ин ҳиссаи ташкилотҳои сохтмони манзилӣ дар ҳаҷми умумии сохтмони манзил дар замони Шӯравӣ аз 10 фоиз зиёд набуд[55].

Санади мураттаби аввалине, ки бевоиста муносибатҳоро дар бахши танзми кооперативҳои манзилӣ танзим менамуд, ин Кодекси манзили РСФС буд, ки аз 15 модда иборат буда, он соли 1983 қабул гардида буд[56].

Ҳамин тариқ, дар Тоҷикистони Шӯравӣ ҳам, ки танзимоти муносибатҳо дар доираи қонунгузории граждании Шӯравӣ ба роҳ монда шуда буд, масъалаи кооперативҳои манзил дар доираи қонунгузорӣ Советӣ танзим мегардид. Танҳо баъд аз Истиқлолият ба даст овардани Ҷумҳурии Тоҷикистон ва қабули Кодекси граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон ва як қатор қонунҳои соҳавӣ ин масъала дар Тоҷикистон танзими қонунии худро ёфт. Масалан, аввалин маротиб дар Ҷумҳурии Тоҷикистон масъалаи мазкур баъд аз қабули Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон 12 декабри соли 1997 танзим гардид. Баъдан қабули қисми якуми Кодекси граждании Ҷумҳурии

[55] Раевич С.И., Жилищная кооперация // Советское хозяйственное право. М.: Госиздат, 1926. С. 60.

[56] Крашенинников П.В., Жилищное право. 7-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2010. – 183 С

Тоҷикистон 30 июни соли 1999[57] мафҳуми кооперативро ба таври умумӣ дар моддаи 118 дар бар гирифт.

Дар моддаи 118 КГ ҶТ қайд мегардад, ки кооператив - иттиҳодияи мустақил ва ихтиёрии бо тартиби муқарраргардида бақайдгирифташуда мебошад, ки дар асоси узвияти шахсон бо мақсади қонеъ намудани талаботи муштараки иқтисодӣ, иҷтимоӣ, фарҳангӣ ва дигар талаботи онҳо, инчунин саъю кӯшиши шахсони мазкур тавассути муттаҳидкунии молу мулк (аъзоҳаққии саҳмӣ) ва таъсиси ташкилоти ба таври демократӣ идорашавандаи молу мулки якҷоя таъсис дода мешавад.

Кооперативҳои манзилӣ, ин як ташкилоти ғайритиҷоратие мебошанд, ки мақсади асосиашон ба даст овардани фоида набуда, балки танҳо сохтани манзил аст. Пас аз ба истифода додани манзил ҳамаи аъзоёни кооператив, ки саҳмияҳои худро пурра пардохт кардаанд, ҳуқуқи моликияти амволи ғайриманқулро доранд.

22 июли 2013 сол, №991 Қонуни ҶТ "Дар бораи кооперативҳо" қабул гардид, ки қонуни зикргардида асосҳои ҳуқуқӣ ва иқтисодии таъсис, фаъолият ва барҳамдиҳии кооперативҳоро дар Ҷумҳурии Тоҷикистон муайян мекунад. Қонуни болозикр аз 9 бобу 45 модда иборат мебошад.

Мавриди қайд аст, ки Қонуни мазкур таъсиси кооперативҳоро дар ду шакли зерин пешбинӣ намудааст:

— кооперативи ғайритиҷоратӣ;

— кооперативи тиҷоратӣ.

Кооперативи ғайритиҷоратӣ ташкилоти ғайритиҷоратӣ буда, мутобиқи оинномаи кооператив асосан ба аъзоёни худ хизмат мерасонад. Даромади софи кооперативи

[57] Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, с. 1999, №6, мод. 153, мод. 154; с. 2001, №7, мод. 508; с. 2002, №4, қ. 1, мод. 170; с. 2005, №3, мод. 125; с. 2006, №4, мод. 193; с. 2007, №5, мод. 356; с. 2010, №3, мод. 156; №12, қ. 1, мод. 802; с. 2012, №7, мод. 700; №12, қ. 1, мод. 1021; с. 2013, №7, мод. 504; Қонуни ҶТ аз 18.03.2015 с., № 1178

ғайритиҷоратӣ, ки дар натиҷаи хизматрасониҳо ба шахсони сеюм ба даст оварда шудааст, дар байни аъзоёни он тақсим карда намешавад ва ин даромад ҷиҳати рушди минбаъдаи он сарф карда мешавад. Дар сурати асосан ба шахсони сеюм хизмат расондани кооперативи ғайритиҷоратӣ, он бояд ба кооперативи тиҷоратӣ табдил дода шавад.

Кооперативи тиҷоратӣ ташкилоти тиҷоратӣ буда, мутобиқи оиннома асосан ба шахсони сеюм хизмат мерасонад. Даромади софи кооперативи тиҷоратӣ метавонад дар байни аъзои он тибқи тартиби муқаррарнамудаи Қонуни болозикр ва оинномаи кооператив тақсим карда шавад.

Чуноне, ки аз қонуни зикршуда бар меояд кооперативҳо метавонанд фаъолияти худро дар соҳаҳои матлубот, истеҳсолот, сохтмон, манзил, коммуналӣ, коркард, фурӯши маҳсулот, таъминот, хизматрасонӣ, савдо, кишоварзӣ, суғурта, қарздиҳӣ ва дигар соҳаҳое, ки қонунгузорӣ манъ накардааст, амалӣ намоянд.

Давлат ба риояи ҳуқуқ ва манфиатҳои қонунии кооперативҳо ва аъзои он кафолат дода, ба рушди кооперативҳо мусоидат менамояд. Давлат ва мақомоти давлатӣ наметавонанд ба фаъолияти кооперативҳо, ба истисноии ҳолатҳое, ки қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон пешбинӣ кардааст, дахолат намоянд.

Тибқи моддаи 7 Конуни ҶТ “Дар бораи кооперативҳо” кооператив аз ҷониби на камтар аз се шахси воқеӣ ё шахсони ҳуқуқӣ таъсис дода мешавад. Номи фирмавии кооператив бояд ба қонунгузорӣ мутобиқ ва дорои калимаи «кооператив» бошад. Ба дигар ташкилот, ба ғайр аз кооперативи бо тартиби муқарраргардида бақайдгирифташуда, амалӣ намудани фаъолият таҳти ном ё номгузории дорои калимаи «кооператив» ё ҳамрадифи он бо дигар забон манъ мебошад. Бақайдгирии давлатии кооператив мутобиқи Қонуни ҶТ «Дар бораи бақайдгирии давлатии шахсони ҳуқуқӣ ва соҳибкорони

инфиродӣ» амалӣ карда мешавад. Кооператив аз рӯзи бақайдгирии давлатиаш мақоми шахси ҳуқуқиро мегирад.

Тавре дар боло қайд гардид, кооперативҳо метавонанд фаъолияти худро дар соҳаҳои сохтмон, манзил, коммуналӣ ва дигар соҳаҳое, ки қонунгузорӣ манъ накардааст, амалӣ намоянд.

Ҳамин тариқ, таҳлили яке аз шаклҳои кооперативҳо, ки кооперативи ғайритиҷоратии манзилӣ мебошад, дар зербоби мазкур мувофиқи мақсад мебошад. Бояд таъкид кард, ки боби 14 Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон пурра ба масъалаи мавриди матраҳ бахшида шудааст.

Моддаи 100 КМ ҶТ муқаррар менамояд, ки ҳуқуқи ба кооперативи манзил дохил шуданро шаҳрвандони ба синни 16 - расидаи Ҷумҳурии Тоҷикистон ва (ё) шахсони ҳуқуқӣ доранд. Мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ ва мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳот метавонанд бо мақсади таъмини шаҳрвандоне, ки ба манзили истиқоматӣ эҳтиёҷманданд, дар сохтмон, харид ва (ё) азнавсозии хонаҳои кооперативи манзил аз ҳисоби маблағҳои худӣ иштирок намоянд.

Сарчашмаҳои маблағгузории сохтмон, харид, азнавсозӣ ва нигоҳдории бинои бисёрхонагии кооперативи манзил метавонанд, инчунин қарзҳо, кумакҳои давлат, шахсони ҳуқуқӣ, шаҳрвандон ва дигар даромадҳо, ки қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон манъ накардааст, бошанд. Таъсис ва фаъолияти кооперативи манзил тибқи тартиби муқаррарнамудаи Қонуни ҶТ «Дар бораи кооперативҳо» ва оинномаи он амалӣ карда мешавад.

Шумораи аъзои кооперативи манзил набояд аз миқдори манзилҳои истиқоматии сохташудаистода ё манзилҳои истиқоматии бинои бисёрхонагӣ, ки онро кооперативи манзил харидорӣ менамояд, зиёд бошад.

Ҳамин тариқ, кооперативи манзил дар Тоҷикистон падидаи нав буда, бо дарназарошти қабули сандҳои меъёрии ҳуқуқӣ ҳоло дар марҳилаи рушд қарор дорад.

9.2. Вазъи ҳуқуқии кооперативҳои манзили истиқоматӣ

Пеш аз он ки мо дар бораи вазъи ҳуқуқии кооперативҳои манзилӣ ҳарф занем, бояд мафҳуми вазъи ҳуқуқиро кушоем. Вазъи ҳуқуқи гуфта маҷмӯи ҳуқуқу уҳдадориҳоро меноманд, ки дилхоҳ субъект тавассути онҳо ҳуқуқу манфатҳо ва уҳдадориҳои худро дар назди субъектҳои дигар ва давлат татбиқ менамояд.

Ҳамин тариқ, тибқи муқаррароти қисми 4 моддаи 118 КГ ҶТ мавқеи ҳуқуқии кооперативҳо ва ҳуқуқу уҳдадориҳои аъзои онҳо мутобиқи Кодекси граждани ва Қонуни ҶТ «Дар бораи кооперативҳо» муайян карда мешаванд.

Қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон дар бораи кооперативҳо ба Конститутсияи Ҷумҳурии Тоҷикистон асос ёфта, аз Қонуни ҶТ “Дар бораи кооперативҳо”, дигар санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон, инчунин санадҳои ҳуқуқии байналмилалие, ки Тоҷикистон онҳоро эътироф намудааст, иборат мебошад.

Аслан, Қонуни ҶТ «Дар бораи кооперативҳо» асосҳои ҳуқуқӣ ва иқтисодии таъсис, фаъолият ва барҳамдиҳии кооперативҳоро дар Ҷумҳурии Тоҷикистон муайян мекунад.

Таъсис ва фаъолияти кооперативҳо ба принсипҳои зерин асос меёбанд:

— узвияти ихтиёрӣ ва ошкоро дар кооператив;

— кӯмаки мутақобила ва ҳифзи бартариҳои иқтисодӣ барои аъзои кооператив;

— идоракунии демократӣ;

— расидан ба ҳадафҳо доир ба беҳтаркунии шароити иқтисодӣ ва иҷтимоии аъзои кооператив;

— нигоҳдории мустақилияти иқтисодӣ ва соҳибкории аъзои кооператив;

— таъмини дастрасии аъзои кооператив ба таҳсилот ва омӯзиш;
— пешбурди фаъолияти шаффофи кооператив.

Аъзои кооперативи манзил бо маблағ ва ё меҳнати худ дар сохтмон, харид, азнавсозӣ ва нигоҳдории минбаъдаи бинои бисёрхонагӣ ширкат меварзад.

Сарчашмаҳои маблағгузории сохтмон, харид, азнавсозӣ ва нигоҳдории бинои бисёрхонагии кооперативи манзил метавонанд инчунин қарзҳо, кумакҳои давлат, шахсони ҳуқуқӣ, шаҳрвандон ва дигар даромадҳо, ки қонунгузорӣ манъ накардааст, бошанд.

Таъсис ва фаъолияти кооперативи манзил тибқи тартиби муқаррарнамудаи Қонуни ҶТ «Дар бораи кооперативҳо» ва оинномаи он амалӣ карда мешавад. Шумораи аъзои кооперативи манзил набояд аз миқдори манзилҳои истиқоматии сохташудаистода ё манзилҳои истиқоматии бинои бисёрхонагӣ, ки онро кооперативи манзил харидорӣ менамояд, зиёд бошад.

Ҳуқуқи ба кооперативи манзил дохил шуданро шаҳрвандони ба синни 16 расидаи Ҷумҳурии Тоҷикистон ва (ё) шахсони ҳуқуқӣ доранд. Мақомоти ҳокимияти давлатӣ ва мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳот метавонанд бо мақсади таъмини шаҳрвандоне, ки ба манзили истиқоматӣ эҳтиёҷманданд, дар сохтмон, харид ва (ё) азнавсозии хонаҳои кооперативи манзил аз ҳисоби маблағҳои худӣ иштирок намоянд. Оинномаи кооперативи манзил талаботи пешбининамудаи Қонуни ҶТ «Дар бораи кооперативҳо»-ро дар бар гирифта, метавонад дигар меъёрҳоеро, ки ба кодекси манзил ва дигар қонунгузорӣ мухолиф нестанд, инъикос намояд. Бақайдгирии давлатии кооперативи манзил мутобиқи Қонуни ҶТ «Дар бораи бақайдгирии давлатии шахсони ҳуқуқӣ ва соҳибкорони инфиродӣ» амалӣ карда мешавад.

Оинномаи кооператив, ки аз ҷониби маҷлиси умумии аъзои он тасдиқ шудааст, ҳуҷҷати таъсисии кооператив

маҳсуб меёбад. Оинномаи кооператив бояд маълумоти зеринро дар бар гирад:

— номи фирмавии кооператив;

— суроғаи кооператив;

— мақсадҳои кооператив;

— мақсадҳое, ки мувофиқи онҳо маблағҳои молиявии кооператив метавонанд мавриди истифодабарӣ қарор дода шаванд;

— арзиши номиналии як саҳми кооператив;

— шартҳо ва тартиби қабул ба узвияти кооператив;

— тартиби пардохти аъзоҳаққиҳои саҳмӣ, дохилшавӣ ба узвияти кооператив ва дигар маблағҳо, инчунин шартҳои интиқол ва ба пули нақд табдил додани саҳмҳои кооператив;

— тартиби гузашт кардани саҳм;

— ҳуқуқ ва ӯҳдадориҳои аъзои кооператив ва дараҷаи ҷавобгарии онҳо вобаста ба қарзҳои кооператив;

— шартҳои баромадан аз узвияти кооператив;

— тартиби даъват ва гузаронидани маҷлисҳои умумии аъзои кооператив ва дигар маҷлисҳо, машваратҳо, тартиби овоздиҳӣ;

— ваколат ва ӯҳдадориҳои маҷлиси умумии аъзо ва раёсати кооператив;

— тартиби интихоб, таъин, мӯҳлати ишғоли вазифа, муваққатан дур ва озод кардани аъзои раёсат ва дигар шахсони мансабдори кооператив аз вазифа;

— ваколатҳои шахсони мансабдори кооператив оид ба имзо кардани ҳуҷҷатҳо ва истифодаи мӯҳри кооператив;

— тартиби ташаккул, фаъолият ва тақсимоти фонди захиравӣ, инчунин тартиби муайян намудани ҳаҷми маблағи ба фонди захиравии кооператив воридшаванда;

— тартиби тақсимоти даромади соф ва ҷуброни зарарҳои ҳамасолаи кооператив;

— масъалаҳои марбут ба мукофотпулӣ ё ҷубронпулӣ, ки ба шахсони мансабдори кооператив пардохт карда мешаванд, агар онҳо пешбинӣ шуда бошанд;
— дар сурати иваз шудани маҷлиси умумии аъзои кооператив ба маҷлиси вакилон, тартиби интихоби вакилон ё шахсони онҳоро ивазкунанда, шумораи аъзои алоҳидаи кооператив, ки аз ҷониби ҳар як вакил намояндагӣ карда мешавад, шартҳои ваколат ва мӯҳлати фаъолияти онҳо дар вазифа, вале на зиёда аз се сол;
— тартиби намояндагии ташкилоти аъзои кооператив дар маҷлиси умумии аъзои кооператив, тартиби овоздиҳии вакилон, мӯҳлати иҷрои ӯҳдадориҳо, вале на зиёда аз се сол ва озод намудани вакилон аз вазифаҳояшон;
— ӯҳдадориҳои шахсони мансабдори кооператив;
— дигар маълумотҳое, ки хилофи қонунгузорӣ нестанд.

Бояд қайд кард, ки тибқи талаботи қонунгузорӣ шахсони зерин аъзои кооператив шуда метавонанд:
— шахси воқеӣ, ки ба синни шонздаҳ расидааст ва ба талаботи пешбининамудаи оинномаи кооператив ҷавобгӯ мебошад, агар қонунгузорӣ тартиби дигарро пешбинӣ накарда бошад;
— шахси ҳуқуқӣ, ки мутобиқи қонунгузорӣ ҳамчун кооператив ё ҳамчун дигар шахси ҳуқуқӣ ба қайд гирифта шудааст ва ба талаботи пешбининамудаи оинномаи кооператив ҷавобгӯ мебошад.

Мақомоти идоракунӣ ва назоратии кооператив инҳо мебошанд:
— маҷлиси умумии аъзои кооператив;
— шӯрои нозирони кооператив;
— раёсати кооператив.

Тибқи моддаи 120 КГ ҶТ молу мулке, ки моликияти кооперативи тиҷоратӣ аст, мутобиқи оинномаи кооператив ба саҳмҳои аъзои он тақсим карда мешавад. Тибқи оинномаи кооператив мумкин аст муқаррар карда шавад, ки қисми муайяни молу мулки ба кооператив тааллуқдошта фондҳои

тақсимнашаванда буда, онҳо барои мақсадҳои муайяннамудаи оинномa истифода мешаванд.

Қарори таъсис намудани фондҳои тақсимнашавандаро, агар дар оинномаи кооператив тартиби дигаре пешбинӣ нагардида бошад, аъзои кооператив якдилона қабул мекунанд. Узви кооператив вазифадор аст, ки дар муддати як сол аз рӯзи бакайдгирии давлатии кооператив сад фоизи саҳмпулии худро супорад.

Кооператив барои баровардани саҳмияҳо ҳуқуқ надорад. Фоидаи кооператив дар байни аъзояш мутобиқи Қонуни ҶТ "Дар бораи кооперативҳо" ва оинномаи кооператив тақсим карда мешавад. Молу мулке, ки пас аз барҳам додани кооператив ва қонеъ гардонидани талаботи кредиторони он боқӣ мемонад, дар байни аъзои он мутаносибан бо саҳмашон тақсим карда мешавад.

Ҳамин тариқ, баҳсҳо оид ба таъсиси кооператив, интихоби шахсони мансабдори он, гузаронидани маҷлису машваратҳо, роҳбарӣ ва пешбурди фаъолияти кооператив аз тарафи маҷлиси умумии аъзои кооператив ва ё суд баррасӣ карда мешаванд.

9.3. Ҳуқуқ ва уҳдадориҳои аъзои кооперативи манзил

Бояд қайд кард, ки аъзои кооперативи манзил дар қатори дигар субъектҳои ҳуқуқ дорои ҳуқуқу уҳдадориҳо мебошад. Ҳуқуқу уҳдадориҳои ҳар як субъект аз Конститутсияи Ҷумҳурии Тоҷикистон сарчашма гирифта, ба дигар санандҳои зерқонунӣ анҷом меёбад.

Манзили истиқоматӣ дар хонаи кооперативи манзил ба шаҳрванди Ҷумҳурии Тоҷикистон ё шахси ҳуқуқӣ, ки аъзои кооперативи манзил мебошад, дар асоси қарори маҷлиси умумии аъзои кооперативи манзил мутобиқи андозаи саҳми супурдааш дода мешавад.

Моддаи 21 КМ ҶТ муқаррар менамояд, ки аз рӯзи пардохт намудани маблағи пурраи саҳм ва бо тартиби

муқаррарнамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон узви кооперативи манзил нисбат ба манзили истиқоматии дахлдор ҳуқуқ пайдо карда, уҳдадориашро вобаста ба иштирок дар хароҷоти нигоҳдошти молу мулки умумии бинои бисёрхонагӣ нигоҳ медорад. Узви оила, ки ба қисми саҳми ҷамъшуда ҳуқуқ дорад, молики қисми дахлдори манзили истиқоматӣ мегардад. Тибқи муқаррароти қонунгузорӣ аъзои кооператив — шахсони воқеӣ ё ҳуқуқӣ, ки ба қарори таъсисёбии аъзои кооператив имзо гузоштаанд, ё ин ки ба узвияти кооператив баъд аз бақайдгирии он қабул гардидаанд, мебошанд[58].

Аъзогӣ дар кооперативи манзил барои соҳибӣ, истифодабарӣ ва дар доираи муқаррарнамудаи қонунгузорӣ ихтиёрдории манзили истиқоматӣ асос мебошад. Тартиб ва шартҳои пардохти маблағи саҳмро аз ҷониби аъзои кооперативи манзил оинномаи кооперативи манзил муайян менамояд. Саҳм метавонад ба як ё якчанд аъзои кооперативи манзил тааллуқ дошта бошад. Тақсими манзили истиқоматӣ дар хонаи кооперативи манзил байни шахсоне, ки ҳуқуқ ба пардохти саҳм доранд, дар ҳолате иҷозат дода мешавад, ки агар ба онҳо ҷудо намудани ҳуҷраҳои алоҳида имконпазир бошад.

Аъзои кооперативи манзил ва аъзои оилааш, ки бо ӯ якҷоя истиқомат мекунанд, бо розигии тарафайн ва огоҳии пешакии раёсати кооперативи манзил ҳуқуқ доранд, дар манзили истиқоматии дар истифодабарии онҳо қарордошта бо тартибу шартҳои пешбининамудаи моддаи 71 КМ барои истиқомати сокинони муваққатӣ иҷозат диҳанд.

Аъзои кооперативи манзил, ки маблағи саҳмро пурра пардохт накардааст, бо розигии аъзои оилааш, ки бо ӯ якҷоя истиқомат мекунанд ва раёсати кооперативи манзил ҳуқуқ дорад қисми манзили истиқоматии ишғолнамудаашро дар

---

[58] Қонуни ҶТ «Дар бораи кооперативҳо» АМОҶТ с. 2013, № 7, мод. 519

хонаи кооперативи манзил ва дар сурати муваққатан истиқомат накардан дар он тамоми манзили истиқоматиро дар хонаи кооперативи манзил ба кирояи пулакӣ диҳад. Кооперативи манзил бо тартиби муқаррарнамудаи оинномаи он ҳуқуқ дорад манзилҳои истиқоматии холишудаи дар соҳибии аъзои кооперативи манзил қарордоштаро, ки аз кооперативи манзил баромадаанд ё хориҷ шудаанд, то ба кооперативи манзил қабул намудани аъзои нав ба кирояи пулакӣ диҳад. Ба кироя додани манзили истиқоматӣ дар хонаи кооперативи манзил тибқи қоидаҳое, ки дар боби 16 Кодекси манзил пешбинӣ шудаанд, амалӣ мегардад.

Дар сурати пурра пардохт намудани маблағи саҳм аъзои кооперативи манзил ба манзили истиқоматии дахлдор дар бинои бисёрхонагӣ бо тартиби муқаррарнамудаи қонунгузорӣ ҳуқуқи моликият пайдо мекунад. То пардохт намудани охирин маблағи саҳм аъзои кооперативи манзил ва аъзои оилаи ӯ истифодабарии манзили истиқоматиро аз рӯйи муқаррароти моддаҳои 62 - 63 Кодекси манзил амалӣ менамоянд. То пурра пардохт намудани маблағи саҳм ҳатто аз ҷониби як аъзои кооперативи манзил, ҳуқуқи моликият ба манзилҳои истиқоматӣ дар кооперативи манзил, молу мулки умумии бинои бисёрхонагӣ ва ҳуқуқи истифодаи ҳудуди назди хона ба кооперативи манзил тааллуқ дорад. Шаҳрвандон - аъзои кооперативи манзил дорои ҳуқуқи соҳибӣ, истифодабарӣ ва дар ҳолатҳои алоҳида - ҳуқуқи ихтиёрдории манзилҳои худ бо тартиби муқарраргардида буда, дар хароҷоти нигоҳдории хонаи мазкур иштирок менамоянд.

Ба муносибатҳои моликият дар кооперативи манзил, ба шарти пурра пардохт намудани маблағи саҳм ҳатто аз ҷониби як аъзои кооперативи манзил, амали меъёру қоидаҳои кодекси манзил, ки ҳуқуқи моликият ба манзили истиқоматӣ, ҳуқуқи моликияти ҳиссагӣ ба молу мулки умумии бинои бисёрхонагӣ, идоракунии чунин хона ва дигар масъалаҳои ба бинои

бисёрхонагӣ алоқамандро танзим менамоянд, татбиқ мегарданд.

Бояд қайд кард, ки дар моддаи 108 КМ ҶТ таъкид мегардад, ки аъзогӣ дар кооперативи манзил дар ҳолатҳои зерин қатъ мегардад:

1. Аъзогӣ дар кооперативи манзил дар ҳолатҳои зерин қатъ мегардад:

а) бо ихтиёри худ баромадан аз кооперативи манзил;

б) хориҷ кардан аз аъзогии кооперативи манзил;

в) барҳам додани шахси ҳуқуқӣ, ки аъзои кооперативи манзил мебошад;

г) барҳам додани кооперативи манзил;

д) вафоти шаҳрванд, ки аъзои кооперативи манзил мебошад.

2.Аризаи аъзои кооперативи манзил дар бораи бо ихтиёри худ баромадан аз кооперативи манзил бо тартиби пешбининамудаи оинномаи кооперативи манзил баррасӣ мегардад.

3. Аъзои кооперативи манзил дар сурати аз ҷониби ӯ бе сабабҳои узрнок мунтазам иҷро накардани уҳдадориҳои худ, ки мутобиқи Кодекси мазкур ва оинномаи кооперативи манзил муқаррар шудаанд, дар асоси қарори маҷлиси умумии аъзои кооперативи манзил метавонад аз аъзои кооперативи манзил хориҷ карда шавад.

Ҳамзамон, ҳангоми вафоти саҳмдор ҳуқуқи ба кооперативи манзил дохил шуданро аъзои оилаи дар хона истиқоматкунанда, ки қисми саҳми ғуншуда ба ӯ тааллуқ дорад, соҳиб мешавад. Аъзои кооперативи манзил, ки ба ӯ тамоми маблағи саҳми ғуншудаи хона мансуб аст, ҳуқуқ дорад дар васиятномааш номи шахсеро, ки барои дохил шудан ба кооператив ҳуқуқи афзалиятнок дорад, сабт намояд. Дар сурати мавҷуд набудани васиятнома ҳуқуқи афзалиятноки ба кооперативи манзил дохил шуданро яке аз ворисони фавтида, ки ҳамроҳи ӯ истиқомат мекард, бо риоя намудани навбати даъват ба меросгирӣ, ки Кодекси граждании Ҷумҳурии

Тоҷикистон муқаррар намудааст, соҳиб мешавад. Дар сурати мавҷуд набудани ворисон яке аз аъзои оила, ки ҳамроҳи шахси фавтида истиқомат мекард, барои ба кооперативи манзил дохил шудан ҳуқуқи афзалиятнок дорад.

Агар дар хона ҳамроҳи аъзои фавтидаи кооперативи манзил якчанд ворисони ба меросгирӣ даъватшаванда истиқомат карда бошанд, ба кооперативи манзил яке аз онҳо дохил шуда, дигар ворисон бо ҳуқуқ ба қисми дахлдори саҳми ғуншуда дар хона истиқомат мекунанд. Бо талаби яке аз ворисон хонаи аъзои фавтидаи кооперативи манзил, агар ба ҳар кадоми онҳо додани ҳуҷраи алоҳида имконпазир бошад, бояд байнашон тақсим карда шавад. Агар баъд аз вафоти саҳмдор дар хона ворисони то синни 16-сола монда бошанд, пас бо розигии мақомоти васояту парасторӣ яке аз онҳо ба аъзои кооперативи манзил қабул карда мешавад. Дар сурати ба муассисаи кӯдакон, назди васӣ ё парастор ҷойгир намудани кӯдакони хурдсол, хонаро бо тартиби муқарарнамудаи қонунгузорӣ истифода бурдан мумкин аст.

Саҳми аъзои фавтидаи кооперативи манзил тибқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон ба ворисони ӯ мегузарад. Дар ҳолатҳое, ки ба кооперативи манзил шахси ба аъзои фавтидаи кооперативи манзил вориснабуда дохил мешавад, ӯ бояд маблағи саҳми ғуншударо ба ворисони шахси фавтида пардохт намояд.

Ҳангоми аз ҳайати кооперативи манзил баромадани яке аз аъзоёни он, аъзои оилааш, ки дар хона истиқомат мекунад ва ба қисми саҳми ғуншуда ҳуқуқ дорад, барои дохил шудан ба кооперативи манзил ҳуқуқи афзалиятнокро дорад. Аъзои кооперативи манзили аз ҳайати он баромада, бо розигии аъзои оилааш, ки ба қисми саҳми ғуншуда ҳуқуқ дорад, метавонад дигар аъзои оилаи дар хонаи мазкур истиқоматкунандаро зикр намояд, ки мехоҳад ба ӯ ҳуқуқу ухдадориҳои аъзои кооперативи манзилиро вогузор кунад. Чунин шахс барои ба

кооперативи манзил дохил шудан ҳуқуқи афзалиятнок пайдо мекунад.

Дар дигар ҳолатҳо ҳуқуқи афзалиятнок ба яке аз аъзои оилаи аъзои хориҷшудаи кооперативи манзил, ки дар хонаи мазкур истиқомат мекунанд, мегузарад ва ӯ бо розигии умумии аъзои оила ба кооперативи манзил дохил мешавад. Агар шахсони дар ҳамин модда номбаргардида ба мувофиқа нарасанд, масъалаи мазкур дар маҷлиси умумии аъзои кооперативи манзил ё бо тартиби судӣ ҳал карда мешавад.

Ба аъзои кооперативи манзил, ки пурра маблағи саҳмро напардохтааст ва аз кооперативи манзил хориҷ шудааст, маблағи саҳми ӯ дар муҳлат ва бо шартҳое, ки оинномаи кооперативи манзил пешбинӣ намудааст, пардохт карда мешавад. Муҳлати чунин пардохт набояд аз 2 моҳ аз рӯзи аз ҷониби кооперативи манзил қабул гардидани қарор дар бораи хориҷ намудани аъзои кооперативи манзил зиёд бошад. Ба аъзои кооперативи манзил, ки барои ихтиёран аз он баромадан муроҷиат намудааст, саҳм бо тартиби зикргардида баргардонида мешавад.

Аъзои кооперативи манзил, ки пурра маблағи саҳмро напардохтааст ва бо асосҳои дар қисми 3 моддаи 108 Кодекси манзил зикргардида аз кооперативи манзил хориҷ шудааст, инчунин аъзои оилааш, ки якҷоя бо ӯ истиқомат мекунанд, ҳуқуқи истифода бурдани манзили истиқоматиро дар хонаи кооперативи манзил аз даст медиҳанд ва уҳдадоранд, ки ин манзили истиқоматиро дар давоми 2 моҳ аз рӯзи қабули қарори кооперативи манзил оид ба хориҷ намудани шахси мазкур холӣ намоянд.

Дар сурати саркашӣ аз холӣ намудани манзили истиқоматӣ шаҳрвандони дар қисми 1 моддаи мазкур зикргардида, аз он бо тариқи судӣ, бе додани дигар манзили истиқоматӣ бароварда мешаванд.

Манзили истиқоматие, ки бо сабаби қатъ гардидани аъзогӣ дар кооперативи манзил холӣ шудааст, дар ҳолати набудани

шахсоне, ки тибқи муқаррароти моддаҳои 108 ва 109 Кодекси мазкур ба кооперативи манзил дохил шаванд, бо қарори маҷлиси умумии кооперативи манзил ва тартиби муайяннамудаи оинномаи он ба аъзои ҳамин кооперативи манзил, ки мехоҳанд шароити манзилиашонро беҳтар намоянд ё ба шахсоне, ки ба аъзои кооперативи манзил нав қабул гардидаанд, дода мешавад.

Дар сурати вайрон (бартараф) кардани хонаи кооперативи манзил бо асосҳои пешбининамудаи Кодекси мнзил ба аъзои кооперативи манзили аз хона кӯчонидашуда ва аъзои оилаашон, ки бо ӯ якҷоя истиқомат мекунанд, қоидаҳои муқаррарнамудаи моддаҳои 22 ва 75 Кодекси мазкур барои аъзои кооперативи манзил, ки маблағи саҳмро пардохтаанд ё напардохтаанд, мувофиқан татбиқ мегарданд.

Ҳамин тариқ, дар доираи қонунгузории Тоҷикистон ҳуқуқҳои аъзои кооператив чунин муқаррар гардидаанд:

— истифода бурдан аз ҳамаи хизматрасониҳои кооператив;

— интихоб кардан ё интихоб шудан ба мақомоти идоракунии кооператив;

— дар бораи фаъолияти кооператив маълумоти пурра гирифтан;

— як ҳиссаи даромади софи кооперативро, ки барои тақсимот дар байни аъзои он пешбинӣ шудааст, инчунин намудҳои дигари маблағҳои дар оинномаи кооператив пешбинишударо гирифтан;

— аз имтиёзҳое, ки оинномаи кооператив барои аъзои худ пешбинӣ намудааст, истифода бурдан;

— бо ихтиёри худ аз кооператив баромадан ва гирифтани маблағҳои пешбининамудаи қонунгузорӣ ва оинномаи кооператив;

— барои ҳимояи ҳуқуқҳои худ ба суд муроҷиат намудан.

Аъзои кооператив, инчунин метавонанд дорои дигар ҳуқуқҳое, ки қонугузорӣ, оинномаи кооператив ва дигар

санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон пешбинӣ намудаанд, бошанд.

Ҳамчунин дар баробари ҳуқуқҳояш аъзои кооперативи манзил ӯҳдадориҳои зеринро доро мебошад:

— риоя намудани талаботи оинномаи кооператив;

— пардохти аъзоҳаққии саҳмӣ мувофиқи тартиби дар оинномаи кооператив пешбинишуда;

— ширкати меҳнатии шахсӣ ва ё бо тарзи дигар ширкат варзидан дар фаъолияти кооператив;

— ҷавобгарии иловагӣ (субсидиарӣ) вобаста ба ӯҳдадориҳои кооператив аз рӯйи андоза ва тартибе, ки қонунгузорӣ ва оинномаи кооператив пешбинӣ намудааст.

Ҳамзамон, мутобиқи моддаи 242 КГ ҶТ аъзои кооперативи манзил, сохтмону манзил, бӯстонсаро, гараж ё дигар кооперативи ғайритиҷоратӣ дигар ашхосе, ки ба саҳмгузорӣ ҳақ дошта, саҳми худро барои манзил, бӯстонсаро, гараж ё дигар бинои аз тарафи ҳамин кооператив ба онҳо ҷудокарда пурра пардохтаанд, ба молу мулки зикргардида ҳуқуқ пайдо мекунанд[59].

Аъзои кооператив, инчунин дорои дигар ӯҳдадориҳои пешбининамудаи қонунгузорӣ, оинномаи кооператив ва дигар санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон мебошанд.

Саволҳо барои санҷиш:

1.Аввалин кооперативҳои манзилӣ дар замони Шӯравӣ ва танзими ҳуқуқии онҳоро шарҳ диҳед.

2. Вазъи ҳуқуқии кооперативҳои манзили истиқоматиро баён намоед.

3. Ҳиссаи аъзоёни кооперативҳои манзилӣ чанд аст?

---

[59] Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, с. 1999, №6, мод. 153, мод. 154; с. 2001, №7, мод. 508; с. 2002, №4, қ. 1, мод. 170; с. 2005, №3, мод. 125; с. 2006, №4, мод. 193; с. 2007, №5, мод. 356; с. 2010, №3, мод. 156; №12, қ. 1, мод. 802; с. 2012, №7, мод. 700; №12, қ. 1, мод. 1021; с. 2013, №7, мод. 504; Қонуни ҶТ аз 18.03.2015 с., № 1178

4. Кооперативҳои манзилиро дар замони соҳибистиқлолият шарҳ диҳед.
5.Санадҳои меъёри ҳуқуқие, ки кооперативҳои манзилиро танзим менамоянд, кадомҳоянд?
6. Шаклҳои ташкилӣ -ҳуқуқии кооперативҳои манзилиро шарҳ диҳед.
7. Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон ва нақши он дар танзими копеपративҳои манзилиро шарҳ диҳед.
8. Кооператив чӣ гуна ташкилот аст?
9. Шартномаи кооперативи манзилро шарҳ диҳед.
10. Вазъи ҳуқуқии субъектони кооперативи манзил чӣ гуна аст?

Тестҳо:

1.Кооперативҳои манзилӣ аз кадом солҳо пайдо шудаанд?

1) аз солҳои 20 асри 20
2) аз солҳои 30 асри 21
3) аз солҳои 30 асри 19
4) аз солҳои 50 асри 20.

2. Вазъи ҳуқуқии кооперативҳои манзили истиқоматӣ бо чӣ муайян карда мешавад?

1) бо Конститутсия ва санадаҳои меъёрию ҳуқуқӣ
2) бо қонунҳои конститутсионӣ
3) бо қонунҳои оддӣ
4) бо санадҳои зерқонунӣ.

3. Вазъи ҳуқуқиии кооперативҳои манзили истиқоматӣ чӣ маъно дорад?

1) вазъи ҳуқуқӣ гуфта маҷмӯи ҳуқуқу уҳдадориҳоро меноманд, ки субъектони кооперативҳои манзилӣ тавассути онҳо ҳуқуқу манфатҳо ва уҳдадориҳои худро татбиқ менамояд;

2) вазъи ҳуқуқӣ маҷмӯи уҳдадориҳо мебошад;

3) вазъи ҳуқуқӣ маҷмӯи уҳдадориҳо;
4) вазъи ҳуқуқӣ маҷмуи манфиатҳои шахс.

4. Аввалин кооперативҳои манзилӣ дар Иттиҳоди Шӯравӣ кадом сол пайдо шуданд?

1) аввалин кооперативҳо соли 1924, пас аз қабули сиёсати нави иқтисодӣ пайдо шуданд;
2) аввалин кооперативҳо соли 1937 пайдо шуданд;
3) аввалин кооперативҳо соли 1958 пайдо шуданд;
4) аввалин кооперативҳо соли 1983 пайдо шуданд.

5. Ҳиссаи ташкилотҳои сохтмони манзилӣ дар ҳаҷми умумии сохтмони манзил дар замони Шӯравӣ чанд фоиз буд?

1) аз 10 фоиз зиёд набуд
2) аз 70 фоиз зиёд набуд
3) аз 33 фоиз зиёд набуд
4) аз 22 фоиз зиёд набуд.

6. Санади мураттаби аввалине, ки бевосита муносибатҳоро дар бахши танзими кооперативҳои манзилӣ танзим менамуд, кадом санад буд?

1) Кодекси манзили РСФС буд, ки аз 15 модда иборат буд ва он соли 1983 қабул гардида буд;
2) Кодекси граждании РСФС буд, ки соли 1985 қабул гардида буд;
3) Кодекси сохтмонӣ буд, ки 1988 сол қабул гардида буд;
4) Кодекси мурофиаи гражданӣ буд, ки соли 1953 қабул гардида буд.

7. Аввалин маротиба дар Тоҷикистони соҳибистиқлол кадом сол Кодекси манзил қабул гардид?

1) 1999 сол
2) 1997 сол

3) 2000 сол
4) 2005 сол.

8. Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон “Дар бораи кооперативҳо” кадом сол қабул гардид?
1) 1995 сол
2) 2003 сол
3) 2013 сол
4) 2009 сол.

9.Боби чандуми Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон ба кооперативҳои манзилӣ бахшида шудааст?
1) боби 14-ум
2) боби 22-юм
3) боби 12-ум
4) боби 9-ум.

10. Коооператив чӣ гуна ташкилот аст?
1) ташкилоти тиҷоратӣ
2) ташкилоти ғайритииҷоратӣ
3) ташкилоти давлатӣ
4) ташкилоти ҷамъиятӣ.

Масъалаҳо:

Масъалаи №1. Каримов С. соли 2014 тариқи саҳмгузорӣ аз кооперативи манзили ба ном “Диёрсоз”, ки дар маҳаллаи 102 н. Синои шаҳри Душанбе манзили як ҳуҷрагиро бо арзиши 18 ҳазор долар шартнома баста, харидорӣ намуд, ки дар давраи шартномабандӣ бо коооператив, 14 ҳазор долари онро пардохт намуд. Дертар маълум гардид, ки директори кооператив “Диёрсоз” дар маҷмуъ 13 ҳуҷраро фурӯхта ба хориҷа гурехтааст. Саволе ба миён меояд, ки саҳмгузор Каримов С. дар куҷо хато кардааст?

Масъалаи №2. Абдуллоев Н. дар соли 2016 аз кооперативи хонасозии Салимстрой хонаеро харидорӣ менамояд, аммо мутаасифона кооператив дар соли 2017 бо сабаби камбуд омадани маблағ муфлис эълон мегардад. Ҳамин тариқ, Абдлуллоев Н. ба суд муроҷиат мекунад ва тибқи ҳукми суди шаҳри Душанбе амволи боқимондаи Салимстрой ба фоидаи корхонаи воҳиди давлатии шаҳри Душанбе, ки бо Салимстрой дар давраи сохтмон ҳамкорӣ дошт, рӯёнида мешавад. Пас, саволе ба миён меояд, ки дар ин ҷо чи хатогие аз ҷониби суд сар задааст?

БОБИ 10. ШИРКАТИ МОЛИКОНИ МАНЗИЛ

10.1. Таъсис ва фаъолияти ширкати муликон ва аъзогӣ ба ширкат

Бояд қайд кард, ки ширкати соҳибмулкони манзил 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. Моликони манзили як бинои бисёрхонагӣ метавонанд танҳо як ширкати моликони манзилро таъсис диҳанд. Қарор оид ба таъсиси ширкати моликони манзил ҳамон вақт қабулгардида ҳисоб мешавад, ки агар ба тарафдории он зиёда аз 50 фоизи моликони манзил ё намояндагони онҳо овоз дода бошанд.

Ширкати моликони манзилро дар ҳолати ба ду ва ё зиёда молик тааллуқ доштани хонаҳо дар бинои бисёрхонагӣ таъсис додан мумкин аст. Ширкати моликони манзил метавонад дар як ё якчанд бинои бисёрхонагӣ, ки бо шабакаҳои умумии муҳандисӣ ва унсурҳои дигари инфрасохторӣ пайвастаанд, таъсис дода шавад.

Ширкати моликони манзил аз рӯзи бақайдгирии давлатӣ шахси ҳуқуқӣ ба ҳисоб рафта, дорои муҳр, суратҳисоб ва ҳисобҳои дигар дар бонкҳо мебошад.

Бақайдгирии давлатии ширкати моликони манзили бинои бисёрхонагӣ мутобиқи Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи бақайдгирии давлатии шахсони ҳуқуқӣ ва соҳибкорони инфиродӣ» амалӣ мегардад. Ширкати моликони манзил дар асоси оиннома амал мекунад.

Оинномаи ширкати моликони манзил ном, суроға, мақсадҳои таъсисёбӣ, ҳуқуқу уҳдадориҳо, сохтор, ваколатҳо ва тартиби ташкили мақомоти идоракунӣ ва комиссияи тафтишотӣ, муҳлати ваколати онҳо, тартиби азнавташкилдиҳӣ ва барҳам додани ширкатро дар бар мегирад. Дар оиннома муқарраротӣ дигар, ки ба қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон мухолиф набуда, ба фаъолияти ширкати моликони манзил дахл доранд, пешбинӣ шуда метавонанд. Оинномаи ширкати моликони манзил дар маҷлиси умумӣ, ки бо тартиби муқаррарнамудаи моддаи 33 Кодекси манзил гузаронида мешавад, бо аксарияти овозҳо аз шумораи умумии овозҳои моликони манзили бинои бисёрхонагӣ қабул мегардад.

Ширкати моликони манзил бе маҳдудияти муҳлати фаъолият ташкил мегардад, агар дар оинномаи ширкат тартиби дигар пешбинӣ нашуда бошад. Азнавташкилдиҳӣ ва барҳамдиҳии ширкати моликони манзил дар асос ва тартибе, ки қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон муқаррар намудааст, амалӣ карда мешавад.

Ширкати моликони манзил аз рӯи уҳдадориҳои худ ба тамоми молу мулки ба он тааллуқдошта ҷавобгар мебошад. Ширкати моликони манзил аз рӯи уҳдадориҳои аъзои ширкат ҷавобгар нест. Аъзои ширкати моликони манзил аз рӯи уҳдадориҳои ширкат ҷавобгар намебошанд.

Узвият дар ширкати моликони манзили бинои бисёрхонагӣ дар асоси аризаи молик барои дохил шудан ба ширкати мазкур

ба вуҷуд меояд. Агар дар бинои бисёрхонагӣ ширкати моликони манзил таъсис дода шуда бошад, шахсоне, ки дар ин бино хона ба даст меоранд, ҳуқуқ доранд баъд аз ба вуҷуд омадани ҳуқуқи моликият ба хона аъзои ширкат шаванд. Узвият дар ширкати моликони манзил аз рӯзи пешниҳод намудани ариза дар бораи баромадан аз узвияти ширкат ё аз рӯзи қатъ гардидани ҳуқуқи моликияти узви ширкат ба хона дар бинои бисёрхонагӣ қатъ мегардад. Моликони манзил дар бинои бисёрхонагӣ, ки аъзои ширкати моликони манзили дар ҳамин бино таъсисдодашуда нестанд, дорои ҳамаи ҳуқуқу уҳдадориҳои аъзои ширкат, ба ғайр аз ҳуқуқи овоз додан ва ба мақомоти идоракунии ширкат интихоб шудан, мебошанд.

Пардохтҳо аз ҷониби чунин моликон барои нигоҳдошт ва истифодабарии молу мулки умумӣ ба андозаи аъзоҳаққии тасдиқнамудаи ширкат барои аъзои он муайян карда мешаванд ва дар ҳамаи мавридҳо ба аъзоҳаққӣ баробар ҳисобида мешаванд.

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. 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. Маҷлиси умумӣ оид ба таъсиси ширкат бо ташаббуси соҳибмулкони манзил, новобаста аз шумораашон, даъват карда мешавад. Соҳибмулки манзил дар маҷлиси умумӣ оид ба таъсис додани ширкат, новобаста аз андозаи ҳиссааш дар молу мулки умумӣ, танҳо соҳиби як овоз мебошад. 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.

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. 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.

Мавриди қайд аст, ки ширкат дар асоси оинномаи худ амал мекунад. 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 рӯйи онҳо бо 3/2 ҳиссаи овозҳо қабул карда мешаванд.
— тартиби ворид намудани тағйиру иловаҳо ба оинномаи ширкат.

Оиннома метавонад дигар муқарраротеро дар бар гирад, ки бо фаъолияти ширкат алоқаманд буда, ба қонунгузорӣ мухолифат надорад.

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.

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.

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. Мақоми бақайдгиранда танҳо дар ҳолати ба талаботи бақайдгирӣ мутобиқат накардани ҳуҷҷатҳои

пешниҳодшуда ҳуқуқ дорад, ки бақайдгирии ширкатро рад намояд. Мақоми бақайдгиранда дар мӯҳлати муқарраршуда ба ширкат шаҳодатномаро дар бораи бақайдгирии давлатии шахси ҳуқуқӣ медиҳад.

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

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

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

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.

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.

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.

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.

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.

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.

Ширкат бо тартиби муқаррарнамудаи қонунгузорӣ барҳам дода мешавад. 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.

10.2. Ҳуқуқ ва ӯҳдадориҳои ширкат ва аъзои он

Аз муқаррароти моддаи 40 Кодекси манзили ҶТ бар меояд, ки ширкати моликони манзил ҳуқуқ дорад:

Ширкати моликони манзил ҳуқуқ дорад:
1) шартномаи идоракунии бинои бисёрхонагӣ, инчунин, шартномаҳо оид ба нигоҳдорӣ ва таъмири молу мулки умумии бинои бисёрхонагӣ ва шартномаҳои дигарро мутобиқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон ба манфиати аъзои ширкат бандад;
2) харҷномаи (сметаи) даромад ва хароҷоти солона, аз ҷумла хароҷоти заруриро барои нигоҳдорӣ ва таъмири молу мулки умумии бинои бисёрхонагӣ, хароҷот барои таъмири асосӣ ва азнавсозии бинои бисёрхонагӣ, ҳаққи узвияти ҳатмӣ,

ҷудокунӣ ба фонди захиравӣ, инчунин, хароҷот ба мақсадҳои дигари муқаррарнамудаи Кодекси манзил ва оинномаи ширкатро муайян намояд;
3) дар асоси харҷномаи (сметаи) қабулшудаи даромад ва хароҷоти солонаи ширкат андозаи аъзоҳаққӣ барои ҳар як молики манзил дар бинои бисёрхонагӣ мувофиқи ҳиссаи ӯ дар ҳуқуқи моликияти ҳиссагиро ба молу мулки умумии бинои бисёрхонагӣ муқаррар намояд;
4) корҳоро барои моликони манзили бинои бисёрхонагӣ иҷро намояд ва ба онҳо хизмат расонад;
5) аз рӯи шартнома ба шахсони дигаре, ки барои ширкат корҳоро иҷро менамоянд ва ба ширкат хизмат мерасонанд, воситаҳои моддӣ ва пулӣ диҳад;
6) шартномаҳои нигоҳдорӣ ва таъмири молу мулки умумии бинои бисёрхонагӣ бо моликони манзили бинои бисёрхонагиро, ки аъзои ширкат намебошанд, бандад;
7) фаъолияти дигарро ба манфиати моликони манзилҳо, ки хилофи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон намебошад, амалӣ намояд.

Ширкати моликони манзил уҳдадор аст:

1) иҷрои талаботи Кодекси манзил, муқаррароти дигар санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон, инчунин, оинномаи ширкатро таъмин намояд;
2) уҳдадориҳои шартномавиро бо тартиби пешбининамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон иҷро намояд;
3) ҳолати мувофиқатии санитарию техникии молу мулки умумӣ дар бинои бисёрхонагиро таъмин намояд;
4) аз ҷониби ҳамаи моликони манзили бинои бисёрхонагӣ иҷро намудани уҳдадориҳоро оид ба нигоҳдорӣ ва таъмири молу мулки умумӣ дар бинои бисёрхонагӣ мувофиқи ҳиссаи онҳо дар ҳуқуқи моликияти ҳиссагӣ ба молу мулки мазкур таъмин намояд;
5) риояи ҳуқуқ ва манфиатҳои қонунии моликони манзили бинои бисёрхонагиро ҳангоми муқаррар намудани шарт ва

тартиби соҳибӣ, истифодабарӣ ва ихтиёрдории молу мулки умумӣ таъмин намояд;
6) барои пешгирӣ ё қатъ намудани амалҳои шахсони сеюм, ки татбиқи ҳуқуқҳои соҳибӣ, истифодабарӣ ва дар доираи муқаррарнамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон ихтиёрдорӣ кардани молу мулки умумиро аз ҷониби моликони манзили бинои бисёрхонагӣ мушкил мекунанд ё ба он монеагӣ мекунанд, чораҳои зарурӣ андешад;
7) манфиатҳои қонунии моликони манзилро дар бинои бисёрхонагӣ, аз ҷумла дар муносибат бо шахсони сеюм, намояндагӣ кунад.

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 рӯйи 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 ӯҳдадориҳое, ки дар оиннома пешбинӣ шудаанд иҷро намояд.

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

10.3. Идоракунии фаъолияти ширкат

Барои идоракунии бинои бисёрхонагӣ мумкин аст ташкилоти идоракунанда ҷалб карда шавад. Талаботро нисбат ба ташкилоти идоракунанда мақоми ваколатдори давлатӣ муайян мекунад. Ташкилоти идоракунанда дар асоси шартнома бо моликони дахлдор хизматрасониҳоро оид ба нигоҳдорӣ ва истифодабарии манзилҳои истиқоматии бинои бисёрхонагӣ, молу мулки умумӣ дар бинои бисёрхонагӣ ва ҳудудҳои назди хона бо тартиби муқаррарнамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон иҷро менамояд.

Идоракунии бинои бисёрхонагӣ танҳо аз ҷониби як ташкилоти идоракунанда амалӣ карда мешавад. Идоракунии бинои бисёрхонагӣ аз ҷониби ташкилоти идоракунанда дар асоси шартномаи идоракунии бинои бисёрхонагӣ амалӣ карда мешавад. Шартномаи идоракунии бинои бисёрхонагӣ дар шакли хаттӣ баста мешавад.

Ҳангоми интихоби ташкилоти идоракунанда аз ҷониби маҷлиси умумии моликони манзили бинои бисёрхонагӣ бо ҳар як молики хона дар чунин бино шартномаи идоракунӣ бо шартҳое, ки дар қарори маҷлиси умумии мазкур зикр гардидаанд, баста мешавад.

Дар шартномаи идоракунии бинои бисёрхонагӣ бояд инҳо нишон дода шаванд:

1) таркиби молу мулки умумӣ ва суроғаи бинои бисёрхонагӣ;

2) номгӯи хизматрасониҳо, корҳо вобаста ба нигоҳдорӣ ва таъмири молу мулки умумӣ дар бинои бисёрхонагӣ, тартиби тағйир додани ин номгӯй, инчунин, номгӯйи хизматрасониҳои дигар, ки ташкилоти идоракунанда анҷом медиҳад;

3) тартиби муқаррар намудани андоза ва тарзи пардохт барои хизматрасониҳо, корҳо вобаста ба нигоҳдорӣ ва таъмири молу мулки умумӣ дар бинои бисёрхонагӣ ва ҳудуди назди хона;

4) тартиби амалӣ намудани назорати рафти иҷрои уҳдадориҳо.

Шартҳои шартномаи идоракунии бинои бисёрхонагӣ барои ҳамаи моликони манзили бинои мазкур якхел мебошанд. Андозаи пардохти маблағ аз рӯи шартномаи идоракунӣ байни моликони манзили бинои бисёрхонагӣ бо тартиби пешбининамудаи Кодекси манзил тақсим карда мешавад.

Шартномаи идоракунии бинои бисёрхонагӣ ба муҳлати на камтар аз як сол ва на зиёда аз панҷ сол баста мешавад. Агар шартномаи идоракунии бинои бисёрхонагӣ тартиби дигарро муқаррар накарда бошад, ташкилоти идоракунанда ҳар сол дар давоми семоҳаи аввали соли ҷорӣ ба моликони манзили бинои бисёрхонагӣ ҳисобот оид ба иҷрои шартномаи идоракунӣ барои соли гузаштаро пешниҳод менамояд.

Тағйир додан ва (ё) бекор кардани шартномаи идоракунии бинои бисёрхонагӣ бо тартиби пешбининамудаи ҳамин Кодекс ва дигар қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон амалӣ карда мешаванд.

Агар ташкилоти идоракунанда шартҳои шартномаро иҷро накунад, моликони манзили бинои бисёрхонагӣ дар асоси қарори маҷлиси умумии моликони манзил ҳуқуқи яктарафа рад кардани иҷрои шартномаи идоракунии бинои бисёрхонагиро доранд. Ташкилоти идоракунанда дар давоми 30 рӯзи пас аз қатъ гардидани шартномаи идоракунии бинои бисёрхонагӣ уҳдадор аст, ҳуҷҷатҳои техникии бинои бисёрхонагӣ ва ҳуҷҷатҳои дигари ба идоракунии ҳамин бино вобастаро ба ташкилоти идоракунандаи нав интихобшуда ё ба раёсати ширкати моликони манзил, ё кооперативи манзил, ё дар ҳолати идоракунии бевоситаи хона аз ҷониби моликони манзил ба яке аз моликон, ки дар қарори маҷлиси умумии моликони мазкур оид ба интихоби тарзи идоракунии бевоситаи хона зикр карда шудааст, супорад.

Агар аз ҷониби моликони манзилҳои бинои бисёрхонагӣ тарзи идоракунии он интихоб нашуда бошад ё қарори қабулнамуда дар бораи интихоби тарзи идоракунии хонаи мазкур амалӣ нагардида бошад, мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ бо тартиби муқаррарнамудаи мақоми ваколатдори давлатӣ оид ба интихоб намудани ташкилоти идоракунандаи ин хона озмуни кушода мегузаронад.

Мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ дар давоми 10 рӯзи пас аз санаи гузаронидани озмуни кушода оид ба интихоб намудани ташкилоти идоракунанда ҳамаи моликони манзили бинои бисёрхонагиро аз натиҷаи озмун огоҳ менамояд. Моликони манзили бинои бисёрхонагӣ уҳдадоранд, ки шартномаи идоракунии ин хонаро бо ташкилоти идоракунандаи дар натиҷаи озмуни кушода интихобшуда бо тартиби муқаррарнамудаи моддаи 42 Кодекси манзил банданд.

Агар озмуни кушода оид ба интихоб намудани ташкилоти идоракунандаи бинои бисёрхонагӣ бо вайрон намудани талаботи Кодекси мазкур гузаронида шуда бошад, моликони (молики) манзили бинои мазкур ҳуқуқ доранд барои

беэътибор донистани натиҷаҳои озмуни зикргардида ба суд муроҷиат намоянд.

Агар озмуни кушода оид ба интихоб намудани ташкилоти идоракунандаи бинои бисёрхонагӣ баргузорнашуда эътироф шавад, он дар давоми се моҳи оянда такроран гузаронида мешавад.

Саволҳо барои санҷиш:

1.Ширкати соҳибмулкони манзил чӣ гуна ширкатанд ва аввалин маротиба кай пайдо шудаанд?
2. Маҷлиси умумии соҳибмулкони манзил кадом қарорҳоро қабул менамояд?
3.Тартиби бақайдгирии ширкати соҳибмулокнои манзилро шарҳ диҳед.
4.Қарори таъсиси ширкат дар кадом ҳолат қабулшуда ҳисоб меёбад?
5. Қарор дар бораи ба қайди давлатӣ гирифтан ё нагирифтани ширкат аз ҷониби мақоми бақайдгиранда дар муҳлати чанд рӯз қабул карда мешавад ва оқибатҳои ба қайд нагиифтани онро шарҳ диҳед.
6.Тартиби аъзогӣ дар ширкат ва қатъи аъзогӣ дар онро шарҳ диҳед.
7. Барҳамдиҳии ширкати соҳибмулкони манзилро шарҳ диҳед.
8. Мақомоти идоракунии ширкатро шарҳ диҳед.
9. Мафҳум ва моҳияти Раёсати ширкати соҳибмулкони манзилро шарҳ диҳед.
10. Маблағгузории ширкати сҳибмукони манзил чӣ гуна аст?

Тестҳо:

1. Ширкати соҳибмулокнои манзил чӣ гуна ширкат аст?

1) ширкати хусусӣ
2) давлатӣ
3) ҷамъиятӣ
4) кооперативӣ.

2. Маҷлиси умумии соҳибмулкони манзил кадом қарорҳоро қабул менамояд?

1) қарор дар бораи таъсис додани ширкат

2) қарор дар бораи тасдиқ намудани оинномаи ширкат

3) қарор дар бораи раис ва мақоми идоракунии ширкат

4) қарорҳо дар бораи таъсис додани ширкат; дар бораи тасдиқ намудани оинномаи ширкат; дар бораи раис ва мақоми идоракунии ширкат.

3.Ширкат соҳибмулкони манзил, тибқи кадом санадаи меъёриҳуқуқӣ ба қайд гирифта мешавад?

1) Конститутсияи Ҷумҳурии Тоҷикистон

2) Кодекси граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон

3) Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон

4) Қонуни ҶТ «Дар бораи бақайдгирии давлатии шахсони ҳуқуқӣ ва соҳибкорони инфиродӣ».

4.Қарори таъсиси ширкат дар кадом ҳолат қабулшуда ҳисоб меёбад?

1) ба шарте, ки 4/2 он овоз дода бошанд

2) ба шарте, ки 5/1 он овоз дода бошанд

3) ба шарте қабулшуда ҳисоб меёбад, ки барои қабули он беш аз 3/2 ҳиссаи соҳибмулкони манзил овоз дода бошанд

4) ба шарте, ки пурраи овоз дода бошанд.

5. Қарор дар бораи ба қайди давлатӣ гирифтан ё нагирифтани ширкат аз ҷониби мақоми бақайдгиранда дар мӯҳлати чанд рӯз қабул карда мешавад?

1) дар мулати се рӯзи корӣ

2) дар муҳлати понздаҳ рӯзи корӣ

3) дар муҳлати як моҳ

4) 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.

6. Тартиби аъзогӣ дар ширкат ва қатъи аъзогӣ дар он мутобиқи кадом ҳуҷҷат амалӣ мегардад?

1) мутобиқи Конститутсия
2) мутобиқи Кодекси манзил
3) мутобиқи Кодекси гражданӣ
4) мутобиқи оинномаи ширкат амалӣ мегардад.

7. Ширкати соҳибмулкони манзил дар кадом ҳолатҳо барҳам дода мешавад?

1) дар асоси қарори маҷлиси умумии соҳибмулкон
2) бо розигии аз 3/2 ҳиссаи аъзои ширкат
3) ба як молик гузаштани ҳуқуқи моликият ба ҳамаи манзили бинои бисёрхонагӣ
4) 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.

8. Мақомоти идоракунии ширкат кадом мақом мебошад?

1) маҷлиси умумии аъзои ширкат ва раёсати он мебошад
2) корхонаҳои давлатӣ
3) шаҳрвандон
4) ширкати сохтмонӣ.

9.Раёсати ширкат аз ҷониби маҷлиси умумӣ дар ҳайати чанд нафар аъзо ва ба кадом муҳлат интихоб карда мешавад?

1) раёсати ширкат аз ҷониби маҷлиси умумӣ дар ҳайати на камтар аз 3 нафар аъзо ва ба муҳлати дар оинномаи ширкат

муқарраршуда аз ҳисоби аъзои ширкат интихоб карда мешавад

2) дар ҳайати нӯҳ нафар ба муҳлати ду ҳафта

3) дар ҳайати даҳ нафар ва ба муҳлати як моҳ

4) ба салоҳияти аъзоён вобаста аст.

10. Маблағҳои ширкат аз кадом ҳисоб ташкил меёбанд?

1) аъзоҳаққии ҳатмии аъзои ширкат

2) маблағҳои ихтиёрии аъзои ширкат

3) хайрияи ихтиёрии шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ

4) 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.

Масъалаҳо:

Масъалаи №1. Сулаймон аз ширкати сохтмонии "Аурус" якхонагиро харидорӣ намуд. Баъдан маълум гардид, ки ширкат маблағҳои саҳҳомонро ғайримақсаднок истифода бурдаасту муфлис гардидааст. Ҳамин тариқ, у ба суд муроҷиат менамояд ва баъди ҳукми суд иҷроварақаи суд ба судиҷрочӣ дода мешавад, то аз ҳисоби амволе, ки дар мурофиа ҳабс карда шуда буданд, ба манфиати Сулаймон рӯёнида шавад. Аммо он амволе, ки Кумитаи сармоягузорӣ ва идораи амволи давлатӣ аз ҳисоби молу мулки ширкати "Аурус" нархгузорӣ кардааст, он аслан баробар ба маблағи Сулаймон нест. Лекин Сулаймон бо сабаби дубора зарар надидан он амволро ариза карда, бар ивази маблағи саҳмгузорикардааш мегирад. Вақте амволро ба бозор мебарад, барои фурӯш, ки он ҳамагӣ 40 ҳазор арзиш дорад. Дар асл бошад, маблағи Сулаймон 85 ҳазор аст.

Савол ба миён меояд, ки вақте Сулаймон амволеро, ки мақоми давлатӣ 85 ҳазор нарх гузоштаасту дар асл дар бозор 40 ҳазор арзиш дорад, бигирад, талаботаш қонеъшуда ҳисоб мешавад ё не?

Масъалаи №2. Вақте Толиб аз ҳисоби саҳмгузориаш дар ширкати сохтмонии “Кабир” зарар дид, бо шарикони дигар ба суд муроҷиат карданд. Дар натиҷа суд ҳукм кард, ки ҷавобгарон Каримов А. ва Содиқов Б. ба муҳлати 12 сол ба ҳабс гирифта шаванду молу мулкашон ба манфиати ҷабрдидагон руёнида шавад. Аммо дар ин ҷо ҷавобгарон Каримов А. молу мулк доштү Содиқов Б. надошт. Толиб аз Содиқов зарар дида буд. Лекин суд дар ҳукм қайд кардааст, ки аз ҳисоби молу мулки ҳамҷавобгарон молу мулки Толиб руёнида шавад.

Саволе ба миён меояд, ки оё масъала дуруст ҳал шудааст?

БОБИ 11. ҲИФЗИ ҲУҚУҚ БА МАНЗИЛ ВА ҶАВОБГАРИИ ҲУҚУҚӢ БАРОИ ҲУҚУҚВАЙРОНКУНИҲОИ МАРБУТ БА ОН

11.1. Шаклҳои ҳифзи ҳуқуқ ба манзил

Масъалаи ҳифзи ҳуқуқ ҳамеша масъалаи баҳсӣ мебошад. Зеро то он вақте ки инсонҳо манзилашонро дар асоси эҳтиром ва риояи ҳуқуқу манфиатҳои якдигар анҷом медиҳанд, масъалаи ҳифзи ҳуқуқ ва ҷавобгарии ҳуқуқӣ ба миён намеояд.

Дар адабиётҳо шаклҳои ҳифзи ҳуқукро таснифҳои гуногун медиҳанд.

Вабаста ба ҳифзи ҳуқуқ манзилӣ мо онҳоро ба 3 шакл ҷудо менамоем:

1.Худмуҳофизатӣ. Яъне шахс ҷиҳати ҳимояи манзилаш аз тамоми имконот истифода мебарад (саг парвариш менамояд, камера насб менамояд, дару девор месозад ва ғайра). Коре мекунад, ки манзилашро аз дахолати беруна ҳимоя намояд. Худмуҳофизатӣ дар ҳуқуқи граждани роҳ дода мешавад. Роҳҳои худмуҳофизат бояд бо ҳуқуқвайронкунӣ мувофиқ буда, аз ҳадди амалҳое, ки барои пешгирии он заруранд, нагузарад. Масалан, гирди ҳавли гузоштани сими

барқдор бо қувваи 220 волт барои ҳимояи ҳавлӣ ин аллакай аз доираи худмуҳофизатӣ берун баромадан аст. Худмуҳофизатиро дар адабиётҳо ҳам ба шакли ҳимоя дохил мекунанд ва ҳам ба тарзи ҳимояи ҳуқуқҳои гражданӣ. Муҳим он аст, ки натиҷа диҳад.

2.Ҳимояи ҳуқуқ тавассути мақомоти давлатӣ. Масалан, шахс барои ҳимояи манзили худ ба хадамоти зидди сухтор, хадамоти алоқа, прокуратура, милиса ва дигар хадамтҳои давлатии соҳавӣ муроҷиат менмояд, ки хатару таҳдидҳои ба манзили ӯ мерасидаро пешгирӣ намоянд, ва агар зарар аллакай расида, бошад чора андешанд.

3.Ҳимояи ҳуқуқи манзилӣ тавассути суд.
Шахс замоне, ки ҳуқуқ ба манзилаш вайрон мешавад, имкон дорад ба суд муроҷиат намояд ва ҳуқуқҳои худро ҳимоя намояд.

Вақтҳои охир миёнравӣ (медиатсия) низ дар ҳалли баҳсҳои гражданӣ-ҳуқуқӣ мавқеи худро пайдо карда истодааст. Шояд оянда замони қабули қонун дар бораи медиатсия ин шакли ҳимоя низ васеъ истифода барад.

Интихоби шакли ҳимояи ҳуқуқ ба манзил ба худи шахс вобаста аст, ки то кадом ҳад ҳуқуқ вайрон шудааст, ё зери таҳдид қарор дорад ва он чӣ гуна хусусият дорад.

11.2. Тарзҳои ҳифзи ҳуқуқ ба манзил

Ғайр аз шаклҳои ҳимоя, инчунин тарзҳои ҳимояи ҳуқуқ ба манзил вуҷуд доранд. Онҳо дар Кодекси манзил бевосита муқаррар нашдуаанд, аммо аз моддаи 12 КГ ҶТ сарчашма мегиранд.

Ҳуқуқи гражданӣ бо тарзҳои зайл ҳифз мешавад:
- эътирофи ҳуқуқ;
- барқарор намудани вазъе, ки то вайрон гардидани ҳуқуқ ҷой дошт ва пешгирӣ намудани амалҳое, ки ҳуқуқро вайрон мекунанд ё барои вайрон кардани он таҳдид менамоянд;

- беэътибор донистани аҳдҳои мавриди баҳс ва истифодаи оқибатҳои беэътибор донистани он, истифодаи оқибатҳои беэътибор донистани аҳдҳои беэътибор;
- беэътибор донистани санади мақоми давлатӣ ё мақоми ҳокимияти маҳаллӣ;
- худҳифозаткунии ҳуқуқ;
- водор намудан ба иҷрои ӯҳдадориҳо дар шакли асл (натура);
- рӯёнидани товони зиён;
- ситонидани ноустуворона;
- ҷуброни зарари маънавӣ;
- қатъ кардан ё тағйир додани муносиботи ҳуқуқӣ;
- аз ҷониби суд татбиқ нагардидани санади мухолифи қонун қабул намудаи мақомоти ҳокимияти давлатӣ ё мақомоти маҳаллии ҳокимияти давлатӣ;
- бо роҳҳои дигари пешбининамудаи қонун.

Дар партави моддаи 12 КГ ҶТ баррасӣ менамоем, ки кадоме аз тарзҳои ҳимояи ҳуқуқи зикршуда ба ҳимояи ҳуқуқ ба манзил мувофиқ аст. Яъне онҳоро мақсаднок истифода бурдан зарур аст.

Аввалин тарзи ҳифзи ҳуқуқҳои гражданӣ эътирофи ҳуқуқҳо мебошад. Эътироф кардани ҳуқуқҳо, одатан, ҳамчун роҳи ҳифзи моликият, ҳуқуқҳои ғайримолумулкӣ ё ҳуқуқҳои истисноӣ амал мекунад. Оид ба татбиқи ин усул ё тарз дар муносибатҳои шартномавӣ ва ғайришартномавӣ акидаҳои зид мавҷуданд. А.Г.Андрюшин қайд мекунад, ки талаботи эътирофи ҳуқуқҳо хусусияти ғайришартномавӣ дорад. В.В. Семёнов ба хулосае меояд, ки эътирофи ҳуқуқро хамчун воситаи хифзи ҳуқуқҳои шаҳрвандон на танҳо ба ҳуқуқи моликият, балки ба ҳуқуқҳои ухдадорӣ низ татбиқ кардан ба мақсад мувофиқ аст. Татбиқи эътирофи ҳуқуқ ҳамчун усули ҳимоя дар муносибатҳои шартномавӣ дар кори Ш.М.Менглиев баррасӣ шудааст[60]. Дар масъалаҳои ҳуқуқ ба

[60] Менглиев Ш.М., Защита признанием права результатов творческой деятельности // Государственная власть и защита прав личности в Республике

манзил истифодаи ин тарзи ҳимояи ҳуқуқ шаку шубҳаеро ба вуҷуд намеорад. Дар таҷрибаи судӣ ҳам ҳолатҳои зиёд доир ба эътирофи соҳибмулкӣ, эътирофи аъзои оила хеле зиёд ба назар мерасад.

Масъалаи асосҳои татбиқи эътирофи ҳуқуқ баҳснок аст. Моҳияти баҳс дар он аст, ки баъзе муаллифон (Семёнов В.В.) чунин мешуморанд, ки ин усул дар ҳолати бевосита вайрон кардани ҳуқуқҳо татбиқ намешавад. Дигар олимон (А.Добровольский, С.Иванова, М.А.Рожкова) мавқеи баръаксро ишғол мекунанд. Аз як тараф, В.В. Семёнов истифодаи ин усули ҳифзи ҳуқуқро дар ҳолати вайронкунии бевоситаи ҳуқуқ рад мекунад, аз ҷониби дигар вай муҳокима мекунад, ки вазифаи асосии усули баррасишавандаи ҳифз мудофиа мебошад, зеро даъвоҳо дар бораи эътироф кардан пеш аз ҳама чун воситаи ҳифз амал мекунанд. Дар ин ҷо саволи зерин ба миён меояд: агар ин усул вазифаи мухофизатӣ дошта бошад, пас чаро хангоми вайронкунии бевоситаи ҳуқуқ, истифодаи он қобили қабул нест? Масалан, манзили як шахсро бо роҳи тақаллуб ба номи дигар кас ҳуҷҷат намуданд. Ин вайронкунии мустақими ҳуқуқи манзил аст. Пеш аз ҳама ҳуқуқ ба моликиятро (манзилро) эътироф кардан лозим аст. Дигар ҳуқуқҳои амволии соҳибмулк аз эътирофи ҳуқуқ вобаста аст. Ҳамин тариқ, эътирофи ҳуқуқ дар муносибатҳои гуногуни шартномавӣ ва ғайришартномавии марбут ба манзил истифода мешавад.

Тарзи дигари хифзи ҳуқуқҳои манзилӣ ин барқарор намудани вазъияте, ки то вайронкунии ҳуқуқ вуҷуд дошт ва рафъи амалҳое мебошад, ки ҳуқуқро поймол мекунанд ва ё таҳдиди вайроншавии онро ба вуҷуд меоранд. Мақсади асосии ин тарзи ҳифзи ҳуқуқ, барқарории вазъи амволӣ дар ҳолати моддӣ (яъне барқарорсозӣ тавассути баргардонидани ҳамон

Таджикистан: История и современность. /Отв.ред. Ф.Т. Тахиров, М.А.Махмудов, Р.Х.Зойиров, Душанбе, 1992. С.75-76.

молу мулке, ки шахси ҳуқуқдор як вақт аз даст додааст) мебошад.

Барқарор намудани вазъияте, ки то поймолкунии ҳуқуқ вуҷуд дошт ва рафъи амалҳое, ки ҳуқуқро поймол мекунанд ё хавфи вайрон кардани онро ба вуҷуд меоранд, усулҳои мустақили ҳимоя мебошанд.

Ҳангоми татбиқи чунин усули муҳофизат, ба монанди барқарор кардани вазъияте, ки то вайрон кардани ҳуқуқ вуҷуд дошт, дар навбати аввал, мавҷудияти амале, ки боиси вайрон шудани ҳуқуқ гардида буд ва мавҷудияти чунин ҳуқуқ ба назар гирифта мешавад. Масалан, шахс хонаи ба иҷорадодаашро пеш аз қабул кардан талаб менамояд, ки хона ба ҳолати аввала барқарар карда шавад. Зеро, иҷоранишин ҳолати хонаро хароб кардааст. Мисоли дигар, шахс аз иҷоранишин талаб менамояд, ки дигар дар хонаи иҷоравӣ баъди соати 11 машғулиятҳои санъаткорӣ бо асбобҳои мусиқӣ баргузор накунад, зеро ин ҳамсояҳоро ноором карда истодааст.

Тарзи дигари хифзи ҳуқуқи гражданӣ - рафъи кирдорхое, ки ҳуқукро вайрон мекунанд ё таҳдиди вайроншавии онро ба вуҷуд меоранд, мебошад, ки он тавассути манъи фаъолият, даст кашидан аз иҷрои шартнома, маҷбур кардани иҷрои шартнома ва ғайра анҷом дода шавад. Масалан, ҳангоми сохтумони хонаи бисёрошёна саҳмгузор ҳар моҳ тибқи шартнома 500 дол. ИМА ба сохтмончӣ пардохт мекард. Аммо сохмтон тибқи нақша пеш намерафт. Аз ҳамин сабаб саҳмгузор пардохти саҳмашро қатъ кард ва талаб кард, ки то ошёнае, ки дар он ҳуҷра тибқи шартнома ба ӯ дода мешавад, сохта нашавад, саҳмгузориро давом намедиҳад.

Бояд гуфт, ки истифодаи чунин усул, ба мисли пешгирӣ кардани кирдорҳои вайронкунандаи ҳуқуқ, дар ҳолати такрор ба такрор ва назррас вайронкунии ҳуқуқ, татбиқаш самараи беҳтар мебахшад. Дар сурати як маротиба вайрон кардани ҳуқуқ ин усули хифз чандон самарабахш нест. Ин тарзи

муҳофизат талаботи асосӣ дар байни онҳое мебошад, ки бо татбиқи муҷозоти молу мулкӣ алоқаманд нестанд ва ба андозаи зиёд имкон медиҳад, ки талафотро пешгирӣ кунад ё андозаи онҳоро кам кунад.

Дар асоси гуфтахои боло метавон гуфт, ки ин усул ҳангоми ҳифзи ҳуқуқҳои манзилӣ муҳим арзёбӣ мегардад.

Ба ғайр аз ин, беэътибор донистани аҳдҳои мавриди баҳс ва истифодаи оқибатҳои беэътибор донистани он, истифодаи оқибатҳои беэътибор донистани аҳдҳои беэътибор дар ҷараёни ҳифзи ҳуқуқҳои манзилӣ нақши калон дорад. Дар суди ш. Вахдат даъвогар аз суд талаб кард, ки ҷавобгар ба ӯ қарз дод ва ҳуҷҷатҳои хонаашро гирифта, ба номи писараш расмӣ кардааст. Суд парвандаро баррасӣ карда онро беэътибор ҳисоб кард ва даъвогарро уҳдадор кард, ки қарзро супорад, ҷавобгарро уҳдадор кард, ки ҳуҷҷатҳои хонаро ба соҳибаш баргардонад. Дар таҷрибаи судӣ масъалаи беэътибор донистани аҳдҳо вобаста ба манзил зиёд ба назар мерасад.

Тарзи навбатии ҳифзи ҳуқуқҳои гражданӣ, ки барои ҳифзи ҳуқуқҳои манзилӣ муҳим аст, беэътибор донистани санади мақомоти давлатӣ ё ҳокимияти маҳаллӣ мебошад. Ин тарзро дар баробари тарзи дигари хифзи ҳуқуқи субъектҳои муносибатҳои гражданӣ — аз ҷониби суд татбик накардани санади мақомоти давлатӣ ё маҳаллии хокимияти давлатӣ, ки хилофи қонун мебошад, татбиқ кардан мумкин аст. Ин тарзҳо дар доираи татбиқи принсипи умумии қонуният ба амал бароварда мешаванд.

Хангоми татбики ин усул «танхо ду ҳолат мухим аст: якум, ҳуқуқи поймолшуда бояд хусусияти гражданӣ дошта бошад, дуюм, санади маъмурии марбут ба он аз ҷиҳати мувофиқати худ ба қонунгузории амалкунанда, ғайриконунӣ бошад. Масалан, мақомоти маҳаллӣ қарор дар бораи додани қитъаи замини наздиҳавлигӣ додааст. Аммо баъди ду сол боз ҳамин мақомот ин қарорро бекор кардааст. Дар давоми ду сол шахс сохтмони манзилро анҷом додааст. Шахс ҳақ дорад

ба суд барои беэътирбор донистани қарори дуюми мақомоти маҳалии ҳокимияти давлатӣ муроҷиат намояд.

Худмуҳофизатӣ яке аз чунин тарзҳои ҳифзи ҳуқуқҳои гражданӣ мебошад, ки баҳсбарангез аст. Баъзе муаллифон[61] бар он ақидаанд, ки чораҳои худмуҳофизатӣ он гоҳ муътабаранд, ки ҳуқуқвайронкунӣ пайдо шавад. Он чораҳои пешгирикунандае, ки соҳибмулк барои ҳимояи манфиатҳои қонунии худ аз нақзи эҳтимолӣ андешида метавонанд, наметавонанд худҳимояи ҳуқуқҳо ҳисобида шаванд. Дар ҳолати мушаххас ягон вайронкунии ҳуқуқ вуҷуд надошта бошад ва умуман маълум нест, ки ягон вақт аз ҷониби касе вайрон карда мешавад ё не, пас ин ҷо худмуҳофизатӣ мавҷуд буда наметавонад. Аз ин рӯ, мо метавонем танҳо дар бораи чораҳои эҳтиётӣ, оддӣ ё махсус сухан гӯем (ин на ба дараҷаи воқеияти таҳдиди вайрон кардани ҳуқуқҳо оварда мерасонад). Бо ин хулоса розй шудан душвор аст. Байни чораҳои пешгирикунандае, ки шахси ваколатдор барои ҳифзи ҳуқуқи худ андешида мешавад ва тадбирхои хусусияти фаъоли мудофиавиро фарқ кардан лозим аст.

Худдифоъ инчунин чораҳои пешгирикунандаро дар бар мегирад, ки ба ҳифзи ҳуқуқҳо аз вайронкунии эҳтимолӣ нигаронида шудаанд. Масалан, барои дастрас шудан ба иттилооти хабаргузории “ХХХ» дар интернет, шумо бояд пароли инфиродӣ дошта бошед (он дар асоси маблағ дода мешавад). Ҷорӣ кардани чунин механизми техникӣ ба ҳифзи ҳуқуқи моликияти созмони расонаӣ нигаронида шудааст.

Истифодаи худмуҳофизат дар сохаи муносибатҳои шартномавию ғайришартномавӣ низ баҳсталаб аст. Гуруҳи якуми олимон чунин мешуморанд, ки худмуҳофизат амалест, ки танҳо дар муносибатхои шартномавӣ ҳифз

[61] Андрюшин А.Г., Интеллектуальная собственность и гражданско-правовые способы ее защиты. Дисс. ...канд. юрид.наук. Волгоград, 2006. С. 166-167

кардан нигаронида шудааст, гурухи дуюми олимон истифода бурдани онро танҳо дар муносибатхои ғайришартномавӣ имконпазир мешуморанд. Равиши сеюм дуи аввалро муттаҳид мекунад - худмуҳофизатӣ амалҳое мебошанд, ки ба ҳимоя аз вайронкунии ҳуқуқи шаҳрвандӣ дар доираи муносибатҳои шартномавӣ ва ғайришартномавӣ нигаронида шудаанд.

Нуқтаи назари охирин хеле оқилона менамояд. Одатан, хангоми баррасии ин усули ҳифз олимон ба масъалаи дифои зарурӣ ва зарурати фавкулодда аҳамият медиҳанд. Ба гуфтаи В.П.Грибанов, «тадбирҳои воқеии ҳифзи ҳуқуқ аз ҷониби худи шахси ваколатдор бевосита бо ин ду ҳолат маҳдуд намешавад».

Аз гуфтаҳои боло чунин бармеояд, ки истифодаи худмуҳофизатӣ ҳамеша бар муносибатҳои манзили муҳим мебошад.

Маҷбуркунӣ ба иҷрои уҳдадориҳо дар шакли асл як тарзи ҳифзи ҳуқуқи гражданӣ мебошад, ки ба ноил шудан ба иҷрои воқеии уҳдадориҳо нигаронида шудааст. Асоси барои истифодаи ин тарз иҷро накардан ё дуруст иҷро накардани уҳдадориҳо мебошад. Дар робита ба манзил истифодаи ин тарз имконпазир аст. Масалан, сохмтончӣ хонаро сохтааст, аммо дар баъзе ҳолатҳо аз нақшаи лоиҳа берун баромадааст. Бинобар ин соҳиби хона метавонад сохмтончиро ба ҷавобгарии гражданӣ кашида, тавассути суд ӯро маҷбур намояд, ки уҳдадориашро дар шакли асл ва бо таври дахлдор иҷро намояд. Агар сохмтончӣ хонаро умуман намесохт, пас ҷарима ва ноустуворона ситонида, ӯро барои сохтани хона аз рӯйи лоиҳа маҷбур намудан зарур нест.

Тарзи дигаре, ки васеъ истифода мешавад руёнидани товони зиён мебошад. Шахсе, ки ҳуқуқаш вайрон гардидааст, агар дар қонун ё шартнома рӯёнидани зиён ба андозаи камтар пешбинӣ нашуда бошад, метавонад ҷуброни пурраи зиёни ба ӯ расонидашударо талаб намояд. Зиён хароҷоте фаҳмида

мешавад, ки шахси ҳуқуқаш вайронгардида масраф намудааст ё бояд барои барқарор намудани ҳуқуқи вайронгардида масраф намояд, аз даст рафтан ё хароб гардидани амволи ӯ (зиёни воқеӣ), инчунин даромади ба даст наомадае, ки ин шахс, агар ҳуқуқаш вайрон намегардид, дар шароити муқаррарии аҳдҳои гражданӣ метавонист ба даст оварад (фоидаи аз дастрафта).

Агар шахси вайронкардаи ҳуқуқ дар натиҷаи ин даромад ба даст оварда бошад, шахсе, ки ҳуқуқаш вайрон гардидааст, ҳақ дорад дар баробари зиёни дигар рӯёнидани фоидаи аздастрафтаро ба андозаи на камтар аз чунин даромад талаб намояд.

Ин тарзи ҳифзи ҳуқуқҳои гражданӣ, ки на танхо дар муносибатхои ғайришартномавӣ, балки дар муносибатҳои шартномавӣ низ хеле васеъ истифода мешавад. Мақсади ин тарз ҷуброни зарари кредитор аз ҳисоби амволи ҳуқуқвайронкунанда мебошад. Ҳангоми баррасии ин масъала ба зарари воқеӣ ва фоидаи аздастрафта, ки бояд ба зарардида ҷуброн карда шавад, диққат дода мешавад. Зарар дар натиҷаи вайрон кардани ҳуқуқҳои манзилӣ одатан дар шакли зарари воқеӣ ва фоидаи аз дастрафта рӯёнида мешавад. Ҳангоми талаб кардани ҷуброни зиён ҷабрдида бояд на танҳо далели вайрон кардани ҳуқуқвайронкуниҳо ва расонидани зарарро исбот намояд, балки андозаи онҳо, робитаи сабабӣ байни амали вайронкунанда ва зиён, инчунин гуноҳи ҳуқуқвайронкунандаро низ ба исбот расонад.

Ҳамин тавр, рӯёнидани товони зиён яке аз роҳҳои ҳифзи ҳуқуқҳои манзилӣ буда, он дар доираи муносибатҳои шартномавию ғайришартномавӣ ҳангоми сохтан ва истифодаи манзил истифода мешавад.

Тарзи дигари ҳифзи ҳуқуҳои манзилӣ ситонидани ноустуворона мебошад, ки он ҳангоми муносибатҳои шартномавӣ татбиқ мешавад. Ноустуворона ҳамчун воситаи ҳифзи ҳуқуқҳои шаҳрвандӣ (моддаи 12 КГ ҶТ), ҳамчун

воситаи таъмини иҷрои уҳдадориҳо (моддаи 355 КГ ҶТ) ба ҳисоб меравад. Дар ҳар ду маврид хам бо муносибатҳои шартномавй алоқаманд аст ва дар муносибатҳои шартномавй истифода бурдани он барои ҳифзи ҳуқуқҳои манзилӣ комилан имконнопазир аст.

Ҷуброни зарари маънавӣ тарзи дигари ҳифзи ҳуқуқҳои манзилӣ мебошад. Онро дар ҳолати вайрон кардани ҳуқуқи манзилӣ метавонанд истифода баранд. Масалан, ҳангоме, ки ҳамсоя хонаи ҳамсояашро зери об гузошт, як муддат хонааш то таъмир тамом шудан бетартиб буд, даъвогар ҳам талаби таъмир намудан ва талаби ҷуброни зарари маънавӣ, ки ҳангоми таъмир асаби вай хароб шуда буд, талаб намуд.

Тарзи дигари муассири ҳимоя ин қатъ ё тағйир додани муносибатҳои ҳуқуқӣ мебошад. Ин тарз аксар вақт дар муносибатҳои шартномавӣ истифода мешавад. Дар боби 28 ва қисми 2 КГ ҶТ якчанд меъёрҳоро муқаррар кардаанд, ки бевосита имконияти тағйир додан ва қатъи шартномаро пешбинӣ менамоянд.

Қатъи муносибатҳои ҳуқуқӣ ҳадафи асосӣ нест, балки пеш аз ҳама ба бартараф намудани ҳуқуқвайронкунии содиршуда, ҳифзи манфиатҳои молумулкии зарардида, риояи тартиботи ҳуқуқӣ, инчунин минбаъд пешгирӣ намудани ҳуқуқвайронкуниҳои содиршуда нигаронида шудааст. Дар доираи муносибатхои манзилӣ, махсусан, ҳангоми иҷро нагардидани уҳдадориҳои пулӣ хеле зиёд истифода мешавад. Масалан, саривақт напардохтани пули иҷора. Ин тарз одатан дар якҷоягӣ бо тарзҳои дигар - ҷуброни зиён, пешгирӣ кардани амалҳое, ки ҳуқуқҳоро вайрон мекунанд ё таҳдиди вайрон кардани ин ҳуқуқҳоро доранд ва ғайра истифода мешаванд. Инчунин дар моддаи 12 Кодекси граждани «дигар тарзҳои пешбининамудаи қонун» нишон дода шудааст.

Дар моддаи 11 Кодекси манзили Федератсияи Россия шаклҳо (судӣ ва маъмурӣ) ва тарзҳои ҳимояи ҳуқуқҳои

манзилӣ бевосита нишон дода шудааст (аз ҷумла, эътирофи ҳуқуқ, қатъ ва тағйири муносибатҳои манзилӣ ва ғайра) . Аммо дар Кодекси манзили Тоҷикистон бевосита он дарҷ нашудааст ва маниша мегирад аз Кодекси граждании ва дигар қонунҳо.

11.3. Ҷавобгарӣ барои ҳуқуқвайронкуниҳои марбут ба манзил

Масъалаи ҷавобгарӣ яке аз масъалаҳои муҳим ба шумор меравад. Бинобар ин дар фасли 5 Кодекси манзили соли 1997 ду моддаи алоҳида доир ба ҷавобгарӣ пешбинӣ шуда буд. Дар моддаи 152 Кодекси манзил (1997) ҷавобгарӣ барои истифодаи нодурусти фонди манзил ва дигар ҳолатҳои вайрон кардани қонунҳои манзил муқаррар шуда буданд.

Дар он зикр шуда буд, ки тибқи қонунҳои Ҷумҳурии Тоҷикистон шахс барои гуноҳҳои зерин ба ҷавобгарии ҷиноятӣ, маъмурӣ ва ё ҷавобгарии дигар кашида мешаванд:

- барои вайрон намудани тартиби баҳисобгирии шаҳрвандоне, ки эҳтиёҷманди беҳтар кардани шароити манзил мебошанд, аз ҳисоб баровардан ва ба шаҳрвандон додани хонаҳои истиқоматӣ;
- барои риоя накардани муҳлатҳои муайяншудаи маскун намудани бино ва хонаҳои истиқоматӣ;
- барои вайрон намудани қоидаҳои истифодаи хонаҳои истиқоматӣ, қоидаҳои санитарии ҷойҳои таъминоти истифодаи умумӣ, панҷараҳои зинаҳо, лифт, даромадгоҳҳо, рӯйи ҳавлии бино;
- барои худсарона дигар кардани тарҳи бинои истиқоматӣ ва азнавсозии бино ва хонаҳои истиқоматӣ ва ғайри таъминот истифода бурдани он;
- барои вайрон намудани қоидаҳои истифодаи биною хонаҳои истиқоматӣ, таҷҳизоти техникӣ ва риоя накардани тартиби нигаҳдошти онҳо;

- барои хароб кардани биною хонаи истиқоматӣ, таҷҳизот ва объектҳои ободонии онҳо.

Қонунҳои Ҷумҳурии Тоҷикистон барои дигар вайронкуниҳои қонунҳои манзил низ ҷавобгариҳо муқаррар карда метавонанд.

Ҳамзамон, дар моддаи 153 Кодекси манзил (1997) додани товони зараре, ки ба фонди манзил расонида шудааст муқаррар шуда буд.

Корхонаю ташкилот ва муассисаҳо, инчунин шаҳрвандоне, ки ба биною хонаҳои истиқоматӣ, таҷҳизоти инженерӣ, объектҳои ободонӣ ва ниҳолу дарахтони назди ҳавлии биноҳои истиқоматӣ зарар расондаанд, бояд товони зарарро пардозанд

Шахсони мансабдор ва дигар кормандон, ки бо гуноҳи онҳо корхонаю ташкилот ва муассисаҳо барои додани товони зарар хароҷот кардаанд, тибқи тартиби муқаррарнамудаи Қонун ба ҷавобгарии моддӣ кашида мешаванд.

Барои дар амал татбиқ намудани ин ду модда бояд моддаҳои мушаххаси дигарро дар кодекси ҷиноятӣ, маъмурӣ ва гражданӣ ёфта мутобиқ намуда, баъдан гунаҳгорро ба ҷавобгарӣ кашидан зарур буд. Дар Кодекси нави манзил масъалаи ҷавобгарӣ дар умум гуфта шудааст (моддаи 139).

Ҷавобгариҳои граждании ҳуқуқӣ гуфта шакли маҷбурнамоии давлатиро меноманд, ки ҳамчун муҷозоти молу мулкӣ нисбати ҳуқуқвайронкунанда ба манфиати ҷабрдида татбиқ карда мешавад. Он ҳамеша хусусияти барқарорнамоии вазъияти пешинаи ҷабрдидаро дорад. Ҳангоми ба вуҷуд омадани ҳуқуқвайронкуниҳои гражданӣ вобаста ба манзил ҷарима ва ҷуброни зарар бештар татбиқ мешавад. Ва умуман он масъалаое, ки дар ду зербоби аввал баррасӣ гардид, хусусияти ҳуқуқи гражданӣ доштанд. Яъне бо ҳамон шаклу тарзҳо метавон ҳангоми вайрон кардани ҳуқуқҳои манзилӣ, шахси гунаҳгорро ба ҷавобгарии гражданӣ кашид. Агар ҷавобгариҳои маъмурию ҷиноятӣ бевосита ва пайдарпай дар

худи кодекси марбута пешбинӣ шуда бошад, пас ҷавобгариҳои гражданиро чунин дарёфта намешавад. Баъзе масъалаҳои умумӣ дар қисми 1, баъзе масъалаҳои мушаххас дар қисми 2 Кодекси граждании муқаррар шудаанд. Ва хусусияти хос он аст, ки ва ҷабрдида хоҳад гунаҳгорро ба ҷавобгарӣ мекашад, нахоҳад не.

Дар Кодекси ҳуқуқвайронкунии маъмурӣ (минбаъд-КҲМ) як боби алоҳида ба ҷавобгариҳои маъмурӣ барои ҳуқуқвайронкуниҳо дар соҳаи таъмини ҳуқуқҳои шаҳрвандон ба манзил, хоҷагиҳои коммуналӣ, ободонӣ бахшида шудааст, ки он аз моддаи 488 то 459 фаро мегирад.

Мо кӯшиш кардем муҳимтарине аз онҳоро ин ҷо ёдрас шавем. Масъалае, ки дар моддаи 448 КҲМ пешбинӣ шудааст, ин риоя накардани тартиби ба навбат гирифтани шаҳрвандоне, ки барои манзили истиқоматӣ ва беҳтар кардани шароити зисти худ эҳтиёҷ доранд мебошад. Дар воқеъ ҳангоми навбатгузорӣ баъзан ҳолатҳое мешавад, ки шахсони ниёзмандро ба инобат намегиранд ва бо роҳҳои гуногун, хусусан “коррупсия” навбати додани манзилро вайрон менамоянд. Барои риоя накардани тартиби ба навбат гирифтани шаҳрвандоне, ки барои манзили истиқоматӣ ва беҳтар кардани шароити зисти худ эҳтиёҷ доранд, аз қайд баровардан, риоя накардани муҳлати маскун кардани шаҳрвандон дар бино ва манзилҳои истиқоматӣ, ба шахсони мансабдор ба андозаи аз даҳ то бист нишондиҳанда барои ҳисобҳо ҷарима пешбинӣ шудааст. Агар аҳамият диҳем субъекти ин ҳуқуқвайронкунии маъмурӣ он шахсони мансабдоре мебошанд, ки ваколати навбатро мураттаб кардан доранд.

Масъалаи дигаре, ки дар моддаи 449 КҲМ муқаррар шудааст, ин риоя накардани қоидаҳои истифодабарии биноюо манзили истиқоматӣ мебошад. Барои риоя накардани қоидаҳои истифодабарии биною манзилҳои истиқоматӣ, нигоҳубини онҳо, таҷҳизоти муҳандисӣ, бесарусомон нигоҳ

доштан, ғайримақсад истифода бурдан ва ё вайрон кардани биною манзилҳои истиқоматӣ, расонидани зарар ба таҷҳизоту объектҳои ободонии фонди манзил, ба шахсони воқеӣ ба андозаи аз даҳ то бист ва ба шахсони мансабдор аз сӣ то чил нишондиҳанда барои ҳисобҳо ҷарима таъйин карда мешавад.

Масъалаи санитарии манзилҳо низ муҳим мебошад, зеро аз он саломатии мо вобастагӣ дорад. Дар моддаи 450 КҲМ риоя накардани қоидаҳои нигоҳдошти ҳолати санитарии ҷойҳои истифодаи умум муқаррар шудааст. Барои риоя накардани қоидаҳои нигоҳдошти ҳолати санитарии ҷойҳои истифодаи умум, аз ҷумла зинапояҳо, лифтҳо, даромадгоҳҳо, гузаргоҳҳои зеризаминӣ ва ҳудудҳои назди ҳавлӣ,ба шахсони воқеӣ ба андозаи аз се то панҷ ва ба шахсони мансабдор аз бист то сӣ нишондиҳанда барои ҳисобҳо ҷарима таъйин карда мешавад. Баъзан вақт шаҳрвандон борхалатаи партовҳояшонро дар даромадгоҳҳо мемонанд, ки он боиси ифлос шудани бино мегардад. Чӣ тавре мебинем тамоми ин ифлоскориҳоро қонун маҳкум менамояд.

Шикоятҳои аҳолӣ дар бораи он ки дар дари даромадгоҳ партовгоҳ ташкил мекунанд, партовҳоро аз тиреза мепартоянд, партовҳоро дар ҷойи зарурӣ намегузоранд, ва дигар ифлосиҳое, ки мо онро мебинем сабаби вайроншавии экология ва ҳолати санитарии шаҳр мешаванд. Тибқи маълумоти мақомоти санитарӣ дар яке квартираҳои шаҳри Душанбе "клапи"- ҳашарот пайдо мешавад. Мақомоти санитарии ш. Душанбе бо таври фаврӣ аз соҳибони хона хоҳиш карданд, ки ба муҳлати 3 рӯз аз хона баромада ба дигар ҷо раванд. Мақомоти санитарӣ пурра тамоми ашёҳоро заҳрпошӣ карда безарар кард. Агар чунин ҷора андешида намешуд, пас тамоми ҳамсоя ва дигар хонаҳои маҳалларо ҳашароти "клапӣ" фаро мегирифт.

Ҳамзамон, дар кодекс натанаҳо ҷавобгарӣ барои ҳуқуқвайронукунӣ дар робита бо манзилҳо ин чунин ҳуқуқвайронкуниҳое, ки дар ҳудуди шаҳру ноҳияҳои

аҳолинишин ба вуқуъ мепайвандад, пешбинӣ шудааст. Аз ҷумла барои риоя накардани қоидаҳои ободонии ҳудуди шаҳр ва дигар маҳалҳои аҳолинишин, инчунин риоя накардани қоидаҳои тозагӣ ва тартибот дар шаҳрҳо ва маҳалҳои аҳолинишин, ба шахсони воқеӣ ба андозаи аз панҷ то даҳ, ба шахсони мансабдор аз бист то сӣ ва ба шахсони ҳуқуқӣ аз панҷоҳ то сад нишондиҳанда барои ҳисобҳо ҷарима таъйин карда мешавад. Барои дар ҳудуди шаҳр ва дигар маҳалҳои аҳолинишин чаронидан ва ё беназорат гузоштани чорво ва навъҳои дигари ҳайвонот, инчунин нигоҳубини онҳо дар ҷойҳои ҷамъиятӣ, ба шахсони воқеӣ ба андозаи аз даҳ то понздаҳ ва ба шахсони мансабдор аз бисту панҷ то сию панҷ нишондиҳанда барои ҳисобҳо ҷарима таъйин карда мешавад.

Масъалаи дигари нозук ин партофтан ва сӯзонидани партовҳою ашёҳо дар ҷойҳои муқаррарнашуда мебошад, ки дар моддаи 452 КҲМ муқаррар шудааст. Барои партофтан ва сӯзонидани партовҳою ашёҳо дар ҷойҳои муқаррарнашуда, ба шахсони воқеӣ ба андозаи аз се то панҷ, ба шахсони мансабдор аз даҳ то бист ва ба шахсони ҳуқуқӣ аз панҷоҳ то ҳафтод нишондиҳанда барои ҳисобҳо ҷарима таъйин карда мешавад. Қисме аз аҳолӣ шаҳру ноҳияҳо аз деҳот меоянд, барои онҳо ҷамъ карда сӯзондани баргу буттаҳо як амали муқаррарӣ аст, чунки дар деҳа хусусан дар тирамоҳ ин амалҳоро онҳо анҷом медиҳанд. Аммо дар шаҳру ноҳияҳо дар ҳар кучо партовҳоро ҷамъ карда сӯзондан мумкин нест. Зеро дар атроф ҳодисаҳои нохӯш шуданаш мумкин аст.

Баъзан вақт дар манзилҳо аз қубурҳои оби гарм бо таври худсарона шаҳрвандон истифада мебаранд. Барои ҳамин дар моддаи 453 барои бе иҷозати хадамоти дахлдор вайрон намудани тамомияти шабакаҳои муҳандисӣ ва иншооти қубурҳои обгузар, корезу системаи гармидиҳии марказӣ, ки дар дохили биною манзилҳои истиқоматӣ мавҷуданд, ба шахсони воқеӣ ба андозаи аз панҷ то даҳ, ба шахсони мансабдор аз бист то сӣ ва ба шахсони ҳуқуқӣ аз панҷоҳ то

ҳафтод нишондиҳанда барои ҳисобҳо ҷарима таъйин карда мешавад.

Барои худсарона пайваст шудан ба системаи оби гарм, инчунин рехтани оби гарм бо мақсади баланд намудани ҳарорат дар дастгоҳҳои гармидиҳии марказӣ, ба шахсони воқеӣ ба андозаи аз панҷ то даҳ ва ба шахсони мансабдор аз сӣ то чил нишондиҳанда барои ҳисобҳо ҷарима таъйин карда мешавад. Барои худсарона пайваст шудан ба шабакаҳои обу корез ва гармидиҳӣ, ба шахсони воқеӣ ба андозаи аз се то ҳафт ва ба шахсони мансабдор аз бист то сӣ нишондиҳанда барои ҳисобҳо ҷарима таъйин карда мешавад.

Дар аксари биноҳои баландошёнаи нав ду лифт насб шудааст. Яке барои одамон, дигаре барои боркашонӣ. Ҳар яке аз он лифтҳо меъёр ва тартиби кори худро дорад. Мутаасифона, баъзан шахсон дар лифтҳо аз меъёр зиёд бор мекашонанд, ки он боиси фарсудаю вайроншавии онҳо мегардад. Бинобар ин дар моддаи 459 КҲМ барои риоя накардани қоидаҳои истифодаи лифтҳои мусофиркаш, ба шахсони воқеӣ ба андозаи аз як то ду нишондиҳанда барои ҳисобҳо ҷарима таъйин карда мешавад. Барои расонидани зарар ба таҷҳизоти лифт ва шикастани онҳо, ба шахсони воқеӣ ба андозаи аз даҳ то бист нишондиҳанда барои ҳисобҳо ҷарима таъйин карда мешавад.

Қобили зикр аст, Кодекс ҷиноятӣ дар моддаи 147 манзили инсонро дахлнопазир ҳисобидааст. Аз ҳамин сабаб барои вайрон намудани дахлнопазирии манзил яъне ғайриқонунӣ даромадан ба манзил бар хилофи хоҳиши шахси дар он истиқоматкунанда ё касеро аз манзилаш маҳрум кардан,бо ҷарима ба андозаи аз як ҳазор то ду ҳазор нишондиҳанда барои ҳисобҳо ё маҳрум сохтан аз озодҳ ба мӯҳлати то ду сол ҷазо дода мешавад.

Ҳамин кирдор, агар:

а) бо истифодаи зӯроварӣ ё таҳдиди истифодаи он;

б) бо истифодаи мақоми хизматӣ;

в) бо ғайриқонунӣ васл намудани воситаҳои гӯшандозӣ ё дигар воситаҳои махсус дар манзили истиқоматӣ содир шудааст, бо маҳрум сохтан аз озодӣ ба муҳлати аз ду то панҷ сол бо маҳрум кардан аз ҳуқуқи ишғоли мансабҳои муайян ё машғул шудан бо фаъолияти муайян ба муҳлати то панҷ сол ё бидуни он ҷазо дода мешавад.

Қобили таваҷҷуҳ аст, ки дар Кодекси ҷиноятӣ махсус эзоҳ дода шудааст, ки дар зери мафҳуми манзил дар ҳамин ва дигар моддаҳои ҳамин Кодекс хонаи истиқоматии фардӣ бо биноҳои истиқоматӣ ва ғайриистиқоматии ба он дохилшаванда, бинои истиқоматӣ новобаста аз шакли моликият ба фонди манзил дохилшаванда, ки барои истиқомати доимӣ ё муваққатӣ мувофиқ аст, ҳамчунин дигар бино ё сохтмони ба фонди манзил дохилнашаванда, вале барои истиқомати муваққатӣ таъин гардидааст, фаҳмида мешавад.

Аз ин эзоҳ чунин бар меояд, ки қонунгузории ҷиноятӣ дар асоси инсондӯстӣ ҳар ҷоеро, ки инсон он ҷо зиндагӣ мекунад (ҳатто агар он ҷо ба фонди манзил ҳам дохил нашуда бошад) таҳти ҳимоя қарор медиҳад.

Ҳамин тавр аксари ҷавобгариҳо барои вайрон кардани ҳуқуқи манзил ё ҳуқуқҳое, ки бевосита ё бавосита ба он рабт мегиранд, дар Кодекси граждани, Кодекси ҳуқуқвайронкунии маъмурӣ ва Кодекси ҷиноятӣ пешбинӣ шудаанд.

Саволҳо барои санҷиш:

1.Шаклҳои ҳифзи ҳуқуқ ба манзилро номбар намоед.
2.Тарзҳои ҳифзи ҳуқуқ ба манзил номбар намоед.
3.Ҷавобгарҳо барои ҳуқуқвайронкуниҳои марбут ба манзилро шарҳ диҳед.
4.Ҷавобгарии ҷиноятӣ дар соҳаи манзил кадомҳоянд?
5.Ҷавобгарии гражданӣ дар соҳаи манзилро номбар намоед.
6.Ҷавобгарии маъмурӣ дар соҳаи манзилро номдар намоед.
7.Ҷавобгарии интизомӣ дар соҳаи манзил вуҷуд дорад ё не?
8.Сохтомни худсарона чӣ маъно дорад?

9.Маънои манзил дар Кодекси ҷиноятӣ чӣ хусусият дорад?
10.Дар Кодекси манзил муайян карани ҳамаи ҷавобгариҳои ҳуқуқӣ имконпазир аст?

Тестҳо:

1.Шаклҳои ҳимояи ҳуқукро номбар намоед:

1) худмуҳофизатӣ
2) муроҷиат ба мақомоти давлатӣ
3) муроҷиат ба суд
4)ҳамаи ҷавобҳо дуруст.

2. Дар кадом банд тарзҳои ҳифзи ҳуқуқи гражданӣ нишон дода нашудааст?

1) эътирофи ҳуқуқ
2) барқарор намудани вазъе, ки то вайрон гардидани ҳуқуқ ҷой дошт ва пешгирӣ намудани амалҳое, ки ҳуқукро вайрон мекунанд ё барои вайрон кардани он таҳдид менамоянд
3) беэътибор донистани аҳдҳои мавриди баҳс ва истифодаи оқибатҳои беэътибор донистани он, истифодаи оқибатҳои беэътибор донистани аҳдҳои беэътибор
4) муроҷиат кардан ба милиса.

3. Дар кадом банд тарзҳои ҳифзи ҳуқуқи гражданӣ нишон дода нашудааст?

1) беэътибор донистани санади мақоми давлатӣ ё мақоми ҳокимияти маҳаллӣ
2) худҳифозаткунии ҳуқуқ
3) водор намудан ба иҷрои ӯҳдадориҳо дар шакли асл
4) шикоят ба Прокуратура.

4. Дар кадом банд тарзҳои ҳифзи ҳуқуқи гражданӣ нишон дода нашудааст?

1) рӯёнидани товони зиён
2) ситонидани ноустуворона

3) ҷуброни зарари маънавӣ
4) муроҷиат ба агентии коррупсия.

5. Дар кадом банд тарзҳои ҳифзи ҳуқуқи гражданӣ нишон дода нашудааст?
1) қатъ кардан ё тағйир додани муносиботи ҳуқуқӣ
2) аз ҷониби суд татбиқ нагардидани санади мухолифи қонун қабул намудаи мақомоти ҳокимияти давлатӣ ё мақомоти маҳаллии ҳокимияти давлатӣ
3)ситонидани ноустуворона
4) муроҷиат ба нотариат.

6. Ҳуқуқвайронкунии гражданӣ дар кадом банд омадааст?
1) бо таври номатлуб иҷро карданаи таъмири бино
2) риоя накардани қоидаҳои истифодабарии биною манзили истиқоматӣ
3) риоя накардани қоидаҳои нигоҳдошти ҳолати санитарии ҷойҳои истифодаи умум
4) риоя накардани қоидаҳои ободонии ҳудуди шаҳр ва дигар маҳалҳои аҳолинишин.

7. Ҷинояти марбут ба манзил дар кадом банд омадааст?
1) риоя накардани қоидаҳои ободонии ҳудуди шаҳр ва дигар маҳалҳои аҳолинишин
2) партофтан ва сӯзонидани партовҳою ашёҳо дар ҷойҳои муқаррарнашуда
3)вайрон намудани тамомият шабакаҳои муҳандисҳ ва иншооти қубурҳои обгузар, корезу системаи гармидиҳии марказҳ
4) вайрон намудани дахлнопазирии манзил.

8. Дар кадом банд тарзҳои ҳифзи ҳуқуқи гражданӣ нишон дода нашудааст?
1) эътирофи ҳуқуқ

2) барқарор намудани вазъе, ки то вайрон гардидани ҳуқуқ ҷой дошт ва пешгирӣ намудани амалҳое, ки ҳуқуқро вайрон мекунанд ё барои вайрон кардани он таҳдид менамоянд
3) беэътибор донистани аҳдҳои мавриди баҳс ва истифодаи оқибатҳои беэътибор донистани он, истифодаи оқибатҳои беэътибор донистани аҳдҳои беэътибор
4) мурочиат кардан ба раиси ҷамоат.

9. Дар кадом банд тарзҳои ҳифзи ҳуқуқи гражданӣ нишон дода нашудааст?
1) беэътибор донистани санади мақоми давлатӣ ё мақоми ҳокимияти маҳаллӣ
2) худҳифозаткунии ҳуқуқ
3) водор намудан ба иҷрои ӯҳдадориҳо дар шакли асл
4) шикоят ба кумитаи замин.

10. Кадомаш хусусияти гражданӣ дорад?
1) ҳабси маъмурӣ
2) огоҳӣ барои гирифтани хонаи хизматӣ
3) байъона
4) ҷарима барои партофтан ва сӯзонидани партовҳою ашёҳо дар ҷойҳои муқаррарнашуда.

Масъалаҳо:

Масъалаи №1. Аҳмад барои гирифтани манзили истиқоматии хизматӣ ба роҳбарияти ҶСК "Озон" ариза навишт. Роҳбарияти корхона бо ҳамоҳангии иттифоқи касаба аризаи ӯро ба навбат гирифтанд, зеро айни ҳол корхона манзили истиқоматии хизматӣ надошт. Дар охири сол аз фоидаи корхона онҳо 3 квартира харидорӣ карданд. Аммо онро ба дигар кормандон иҷора пешниҳод карданд.
Дар ин ҷо кадом ҳуқуқвайронкунӣ вуҷуд дорад?

Масъалаи №2.Аҳмад аз беэҳтиётӣ хонаи ҳамсояро зери об гузошт. Ҳамсоя аз он зарари калон дид. Аҳмад хонаи ҳамсояро мисли пешина барқарор намуда, таъмир кард. Таъмир 1 моҳ давом кард. Ҳамсоя боз 5 000 сомонӣ зарари маънавӣ талаб кард, зеро дар натиҷаи 1 моҳ дар таъмир будани хонааш ӯ сарсону саргардон ва ноором буд.
Масъаларо баҳои ҳуқуқӣ диҳед.

Замимаҳо:

ОИННОМАИ НАМУНАВИИ
ШИРКАТИ СОҲИБМУЛКОНИ МАНЗИЛ

«________________» ____________ 200__

I. НОМ, МАКСАД ВА ФАЪОЛИЯТИ ШИРКАТ

1. Ном ва чойгиршавии ширкат

1.1.Ширкати сохибмулкони манзил «________», дар оянда «Ширкат», дар асоси Кодекси Граждании ЧТ, Кодекси Манзили ЧТ ва дигар санадхои меъёрию хукуки ташкил карда мешавад.

1.2. Номи пурра ва кутохкардашудаи ширкат: ширкати сохибмулкони манзил «_________», ШСМ «_______»

Сурогаи ширкат: ш. _________, кучаи _______, хонаи ___.

2. Максад ва матлаби фаъолияти ширкат

2.1. Ширкат ин иттиҳодияи ихтиёрии шаҳрвандон мебошад, ки дар асоси узвият бо мақсади қонеъ гардонидани талаботи моддии (амволии) иштирокчиён бо роҳи муттаҳид сохтани аъзоҳarии саҳми амволии аъзои он барои истифодабари ва нигоҳубинии молу мулки умуми дар хонаи бисёрхонаги, ки дар сурогаи ш. _________, кучаи_____, хонаи ___ ҷойгир шудааст (дар оянда бинои бисёрхонагӣ) ва қитъахои атрофи он.

2.2. Аз лаҳзаи бақайдгирии давлати мувофиқи тартиботи муқарраргардида ширкат шахси ҳуқуқӣ хисоб мешавад, ва дорои баланси мустайил, аз ҷумла мухр бо номи худ, ба уҳдадориҳо ва моликияти алохидаи худ ҷавобгар мебошад, аз номи худ метавонад дорои ҳуқуқҳо бошад ва онхо ичро кунад, ухдадорихо гирад, дар суд ба сифати даъвогар ва чавобгар баромад кунад.

2.3. Намудҳои фаъолияти Ширкат инҳоянд:

- амали гардонии хукукхои сохибмулкони манзилхои истикомати ва гайриистикомати оиди сохиби кардан, истифодабари ва мувофики конун муайянкарда ихтиёрдории молу мулки умуми ва истифодабарии китъахои атрофи Бинои бисерхонаги.

- нигохдори ва ободонии молу мулки умуми дар бинои бисерхонагӣ;

- муайян кардани вазифаҳо байни аъзоени Ширкат, сохибмулкони манзили истиқомати ва гайриистокомати (минбаъд «сохибмулкони манзил»), ки аъзои Ширкат намебошанд барои пардохтани сарфахои муайяни ки барои нигохдори, таъминоти техники ва таъмири молу мулки умуми Бинои бисерхонагии, китъахои атрофи он мувофики қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон.

- таъмини лавозимотхои техники, зиддисухтори, экологи ва санитарии холати молу мулки умуми ва китъахои атрофи Бинои бисерхонагӣ.

- таъмин намудани ичроиши аз тарафи аъзоени Ширкат ва аъзои оилахои онхо, сохибмулкони манзил дар Бинои бисерхонагӣ, ки аъзо намебошад, ва хамчунин кирокунандагон ва ичорагирандагон оиди коидахои истифодаи хонахо, чойхои истифодаи умуми ва китъахои атрофи он.

- иҷрои нақши фармоишгар оид ба корхои истифодабари, таъмир, сохтмони барилова ва тачдиди хонахо, бинохо, ва иншоотхо;

- бастани шартномахо, карордодхо, созишномахо бо шахсони вокеи ва хукуки мувофики максадхои фаъолияти худ;

- ичроиши ухдадорихо, ки дар шартномахо баста шудаанд;

- гузаронидани чорабиниҳо оиди ободони ва кабутизоркунии китъахои атрофи Бинои бисерхонаги;
- истифодаи карзхо аз бонк ба эхтиечи Ширкат мувофики салохиятҳое, ки дар оиннома нишон дода шудааст;
- муаррифи намудани манфиатхои умумии аъзоени Ширкат дар судхо, макомотхои хокимияти давлати, макомотхои махалли, хамчунин дар муносибатхои дигар шахсони вокеъи ва хукуки;
- идораи хизматрасониҳои, истифодабари ва таъмири молу мулки умуми дар Бинои бисерхонаги;
- истифодабари, хизматрасонии техники ва таъмири молу мулки умумӣ дар бинои бисёрхуҷрагӣ;
- хифзи ҳуқуқ ва манфиатхои аъзоени Ширкат дар ассоси қонунгузори ва оинномаи мазкур.

II. ВАЗЪИ ҲУҚУҚӢ. ҲУҚУҚ ВА УҲДАДОРИҲОИ ШИРКАТ

3. Вазъи ҳуқуқии ширкат

3.1. Ширкат шакли ташкилию ҳуқуқии ташкилоти ғайритиҷоратӣ, ки мувофики қонунгузори ва оинномаи мазкур барои нигоҳдорӣ ва идоракунии бинои бисёрхонагӣ ташкил карда шудааст.
3.2. Ширкат метавонад дорои моликияти алохида бошад ва ба ин моликият метавонад мувофиқи уҳдадориҳои худ ҷавобгар бошад, аз номи худ метавонад сохиби ҳуқуқ ва уҳдадориҳои моликияти ва ғайримоликияти шавад ва дар суд ба сифати даъвогар ва ҷавобгар баромад кунад;
3.3. Сарчашмахои ташкилёбии моликияти Ширкат ин аъзохакки ва дигар пардохтхои хатмии аъзоени Ширкат мебошад, ки аз тарафи маҷлиси умуми, оиннома ва конунгузори муайян карда шудааст, даромад аз фаъолияти сохибкори, хайрияхои шахрвандон ва ташкилотхо аз ҷумла аз

ташкилотхои байналмиллали, дигар сарчашмахо, ки дар конунгузори манъ накардааст.
3.4. Ширкат ба уҳдадориҳои аъзоени худ ҷавобгар нест, ҳамчунин аъзоени Ширкат ба уҳдадориҳои Ширкат ҷавобгар нестанд.
3.5. Сохибмулкони манзил дар бинои бисёрхонагӣ, ки аъзои Ширкат намебошанд уҳдадор мебошанд, ки дар хароҷотҳои умумии оид ба нигохдори ва истифодаи молу мулки умумӣ, хамчунин ба хароҷотҳои нигоҳубини қитъаи атрофи он мувофиқи тартиб ва меъёрҳои қонунгузории ҶТ иштирок ва саҳмгузор бошад.

4. Ҳуқуқҳои ширкат

4.1. 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 оинномa 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 (баланси) он соқит намояд;

мувофиқи Кодекси граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон дар доираи ба мақсадҳои оинномавии ширкат мувофиқ бо 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, хамчунин сохибмулкони манзил, ки аъзои Ширкат намебошанд, вале сохибмулки

манзил дар бинои бисёрхонаги хастанд, 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.

4.2. 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.

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

5. Уҳдадорихои Ширкат

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

III. ШАРТҲОИ АЪЗОГИ ДАР ШИРКАТ, ҲУҚУҚ УҲДАДОРИҲОИ АЪЗОЁН

6. Аъзоги ба Ширкат

6.1. Шахсони воқеъи ва ҳуқуқи, ки дорои ҳуқуқи моликияти ба хонахои, ки қисми чудонашавандаи Бинои бисёрхучраги мебошанд, ё аъзохои оилаи чунин сохибмулкон мувофиқи тартиботи мукаррарнамудаи конун метавонад бо хохиши ихтиёрии худ аъзои Ширкат шаванд.
6.2. Дар холате, ки хона ба якчанд сохибмулкон таалук дошта бошад он гох онхо метавонанд оиди ба яке аз сохибмулкон ваколати муаллифи намудани манфиаташонро дар Ширкат қарор қабул кунад.
6.3. Аъзогии соҳибмулкони хонахо ба Ширкат хамон вакт пайдо мешавад, ки агар онхо дар шакли хатти аз лахзаи

бакайдгирии давлати мувофики тартиботи муайянкарда хохиши худро иброз намоянд.
6.4. Манфиатхои аъзоёни ноболиги Ширкатро волидайни онҳо, васи ё парасторон муаррифи мекунанд. Дар холатхои муайяннамудаи конунгузор, содир намудани харакатхо аз номи аъзоёни ноболиги Ширкат бо розигии макомотхои васоят ва парастори иҷро карда мешавад.
6.5. Аъзои Ширкат уҳдадор аст талаботи Оинднома ва қарорҳои маҷлиси умумии ширкатро иҷро намояд.
6.6. Аз лахзаи катъ гардидани хукук ба моликияти аъзои Ширкат бо сабаби вафот кардани шахрванд, бархамхурии шахси хукуки, бегонакунии моликият ё бо дигар асосхо, ки қонунгузор муайян кардаст, аъзоги дар Ширкат қатъ карда мешавад.
6.7. 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.
6.8. 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.
6.9. 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.
6.10. Дар холати азнавсозии шахси хукуки – аъзои Ширкат ё фавти шахрванд – аъзои Ширкат, ворисони онхо, сохибшудагони моликият мувофики шартнома метавонанд аз лахзахои пайдоиши хукук ба моликият дар Бинои бисёрхучрагии хангоми хохишманди дар бораи узвият дар шакли хатти аъзои Ширкат шуда метавонад.

6.11. Аъзои Ширкат бо назардошти талаботи конунгузори ва оиннома хукук дорад, молу мулки умумиро мувофиқи таъиноти он дар шароитхои молу мулки умуми, ва мувофики тартиботи муайянкардаи қонунгузор дар ҳадди нишондоди ин моликият истифода барад.

7. Хукукхои аъзоёни Ширкат

7.1. 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 таъинот ва қоидаҳои онҳо, ки аз ҷониби ширкат муқаррар карда шудаанд, истифода барад;

-тибқи тартиби бо оинномаи ширкат муқаррargардида 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 мавчудбударо 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 муқаррargардида барои истифодабарӣ гирад;

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

-дигар ҳуқуқҳои дар оиннома пешбинишударо амалӣ намояд.

8. Ухдадорихои аъзоёни ширкат

8.1. Узви ширкат уҳдадор аст:

-бо риояи ҳуқуқ ва манфиатҳои дигар аъзои ширкат манзили истиқоматии ба ӯ тааллуқдоштаро мувофиқи таъиноташ 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 рӯйи таъинот 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 мавчуд 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 ӯҳдадориҳое, ки дар оинномa пешбинӣ шудаанд иҷро намояд.
8.2. Ба зиммаи узви ширкат тибқи оинномa ӯҳдадориҳои иловагиеро, ки хилофи қонунгузорӣ намебошанд, вогузор намудан мумкин аст.

IV. ТАРКИБ ВА ТАРТИБИ МУҚАРРАР НАМУДАНИ АНДОЗАИ ПАРДОХТИ АЪЗОҲАҚҚӢ ВА ИДОРАКУНИИ МОЛУ МУЛКИ УМУМӢ

9. Пардохтҳои аъзоёни ширкат.

9.1. Аъзоёни ширкат уҳдадоранд дар харочотхои нигахдошт ва истифодаи молу мулки умуми Бинои бисёрхонагӣ, китъаи атрофии он, дар андозаи мукаррааршуда бо тартиби дар оинномa ва конун пешбинишуда иштирок намояд. Чунин харочотҳо аъзоҳаккиҳои саҳми аъзоёни ширкат мебошанд.
9.2. Андозаи аъзоҳаққӣ мувофиқи ҳисса дар молу мулки умумии Бинои бисёрхонагии мазкур будаи аъзоёни ширкат муқаррар мегардад. Ҳиссаи ҳуқуқи аъзои ширкат дар дар моликияти умумии ҳиссавии молу мулки умумӣ (хиссаи иштирок) барои хар як аъзои ширкат хиссаи ӯ дар пардохтхои умумихатми барои нигахдошт ва таъмири ин молу мулк, дигар харочотхои умуми мукаррар мегардад. 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;
9.3. Андозаи пардохтҳои харсола аз тарафи мачлиси умумии дар холати тасдики бучаи ширкат дар соли оянда мукаррар мешавад.
9.4. Таркиби пардохтхои аъзоёни ширкат ба худ маблағ барои хизматрасони ва кор дар идоракунии хонаи бисёрхучрагӣ, хароҷот барои нигахдошт, таъмири чори ва пурра (капитали)

молу мулки умуми дар хонаи бисёрхучрагиро дохил мекунад. Харочот барои нигахдошт, таъмири чори ва пурра (капитали) молу мулки умумии Бинои бисёрхонаги ба андозаи таъмини нигахдошти молу мулки умуми дар Бинои бисёрхонаги мувофики талаботи конунгузор мукаррар мегардад.

9.5. Доир ба хароҷот барои таъмири пурра (капитали) молу мулки умумии Бинои бисёрхонаги маҷлиси умумии аъзоёни ширкат бо тартиби муқаррар намудаи оиннома, ҳуқуқ доранд ҳисобкунанд ва ба андозаи ҳармоҳинаи пардохтхо, пардохтхои чамъоваранда барои таъмири пурра (капитали), вобаста аз мухлати оғози таъмири пурра (капитали), андозаи зарурии кор, нархи маводхо, тартиби маблаггузории таъмир, мухлати баркарор кардани харочотхо ва дигар холатхое, ки бо шартхои гузаронидани таъмири пурра (капитали) алокаманд аст дохил кунанд.

9.6. Пардохтҳо хармоха то санаи дахуми мохи нав амали мегардад, агар санаи дигар аз тарафи мачлиси умумии аъзоёни ширкат мукаррар нагардад. Пардохтхо дар асоси хуҷҷатҳои пардохтие, ки на дертар аз санаи якуми мох пешниход мешавад амали мегардад, агар мухлати дигар аз тарафи маҷлиси умумии аъзоёни ширкат пешбини нашавад.

V. ИДОРАКУНИИ ШИРКАТ

10. Мақомотҳои идоракунӣ ва назорат

10.1. Мақомотҳои идоракунии ширкат:

-маҷлиси умумии аъзои ширкат (минбаъд «мачлиси умумӣ»);

-Раёсати ширкат (минбаъд «Раёсат»).

10.2. Мақомоти олии идоракунии ширкат маҷлиси умумии аъзои ширкат мебошад. Идоракунии ҷории фаъолияти ширкат аз тарафи Раёсати ширкат ба амал бароварда мешавад.

10.3. Мақомоти назоратии ширкат комиссияи тафтишотӣ ба хисоб меравад.

11. Маҷлиси умумии аъзои ширкат

11.1. Маҷлиси умумии аъзои ширкат мақоми олии идоракунии ширкат буда, соле на камтар аз як маротиба бо тартиби муқаррарнамудаи оинномаи ширкат даъват карда мешавад.
11.2. Маҷлиси умумии солонаи аъзои ширкат на дертар аз шаст рӯзи пас аз хотима гардидани соли молиявӣ даъват карда мешавад.
11.3. 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.
11.4. Маҷлиси умумӣ дар ҳолате салоҳиятнок ҳисобида мешавад, ки дар он беш аз панҷоҳ фоизи аъзои ширкат ё намояндагони онҳо иштирок карда бошанд.

12. Салоҳияти маҷлиси умумии аъзои ширкат

12.1. 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 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 пешбиншаванда 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 амвол, иҷро намудани корҳои ҷудогона, хизматрасонӣ);
- қабули қарор дар бораи ба истифода (иҷора) додан, фурӯтани 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.

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

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

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

13.2. 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.

13.3. Маҷлиси умумии аъзои ширкатро раиси маҷлис мебарад, ки аз ҷониби аъзои дар мачлис иштирокдоштаи ширкат бо аксарияти оддии овозҳо интихоб карда мешавад.

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

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

13.5. 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.

13.6. Ҳангоми қабули қарор баҳисобгирии овози аъзоёни 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) кабул карда мешавад.
13.7. 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) қабул намудан мумкин аст.
13.8. Қарори аз ҷониби маҷлиси умумии аъзои ширкат қабулгардида барои ҳамаи аъзои ширкат ҳатмӣ мебошад.

14. Намояндаи аъзои ширкат дар маҷлиси умумӣ

14.1. 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.
14.2. 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 рӯйи масъалаҳои рӯзномаи як маҷлис ё дар ҳамаи ҳолатҳои дигар овоз доданро ваколат медихад.
14.3. 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.

15. Раёсати ширкат

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

15.2. Раёсати ширкат ба фаъолияти ҷории ширкат роҳбарӣ мекунад.

15.3. Раёсати ширкат аз ҷониби маҷлиси умумӣ дар ҳайати на камтар аз 3 нафар аъзо ва ба мӯҳлати 2 сол аз ҳисоби аъзои ширкат интихоб карда мешавад.

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

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

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

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

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

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

16. Салоҳияти раёсати ширкат

16.1. Раёсати ширкат ҳуқуқ дорад, ки аз рӯйи ҳамаи масъалаҳои фаъолияти ширкат қарор қабул намояд, ба истиснои 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 саривақт 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 карори маҷлиси умумӣ дорои дигар ваколатҳо низ буда метавонад.
16.2. 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.
16.3. Ваколатҳои ҷудогонаи раёсатро бо қарори маҷлиси умумӣ дар асоси шартнома ба зиммаи идоракунанда (роҳбар) ё ташкилоти идоракунанда вогузоштан мумкин аст.

17. Раиси раёсати ширкат

17.1. 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.
17.2. 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.

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

18. Комиссияи тафтишотии ширкат

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

18.2. Комиссияи тафтишотӣ аз ҷониби маҷлиси умумӣ, аз ҳисоби аъзои ширкат ба мӯҳлате 2 сол интихоб карда мешавад.

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

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

18.5. 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.

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

18.7. 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.

18.8. Комиссияи тафтишотӣ ҳангоми аз ҷониби мақомоти андоз ва дигар мақомоти давлатӣ тафтиш кардани фаъолияти ширкат иштирок менамояд.
18.9. Барои тафтиши фаъолияти молиявию хоҷагидории ширкат маҷлиси умумӣ ҳуқуқ дорад, ки бо тартиби муқарраршуда аудитор ва ё ташкилоти аудиториро ҷалб намояд.
18.10. Комиссияи тафтишотии ширкат ҳуқуқ дорад аз ҳайати худ раиси комиссияи тафтишотиро интихоб намояд.

VI. АЗНАВТАШКИЛКУНИ ВА БАРХАМДИХИИ ШИРКАТ

19. Азнавташкилкуни ва бархамдихии ширкат дар асос ва тартиби мукаррар кардаи конунгузории гражданӣ сурат мегирад.
20. 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.
21. Ворид намудани тағйиру иловаҳо ба Оинномаи ширкат тибқи талаботи санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон аз ҷониби маҷлиси умумии аъзоёни ширкат сурат мегирад.

Ба Қарори Раиси шаҳри Душанбе
№603 аз 10 декабри соли 2009

Тавсияи методии «Тарзҳои идоракунии биноҳои бисёрхонагӣ ва ташкили ширкатҳои соҳибмулкони манзил»

1.Муқаррароти умумӣ.
2.Самтҳои аввалиндарача.
3.Маҷлиси умумӣ – омодасозӣ ва гузаронидан.
4.Идоракунии бевоситаи соҳибмулкон дар биноҳои бисёрхонагӣ.
5.Идоракунии Ширкати соҳибмулкони манзил.
6.Идоракунии биноҳои бисёрхонагӣ аз ҷониби ташкилоти идоракунанда.
7.Муқаррароти хотимавӣ.

Тавсияи методии мазкур дар асоси муқаррароти Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 5 августи соли 2009 № 542 «Дар бораи нигоҳдории биноҳои бисёрхонагӣ ва ширкати соҳибмулкони манзил», Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон таҳия гардида барои фаҳмондадиҳӣ ва расонидани кумак ба соҳибмулкони манзил ҷиҳати интихоби шакли идоракунӣ пешбинӣ шудааст.

1. Муқаррароти умумӣ

То ба тасвиб расидани Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи хусусигардонии фонди манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон» аз 4 ноябри соли 1995 квартираҳо (минбаъд хона) бо манзилҳои истиқомативу ғайриистиқоматӣ ва молу мулки умумии онҳо дар биноҳои бисёрхонагӣ дар моликияти давлатӣ (коммуналӣ) қарор дошта, нигоҳдорӣ ва идоракунии онҳо тавассути идораву раёсатҳои истифодабарии манзил амалӣ мегашт. Қисми ками биноҳои бисёрхонагӣ дар моликияти кооперативҳои манзилӣ-сохтмонӣ ва идораҳо

қарор доштанд. Бо татбиқи Қонуни зикргардида, манзилҳои истиқоматӣ асосан ройгон хусусӣ гардонидашуда, ду моликиятдор пайдо намуданд:

- шаҳрванд, ки манзили истиқоматиашро хусусӣ гардонидааст;
- раёсат ё идораҳои хоҷагӣ – коммуналӣ, ки истифодабарии бинои бисёрхонагӣ ва молу мулки умумиро амалӣ менамуданд.

Мутобиқ ба талаботи моддаи 11 Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 5 августи соли 2009 №542 «Дар бораи нигоҳдории биноҳои бисёрхонагӣ ва ширкати соҳибмулкони манзил» соҳибмулкон дар муддати 6 моҳ аз рӯзи қабули Қонун бояд яке аз намудҳои идоракунии бинои бисёрхонагиро интихоб намоянд:

1. Идоракунии бевосита аз ҷониби соҳибмулкони манзил;
2. Идоракунӣ тавассути Ширкати соҳибмулкони манзил;
3. Идоракунӣ тавассути ташкилот ё корхонаи идоракунӣ, новобаста аз шакли моликият.

Бояд дар назар дошт, ки дар ҳолати аз тарафи соҳибмулкони манзил интихоб нагардидани ягон тарзи идоракунии зикргардида, аз ҷониби мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ дар ноҳия, тибқи тартиби муайянгардида озмуни кушод ҷиҳати интихоби ташкилоти идоракунанда барои идоракунии бинои бисёрхонагӣ гузаронида мешавад.

Қарор дар бораи интихоби тарзи идоракунӣ дар маҷлиси умумии соҳибмулкон (дар оянда маҷлиси умумӣ) қабул карда мешавад ва иҷрои он барои ҳамаи соҳибмулкони бинои бисёрхонагӣ ҳатмӣ мебошад. Бояд қайд намуд, ки ташкил ва гузаронидани маҷлиси умумӣ аз ҷониби соҳибмулкон (бо ташаббуси онҳо) имконнопазир мебошад ва бояд гуруҳҳои ташаббусӣ барои гузаронидани корҳои фаҳмондадиҳиву тарғиботӣ дар мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ дар ноҳияҳо ташкил карда шаванд.

Мутобиқ ба талаботи моддаи 24 Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон мақомотҳои иҷроияи маҳаллӣ ҳокимияти давлатӣ дар ноҳияҳо бояд кӯмаки ҳамаҷониба ба соҳибмулкони манзил ҷиҳати иҷрои вазифаҳо ва таъмини ҳуқуқҳои онҳо, ки Кодексҳои гражданӣ ва манзилӣ муқаррар намудаанд, расонад.

Ҷиҳати ин, мақомотҳои иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ дар ноҳияҳо бояд корҳои фаҳмондадиҳиву иттилоотӣ байни шаҳрвандон (бо истифодаи воситаҳои ахбори омма), семинар ва омузишҳои фаъолону дигар соҳибмулкони манзилро гузаронанд. Ҳатман бояд қайд намуд, ки ҳамчун ташаббускори гузаронидани маҷлиси умумии соҳибмулкони бинои бисёрхонагӣ ё гуруҳи биноҳои бисёрхонагие, ки бо коммуникатсияҳои умумии муҳандисӣ пайваст мебошанд, метавонад мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ дар ноҳия баромад намояд.

2.Самтҳои аввалиндараҷа

Барои интихоби тарзи идоракунӣ бояд таҳлили ҳолати техникии бинои бисёрхонагӣ гузаронида шуда, ҳайати соҳибмулкон аз рӯйи категорияҳои иҷтимоӣ, шумораи онҳо, масоҳатҳое, ки онҳо соҳибмулки менамоянд ва имконияти умумии соҳибмулкон ҷиҳати маблағгузории нигоҳдории бинои бисёрхонагӣ, гузаронидани пурсиши соҳибмулкон нисбати кадом тарзи идоракунии бинои бисёрхонагӣ онҳо ҷонибдор мебошанд, гузаронида шавад. Бояд муқаррароти Қонуни мазкур ҳатман то ҳар як соҳибмулки бинои бисёрхонагӣ фаҳмонида шавад.

Бояд қайд намуд, ки соҳибмулкони манзил метавонанд аз иштирок дар идоракунии бинои бисёрхонагӣ тамоман даст кашанд ва мунтазири аз ҷониби мақомоти иҷроияи маҳаллии ноҳия муайян намудани ташкилоти идоракунӣ бошанд. Дар ин ҳолат бо соҳибмулконе, ки мавқеъи худро муайян накардаанд,

бояд вохурии иловагӣ ва корҳои фаҳмондадиҳӣ гузаронида шавад.

Бояд қайд намуд, ки қарор нисбати интихоби тарзи идоракунӣ танҳо маҷлиси умумии соҳибмулкони манзил бароварда метавонад, зеро он мақомоти идоракунии бинои бисёрхонагӣ мебошад ва иҷрои қарорҳои он барои ҳамаи соҳибмулкон ҳатмӣ мебошад.

Бо назардошти он, ки дар кулли биноҳои бисёрхонагӣ утоқҳои барои гузаронидани машварату маҷлис вуҷуд надоранд, мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ дар ноҳия утоқи муносиб дар шаҳрак барои гузаронидани маҷлисҳои умумии соҳибмулкони манзилро бояд пешбинӣ намояд.

3. Маҷлиси умумӣ – омодасозӣ ва гузаронидан.

Барои гузаронидани маҷлиси умумӣ аз ҷониби гуруҳи ташаббусие, ки мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ дар ноҳия барои таъмини иҷрои Қонуни мазкур таъсис медиҳад, бояд огоҳинома ба ҳар як соҳибмулк омода ва дар мӯҳлати то 10 руз то оғози маҷлиси умумӣ расман расонида шавад. Ҳамзамон, бояд эълон оиди даъвати маҷлиси умумӣ дар бинои бисёрхонагӣ (даромадгоҳ, лифт ва ғайра) овезон карда шуда, ҳатман бояд мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ дар ноҳия огоҳонида шуда, дар мавриди имконият намояндаи он даъват карда шавад.

Дар огоҳинома оиди даъвати маҷлиси умумӣ бояд нишондодҳои зайл дарҷ карда шаванд:

1) маълумот оид ба шахсе, ки бо ташаббуси он маҷлиси умумӣ даъват карда мешавад;
2) шакли гузаронидани маҷлиси умумӣ;
3) руз, ҷой, ва вақти гузаронидани ҷаласа;
4) рӯзномаи маҷлиси умумӣ;

5) тартиби шиносӣ бо маълумотҳое, ки дар маҷлиси умумӣ баррасӣ мешаванд ва бо онҳо дар куҷо ва чӣ тавр шиносоӣ кардан мумкин аст.

Гузаронидани маҷлиси умумӣ.

Маҷлиси умумӣ ҳисобида мешавад (кворум дорад) ҳангоми иштирок дар он аз панҷоҳ фоиз зиёди соҳибмулкон ё намояндагони онҳо, ки ҳуқуқи иштирок доранд. Дар ҳолати риоя накардани кворум маҷлиси умумӣ гузаронида намешавад.

Ҷаласаро намояндаи гуруҳи ташаббуси ё соҳибмулк - шахсе, ки бо ташаббуси он ҷаласаи умумӣ даъват шудааст ё намояндаи мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ дар ноҳия ифтитоҳ намуда, мақсад ва тартиби гузаронидани маҷлиси умумӣ, тартиби муайян ва ҳисоби овоздиҳиро мефаҳмонад. Соҳибмулки манзил танҳо соҳиби як овоз вобаста ба моликияти худ мебошад. Барои гузаронидани маҷлиси умумӣ раисикунанда барои гузаронидани маҷлис, котиб – барои бурдани суратмаҷлис ва комиссияи ҳисоботӣ барои ҳисоби овозҳо интихоб карда мешаванд.

Қарори маҷлиси умумӣ оид ба ташкили ширкати соҳибмулкони манзил ё интихоби дигар тарзи идоракунӣ қабулшуда ҳисобида мешавад, агар нисбати он аз се ду ҳиссаи соҳибмулкони манзил овоз диҳанд. Қарорҳои маҷлиси умумӣ нисбати дигар масъалаҳои рӯзнома қабулшуда ҳисобида мешавад, агар нисбати онҳо бартарии иштироккунандагони маҷлиси умумӣ овоз диҳанд.

Қарорҳои маҷлиси умумӣ бо суратмаҷлис ҷамъбаст карда мешаванд ва онҳо бо натиҷаҳои овоздиҳӣ ба ҳар як соҳибмулки манзили бинои бисёрхонагӣ расонида мешавад.

4. Идоракунии бевоситаи соҳибмулкон дар бинои бисёрхонагӣ.

Дар ҳолати чунин идоракунии бинои бисёрхонагӣ ҳар як соҳибмулки манзил аз номи худ шартномаҳо оиди хизматрасониҳои коммуналӣ (об, газ, барқ, гармӣ ва дигар) бо истеҳсолкунандагони ин хизматрасониҳо барои хонаи худ ба имзо мерасонад. Маблағи хизматрасониҳоро дар вақти дар шартнома дарҷгардида пардохт менамояд.

Аммо, ҳар як соҳибмулк дар чунин тарзи идоракунӣ бояд пардохти масрафҳои барои нигоҳдории молу мулки умумиро амалӣ намояд. Барои ин шартномаи хизматрасонӣ ҷиҳати нигоҳдории бинои бисёрхонагӣ ва гузаронидани корҳои таъмирии молу мулки умумии бинои бисёрхонагӣ бояд ба имзо расонида шавад ва чунин қарор дар маҷлиси умумӣ бояд қабул гардад. Дар ин ҳолат ҳамаи соҳибмулкон ё бисёрӣ ҳамчун тарафи шартнома баромад карда метавонанд. Чунончӣ, ободонии гирду атроф, рубучин, тозагии даромадгоҳҳо, баровардани партовҳо, истифодабарии лифтҳо, нигоҳдории шабакаи дохилии барқ-, газ-, об-, гармитаъминкунӣ, гузаронидани корҳои таъмирии бинои бисёрхонагӣ ва дигар намуди корҳои умумӣ дар асоси шартнома бо ташкилоте, ки чунин намуди корҳоро мегузаронад, амалӣ карда мешавад. Чунин шартномаҳоро яке аз соҳибмулкон дар асоси қарори маҷлиси умумии соҳибмулкон ва кафолатномаи хаттӣ, ки аз номи тамоми соҳибмулкон ё аксарияти онҳо дода шудааст, ба амал баровардa мешавад (дар ин тарзи идоракунӣ институтҳои сардори хонаҳоро (старший по дому) васеъ истифода бурдан мумкин аст. Аз ҷониби ин шахс корҳои иҷрошуда қабул карда мешавад.

5. Идоракунӣ аз ҷониби ширкати соҳибмулкони манзил.

5.1.Ташкил намудани ширкати соҳибмулкони манзил дар бинои бисёрхонагӣ.

Бояд ёдовар шуд, ки соҳибмулкон дар як бино метавонанд танҳо як ширкат ташкил намоянд. Чӣ тавре, ки дар боло қайд гардида буд, қарор дар бораи ташкили Ширкати соҳибмулкони манзил дар маҷлиси умумии соҳибмулкон бо тарафдории аксарият (аз се ду ҳисса) қабул мегардад.

Тартибу намудҳои гузаронидани маҷлиси умумӣ дар бобҳои боло дида шуда буд.

Дар маҷлиси умумӣ:

1. Раёсат ва комиссияи ҳисобӣ (ревизионная) интихоб мегардад.Раёсат ва комиссияи ҳисобӣ фаъолияти худро дар асоси моддаҳои 33-36 Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 5 августи соли 2009 № 542 «Дар бораи нигоҳдории биноҳои бисёрхонагӣ ва ширкати соҳибмулкони манзил» ба роҳ монда, раиси ширкати соҳибмулкони манзилро интихоб менамояд;
2. Оинномаи ширкати соҳибмулкони манзил қабул мегардад (Оинномаи намунавӣ таҳия гардидааст);
3. Андозаи пардохтҳои ҳатмии аъзоёни ширкат муқаррар карда мешавад;
4. Андозаи мукофотпулӣ барои аъзоёни ширкат муайян карда мешавад.

Ҳайати раёсат ва раиси интихобгардида барои баррасӣ ва тасдиқ ба маҷлиси умумӣ нақшаи солонаи молиявиро таҳия ва пешниҳод менамоянд.Соҳибмулкон барои шомил гардидан ба ширкат унвонии раёсат ариза пешниҳод менамоянд.

Ҳуқуқ ва вазифаҳои ширкати соҳибмулкони манзил дар моддаҳои 24-27 Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 5 августи соли 2009 № 542 «Дар бораи нигоҳдории биноҳои бисёрхонагӣ ва ширкати соҳибмулкони манзил» оварда шудаанд.

5.2.Бақайдгирии ширкати соҳибмулкони манзил.

Мутобиқ ба талаботи моддаи 17 Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 5 августи соли 2009 № 542 «Дар бораи нигоҳдории биноҳои бисёрхонагӣ ва ширкати соҳибмулкони манзил», ширкати соҳибмулкони манзил шахси ҳуқуқӣ аз

вақти бақайдгирии давлатии он ҳисобида мешавад.

Бақайдгирии шахсони ҳуқуқӣ тибқи қонунгузории амалкунандаи Ҷумҳурии Тоҷикистон дар асоси Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи бақайдгирии давлатии шахсони ҳуқуқӣ ва соҳибкорони инфиродӣ» амалӣ карда мешавад.

Бақайдгирии давлатии ширкати соҳибмулкони манзил аз ҷониби мақомоти андоз дар маҳалли воқеъияти ширкат амалӣ карда мешавад. Корҳо ҷиҳати бақайдгирии давлатии ширкатро (пешниҳоди ҳуҷҷатҳои лозимиӣ) аз ҷониби раиси ширкат анҷом дода мешаванд.

5.3. Кушодани ҳисоб дар бонк.

Баъди бақайдгирии давлатии ширкати соҳибмулкони манзил раиси ширкат бояд сармуҳосиби ширкатро ба кор қабул намояд.Барои кушодани ҳисоб дар бонк ҳуҷҷатҳои зерин бояд пешниҳод гарданд:

1.Нусхаи Оиннома, ки дар идораи нотариалӣ тасдиқ гардидааст;

2. Нусха аз суратмаҷлиси маҷлиси умумӣ, ки аз ҷониби раиси ширкат тасдиқ гардидааст;

3. Нусхаи шаҳодатномаи бақайдгирии давлатӣ, ки дар мақомоти андоз тасдиқ гардидааст;

4.. Маълумотнома аз мақомоти андоз (нозироти андоз);

5. Ду нусхаи имзоҳои Раис ва сармуҳосиби ширкат, ки дар идораи нотариалӣ тасдиқ гардидаанд;

6. Нусхаи Фармон дар бораи таъин намудани сармуҳосиб;

7. Нусхаи суратмаҷлиси маҷлиси умумӣ оиди интихоби раиси ширкат;

8. Ариза барои кушодани ҳисоб.

5.4. Истифодаи қитъаи замини назди бинои бисёрхонагӣ.

Қитъаи замини назди бинои бисёрхонагӣ метавонад унвонии ширкати соҳибмулкони манзил ба расмият даровварда шавад.Тартиби муайян намудани масоҳатҳои қитъаи замин ва дастрас намудани Сертификати ҳуқуқи истифодаи қитъаи

замин барои ширкат тибқи қонунгузории амалкунанда, аз ҷониби мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ ва мақомоти ваколатдор амалӣ карда мешавад.

Қитъаи замини ба ширкати соҳибмулкони манзил вобасташуда, бояд ҳатман аз рӯйи таъиноташ (замини истифодаи умумӣ, майдончаҳои кудакон ва варзишӣ ва ғайра) истифода бурда шавад.

5.5. Ҳуҷҷатгузории ширкати соҳибмулкони манзил

Ҳуҷҷатҳое, ки барои ширкати соҳибмулкони манзил ҳатмӣ мебошанд:

-Оинномаи ширкати соҳибмулкони манзил;

-Шаҳодатномаи бақайдгирии давлатии ширкати соҳибмулкони манзил;

-Шаҳодатнома оид ба қайд дар нозироти андоз;

-Шаҳодатномаи заминистифодабарӣ;

-Шаҳодатномаи бақайдгирӣ дар мақомоти ҳифзи иҷтимоӣ;

-Бақайдгирӣ дар идораи омор ва гирифтани кодҳо;

-Мӯҳр, штампи кунҷӣ;

-Шиносномаи соҳибмулкии бино, шиносномаи техникии бино;

-Шиносномаи лифт (дар ҳолати вуҷуд доштани лифт);

-Китобчаи маблағии бонк (чековая книжка);

-Суратмаҷлисҳои маҷлисҳои умумии ширкати соҳибмулкони манзил;

-Суратмаҷлиси ҷаласаҳои раёсати ширкати соҳибмулкони манзил;

-Ҳуҷҷатҳои техникӣ (нақшаҳои шабакаҳои муҳандисии дохилии бино, планировка);

-Шартномаҳо барои нигоҳдории техникиву санитарии бино, хизматрасониҳои коммуналӣ ва дигар хизматрасониҳо;

-Руйхати аъзоёни ширкати соҳибмулкони манзил;

-Ҳуҷҷатҳои молиявӣ-муҳосибӣ;

-Ҳуҷҷатгузорӣ (мактубҳои воридотиву содиротӣ).

6. Идоракунии бино аз ҷониби ташкилоти идоракунанда.

Дар ҳолати интихоби тарзи идоракунӣ – аз ҷониби ташкилоти идоракунанда, ки дар маҷлиси умумии соҳибмулкон қабул мегардад, ташкилоти идоракунанда дар асоси шартнома тамоми хизматрасониҳоро ҷиҳати нигоҳдорӣ ва идоракунии бинои бисёрхонагиро ба ўҳда мегирад. Дар асоси шартнома бо ризоияти тарафҳо мўҳлат ва андозаи маблағҳо дарҷ мегарданд.

Ташкилоти идоракунанда – ин шахси ҳуқуқӣ, новобаста аз шакли моликият ва ё соҳибкори инфиродӣ шуда метавонад.

Вазифаҳои худро ташкилоти идоракунанда дар асоси шартномаи бо соҳибмулкон баимзорасонида ба амал мебарорад.

Дар шартнома бояд нуқтаҳои зерин қайд карда шавад:

1) молу мулки умумии бинои бисёрхонагӣ, ки нисбати он аз ҷониби ташкилоти идоракунанда нигоҳдориву идоракунӣ карда мешавад ва суроғаи бино;

2) номгуи хизматрасониҳо ва корҳо ҷиҳати нигоҳдорӣ ва таъмири молу мулки умумии бинои бисёрхонагӣ, тартиби иваз намудани номгў ва номгуи хизматрасониҳои коммуналӣ, ки ташкилоти идоракунанда пешниҳод менамояд;

3) тартиби муқаррар намудани маблағи хизматрасониҳо, таъмиру нигоҳдорӣ ва тартиби пардохти онҳо;

4) тартиби назорати корҳои аз ҷониби ташкилоти идоракунанда иҷрошуда;

5) муҳлати шартнома;

6) ҳуқуқ ва вазифаҳои тарафҳо;

7) тартиби идома додани шартнома;

8) тартиби қатъ ё тағйир додани шартнома;

9) муҳлат ва тартиби пешниҳоди ҳисобот оиди иҷрои шартнома;

10) дигар пешниҳодҳо.

Пеш аз интихоби ташкилоти идоракунанда ва ба имзо расонидани шартнома бояд аз ҷониби соҳибмулкон нуқтаҳои зерин дар интихоби ташкилот таҳлил гарданд:

-Ташкилот бояд дар ин соҳа фаъолият намуда истода бошад;

-Тавсияҳои хуб дошта бошад;

-Дар ҳайати худ штати доимии кормандони соҳавӣ дошта бошад;

-Иҷозатномаҳои дахлдор дошта бошад.

Дар ҳолати пайдо накардани чунин ташкилот, ташкилотҳои мавҷудае, ки пеш хизматрасонӣ менамуд интихоб намудан мумкин аст ва шартномаи дуруст тартибдодашуда соҳибмулконро аз хизматрасониҳои нокифоя ё ғайриқаноатбахш эмин медорад.

Бояд қайд намуд, ки бинои бисёрхонагӣ танҳо бо як ташкилоти идоракунанда идора ва нигоҳдорӣ карда мешавад.

Ташкилоти идоракунанда шартномаи идоракуниро бо ҳар як соҳибмулк дар асоси қарори маҷлиси умумӣ ба имзо мерасонад.

Гузаронидани озмуни кушод оид ба интихоби ташкилоти идоракунанда барои идоракунии бинои бисёрхонагӣ аз ҷониби мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ дар ноҳияҳо.

Мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ дар ноҳияҳо бояд аз 01 апрели соли 2010 озмуни кушод оиди интихоби ташкилоти идоракунандаро ба бинои бисёрхонагие, ки то мӯхлати мазкур аз ҷониби соҳибмулкони он тарзи идоракунӣ интихоб нагардидааст ё тарзи идоракунӣ интихоб гардида, амалӣ нашудааст, эълон ва тибқи тартиби муқаррааргардида гузаронад.

Озмуни кушод аз ҷониби Мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ дар ноҳияҳо бо шартҳое, ки он дар асоси санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ муқаррар менамояд, гузаронида мешавад.

7. Муқаррароти хотимавӣ.

Дар Тавсияи методии «Тарзҳои идоракунии биноҳои бисёрхонагӣ ва ташкили ширкатҳои соҳибмулкони манзил» танҳо нуқтаҳои умумии татбиқи Қонуни ҶТ аз 5 августи соли 2009 № 542 «Дар бораи нигоҳдории биноҳои бисёрхонагӣ ва ширкати соҳибмулкони манзил» зикр гардидаанд ва имконияти пайдо шудани душвориҳо ҷиҳати амалӣ намудани онҳо мавҷуд мебошанд, ки ҳалли онҳоро дар Кодексҳои манзилӣ, гражданӣ ва дигар санадҳои меъёрии ҳуқуқии амалкунанда пайдо намудан мумкин аст.

Эзоҳ. Санади мазкур замоне қабул шуда буд, ки Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон (1997) ва Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи нигоҳдории биноҳои бисёрхонагӣ ва ширкати соҳибмулкони манзил» аз 5 августи соли 2009 амал мекарданд. Аз 1 сентябри соли 2022 Кодекси манзили нав амал менамояд ва ду санади зикршуда аз эътибор соқит шуданд. Аз ҳамин хотир Қарори Раиси шаҳри Душанбе №603 аз 10 декабри соли 2009 ниёз ба таҷдиди назар дорад.

ҚАРОРИ
ПЛЕНУМИ СУДИ ОЛИИ ҶУМҲУРИИ ТОҶИКИСТОН
№3 аз 25 июни соли 2012 ш.Душанбе
Дар бораи таҷрибаи судӣ оид ба парвандаҳои ҷиноятӣ марбут ба худсарона ишғол намудани қитъаи замин ва сохтмони худсарона дар он, ғайриқонунӣ додани қитъаи замин

Бо мақсади таъмини татбиқи якхелаи меъёрҳои Конститутсияи Ҷумҳурии Тоҷикистон, Кодексҳои замин, ҷиноятӣ, мурофиавии ҷиноятӣ, қонунҳо ва дигар санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ, ки тибқи онҳо замин дар Ҷумҳурии Тоҷикистон моликияти истисноии давлат буда, давлат истифодаи самараноки онро ба манфиати халқ кафолат дода, барои ҳифзи замин, беҳтар намудани муҳити табиат ва инкишофи баробарии ҳамаи шаклҳои хоҷагидорӣ шароит фароҳам меоварад, инчунин дар таҷриба ба миён омадани масъалаҳое, ки ҳангоми баррасии парвандаҳои худсарона ишғол намудани қитъаи замин ва сохтмони худсарона дар он, ғайриқонунӣ додани қитъаи замин бармеоянд, дар асоси моддаи 27-и Қонуни конститутсионии Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи судҳои Ҷумҳурии Тоҷикистон», Пленуми Суди Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон

Қарор кард:

1. Диққати мақомоти таъқиби ҷиноятӣ, суд, судяҳо ба он ҷалб карда шаванд, ки ҳангоми пешбурди тафтиши пешакӣ ва баррасии судии парвандаҳои ҷиноятӣ марбут ба худсарона ишғол намудани қитъаи замин ва сохтмони худсарона дар он, ғайриқонунӣ додани қитъаи замин талаботи меъёрҳои Конститутсияи (Сарқонуни) Ҷумҳурии Тоҷикистон, Кодексҳои замин, ҷиноятӣ, мурофиавии ҷиноятӣ, қонунҳо ва дигар санадҳои меъёрию ҳуқуқӣ бояд дақиқан риоя карда шаванд.

2. Ба мақомоти таъқиби ҷиноятӣ, суд, судяҳо тавзеҳот дода шаванд, ки:
-таҳти мафҳуми худсарона ишғол намудани қитъаи замин, худсарона ишғоли қитъаи замин бе иҷозати мақомоти давлатӣ ё истифодабарандагони замин, шахсони мансабдор ва мавҷуд будани дигар асосҳо (худсарона иваз кардани қитъаи замин, хариду фурӯш намудани қитъаи замин, худсарона додани ҳуқуқи истифодаи қитъаи замин ва ғайраҳо), ки бо қонун пешбинӣ нашудаанд, фаҳмида мешавад;
-ба худсарона ишғол намудани қитъаи замин дар навбати аввал ҳолатҳои худсарона истифода бурдани қитъаи замин, инчунин ишғоли он бе иҷозати мақомоти дахлдори давлатӣ ё истифодабарандагони замин, шахсони мансабдор новобаста аз он ки бо истифодаи қитъаи замин алоқаманд ҳаст ё не дохил мешаванд;
- худсарона ишғол намудани қитъаи замин ва сохтмони худсарона дар он дар сурате хотимаёфта ҳисобида мешавад, ки агар шахс қитъаи заминро ғайриқонунӣ ишғол намуда, ба оғози корҳои зерин, аз ҷумла деворгирии (таворакашии) қитъаи замин, истифодабарии он, ҷуфт, сохтмон кардан ва ғайраҳо шурӯъ намуда бошад;
- ихтиёран даст кашидан аз истифодабарии минбаъдаи қитъаи замин шахсро аз ҷавобгарии ҷиноятӣ озод намекунад, зеро он танҳо дар давраи тайёрӣ ба ҷиноят ва сӯиқасди он имконпазир аст. Суд, судя метавонад ихтиёран даст кашидан аз истифодабарии минбаъдаи қитъаи замин ва барқарор кардани зарари расонидашударо ҳамчун ҳолати сабуккунандаи ҷазо ба инобат гиранд;
-дар сурате, агар аз рӯйи парванда муайян гардад, ки қабл аз сохтмони худсарона, ишғоли худсаронаи қитъаи замин ҷой доштан, ҳаракати шахсони гунаҳгор новобаста аз қаблан татбиқ намудани ҷазои маъмурӣ бояд бо қисми 2 моддаи 338 Кодекси ҷиноятии Ҷумҳурии Тоҷикистон (минбаъд КҶ) банду баст карда шавад.

Бояд дарназар дошт, ки то бо Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 25 марти соли 2011, №694 ворид намудани тағйирот ба моддаи 338 КҶ, на худсарона ишғол намудани қитъаи замин ва на сохтмони худсарона дар он бидуни қаблан ба ҷавобгарии маъмурӣ кашида шудани шахс таркиби ҷиноятро ташкил надода, танҳо асос барои ба ҷавобгарии маъмурӣ кашидани шахс шуда метавонистанд. Аз ин лиҳоз, тибқи қисми 3 моддаи 13 КҶ ҷавобгарии ҷиноятӣ барои ин кирдор танҳо дар он ҳолат ба миён меояд, ки ҳам худсарона ишғолкунии қитъаи замин ва ҳам сохтмони худсарона дар он, баъди эътибори қонунӣ пайдо намудани Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 25 марти соли 2011, №694 содир шуда бошанд. Ба инобат гирифта шавад, ки худсарона ишғол намудани қитъаи замин танҳо дар он ҳолат ҷавобгарии ҷиноятиро ба вуҷуд меорад, ки агар он дар давоми соли пас аз татбиқи ҷазои маъмурӣ такроран содир шуда бошад. Такроран худсарона ишғол намудани қитъаи замин дар ҳолатҳое ҷой дорад, ки агар шахс дар давоми соли баъди татбиқи ҷазои маъмурӣ қитъаи замини ба ҳолати аввала баргардонидашударо аз сари нав худсарона ишғол ва ё қитъаи замини дигарро ишғол намуда бошад.

3. Барои ғайриқонунӣ додани қитъаи замин шахсони мансабдор ва шахсони воқеӣ (раисони шаҳру ноҳияҳо, ҷамоатҳо, хоҷагиҳои деҳқонӣ, кормандони кумитаи заминсозӣ ва геодезӣ, шаҳрвандон ва ғайра) бо моддаи 338-1 КҶ ба ҷавобгарии ҷиноятӣ кашида мешаванд.

4. Ҷиноятҳои дар моддаҳои 338 ва 338-1 КҶ пешбинишуда дар ҳамон вақт такроран содиршуда эътироф карда мешаванд, ки агар шахс қаблан як ё якчанд ҷиноятҳои дар ҳамин моддаҳо пешбинигардидаро содир намуда, мӯҳлати ба ҷавобгарии ҷиноятӣ кашидани ӯ мутобиқи моддаи 75 КҶ нагузашта ё моддаи 84 КҶ доғи судиаш барҳам нахӯрда ё бардошта нашуда бошад. Худсарона ишғол намудани қитъаи замин ва сохтмони худсарона дар он, инчунин ғайриқонунӣ додани қитъаи замин дар сурате аз ҷониби гурӯҳи шахсон бо маслиҳати пешакӣ

содиршуда донистa мешавад, ки агар дар содир намудани ин ҷиноят ду ва зиёда шахсони мансабдор ва ё шахсони воқеӣ иштирок карда бошанд.
5. Ҷиноятҳои дар моддаҳои 338, 338-1 КҶ пешбинишуда давомнок ба ҳисоб намераванд. Дар сурати мавҷуд будани асос нисбати шахсоне, ки ҷиноятҳои мазкурро содир намудаанд санади авф, инчунин гузаштани мӯҳлати ба ҷавобгарии ҷиноятӣ кашидан, татбиқ карда мешавад. Татбиқи санади авф шахсро аз барқарор намудани товони зарари расонидашуда озод намекунад.
6. Ба Коллегияи ҳарбӣ, коллегияи судӣ оид ба парвандаҳои ҷиноятии Суди Олӣ, судҳои ҳарбӣ, суди Вилояти Мухтори Кӯҳистон Бадахшон, судҳои вилоят, шаҳри Душанбе, шаҳру ноҳия тавзеҳот дода шавад, ки ин қабил парвандаҳоро бештар дар судҳои сайёр мавриди баррасӣ қарор дода, агар ҳангоми баррасии судии парвандаи ҷиноятӣ риоя накардани ҳуқуқ ва озодиҳои шаҳрванд, инчунин риоя накардани муқаррароти қонун, ки зимни пешбурди таҳқиқ, тафтиши пешакӣ, баррасии судӣ ошкор карда мешаванд, суд, судя ҳуқуқ доранд нисбат ба онҳое, ки ба камбудӣ роҳ додаанд, таъиноти (қарори) хусусӣ бароранд.
7. Коллегияи ҳарбӣ, коллегияи судӣ оид ба парвандаҳои ҷиноятии Суди Олӣ, суди Вилояти Мухтори Кӯҳистон Бадахшон, судҳои вилоят, суди ш. Душанбе вазифадор карда шаванд, ки назоратро аз болои баррасии саривақтӣ, қонунӣ ва асоснокии парвандаҳои мазкур пурзӯр карда, мунтазам таҷрибаи судиро ҷиҳати муайян ва ошкор кардани камбудиҳои ҷойдошта ҷамъбаст намуда, барои бартараф кардани онҳо ба мақомоти дахлдор пешниҳодҳо ирсол намоянд.
8.Бинобар қабул гардидани қарори мазкур, қарори Пленуми Суди Олии ҶШС Тоҷикистон таҳти №5 аз 20 декабри соли 1985 «Дар бораи таҷрибаи судӣ оид ба парвандаҳои ҷиноятӣ марбут ба худсарона ишғол намудани қитъаи замин ва

сохтмони худсарона дар он» аз эътибор соқит дониста шавад.

Раиси Пленум, Раиси Суди Олии
Ҷумҳурии Тоҷикистон Абдуллоев Н.
Котиби Пленум, Судяи Суди Олии
Ҷумҳурии Тоҷикистон Саидов М.

Қарори
Пленуми Суди Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон
№14 аз 23 ноябри соли 2012 ш. Душанбе
Дар бораи татбиқи қонунгузорӣ оид ба баъзе масъалаҳое, ки дар таҷрибаи судӣ ҳангоми баррасӣ ва ҳалли парвандаҳо марбут ба эътирофи ҳуқуқи моликият ба сохтмони худсарона ба миён меоянд (бо тағйиру иловаҳои бо қарори Пленуми Суди Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 12 июни соли 2014, №4 воридгардида)

Мутобиқи талаботи моддаҳои 10 ва 14-и Конститутсияи Ҷумҳурии Тоҷикистон, Кодексҳои гражданӣ (минбаъд КГ), манзил (минбаъд КМ), оила (минбаъд КО), замин (минбаъд КЗ), ҷиноятӣ (минбаъд КҶ), мурофиавии гражданӣ (минбаъд КМГ), қонунҳои ҷумҳурӣ ва санадҳои ҳуқуқии байналмилалие, ки Тоҷикистон эътироф кардааст, ҳар шахс метавонад дар моликияти хусусии худ манзили истиқоматӣ ё қисми онро дошта бошад. Ҷамъбасти таҷрибаи судии баррасии парвандаҳо оид ба эътирофи ҳуқуқи моликият ба сохтмони худсарона аз он шаҳодат медиҳад, ки судҳо асосан парвандаҳои мазкурро бо риояи талаботи меъёрҳои моддию мурофиавӣ баррасӣ менамоянд. Ҳамзамон, дар баъзе ҳолатҳо аз ҷониби судҳо ба камбудию норасоиҳо роҳ дода мешаванд. Аз ҷумла, судяҳо ҳангоми омодасозии парвандаҳо ба муҳокимаи судӣ ба тариқи дахлдор ҳамаи ҳолатҳои ба сохтмони манзилҳои истиқоматии худсарона ва ғайра алоқамандбударо пурра муайян намесозанд. Дар амалияи судӣ

ҳангоми баррасии парвандаҳо оид ба эътирофи ҳуқуқи моликият ба сохтмони худсарона ва қабули санадҳои судӣ на ҳама вақт меъёрҳои ҳуқуқи моддӣ ва мурофиавӣ ба роҳбарӣ гирифта мешаванд. Аз ин рӯ, бо мақсади таъмини ягонагии таҷрибаи судӣ ва қонунии баррасӣ ва ҳалли парвандаҳо вобаста ба эътирофи ҳуқуқи моликият ба сохтмони худсарона, дар асоси моддаи 27 Қонуни конститутсионии Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи судҳои Ҷумҳурии Тоҷикистон», Пленуми Суди Олӣ, Қарор кард:

1.Суд, судяҳо, прокурорҳо (моддаи 47 КМГ), мақомоти ҳокимияти давлатии худидоракунии маҳаллӣ, шахсони мансабдор ва хизматчиёни давлатӣ бояд дарназар дошта бошанд, ки мутобиқи моддаҳои 5, 19, 32, 36 Конститутсияи ҶТ ҳуқуқу озодиҳои инсон ва шаҳрвандро давлат ҳифз менамояд. Ҳар кас ҳақ дорад соҳиби моликият бошад. Ҳеҷ кас ҳақ надорад ҳуқуқи шахсро ба моликият бекор ва маҳдуд кунад. Ҳар кас ба манзил ҳуқуқ дорад, ки ин ҳуқуқ бо роҳи сохтмони манзили давлатӣ, ҷамъиятӣ, кооперативӣ ва хусусӣ таъмин карда мешавад ва ҳар кас кафолати ҳифзи судӣ дорад. Аз ин рӯ, ба суд, судяҳо зарур аст, ки ҳангоми пешниҳод ва қабули аризаи (аризаи даъвогии) шахсон оид ба эътирофи ҳуқуқи моликият ба сохтмони худсарона бо дарназардошти талаботи моддаи 4 КМГ амал намоянд.

2. Бояд дар назар дошт, ки мувофиқи моддаи 246 КГ сохтмони худсарона - сохтмони хонаи истиқоматӣ, биною иншоот ё дигар молу мулки ғайриманқуле мебошад, ки дар қитъаи замини мутобиқи тартиби муқаррарнамудаи қонун ва дигар санади ҳуқуқӣ барои чунин мақсад ҷудонашуда ё бидуни гирифтани иҷозати зарурӣ ё ба таври назаррас вайронкардани меъёру қоидаҳои шаҳрсозӣ бунёд шудааст. Шахсе, ки сохтмони худсаронаро анҷом додааст, ба он ҳуқуқи моликӣ пайдо намекунад. Ӯ ҳуқуқ надорад чунин биноро ихтиёрдорӣ кунад, тухфа намояд, ба иҷора супорад ва дигар аҳдҳоро анҷом диҳад. Иҷозат барои оғоз намудани сохтмон аз

ҷониби мақомоти меъморӣ ва шаҳрсозӣ дода мешавад. Мувофиқи моддаи 60 Кодекси шаҳрсозии ҶТ иҷозат барои оғоз намудани сохтмонро мақомоти маҳаллии меъморӣ ва шаҳрсозии шаҳру ноҳияҳо дар асоси қарори дахлдори мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ ҷиҳати ҷудо кардани қитъаи замин мувофиқи нақшаи генералии тасдиқшуда ва лоиҳаи мувофиқагардидаи сохтмон бо тартиби муқаррарнамудаи қонунгузории ҶТ медиҳанд.Нисбати сохтмони биною иншоотҳо, тибқи талаботи моддаи 66 Кодекси шаҳрсозии Ҷумҳурии Тоҷикистон иҷозат барои оғоз намудани корҳои сохтмонӣ дар объектҳои дорои аҳамияти ҷумҳуриявӣ ва стратегӣ, ки номгӯи онҳоро Ҳукумати ҶТ тасдиқ намудааст, аз ҷониби мақоми ваколатдори давлатӣ дар соҳаи меъморӣ ва шаҳрсозӣ дода мешавад. Иҷозат барои оғоз намудани корҳои сохтмонии дигар объектҳо аз ҷониби мақомоти маҳаллии меъморӣ ва шаҳрсозӣ бо тартиби муқаррарнамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон дода мешавад. Барои оғоз намудани корҳои сохтмонӣ оид ба объекти мушаххас бо нишон додани муҳлати давомнокии сохтмони ин объект иҷозат дода мешавад. Дар ҳолати рад гардидани ариза оид ба додани иҷозат барои оғоз намудани корҳои сохтмонӣ ба мақоми ваколатдори давлатӣ дар соҳаи меъморӣ ва шаҳрсозӣ ва ё суд шикоят кардан мумкин аст.

3. Суд, судяҳо, прокурорҳо, мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ, шахсони мансабдор ва хизматчиёни давлатӣ бояд дар назар дошта бошанд, ки ҳуқуқи моликии шахси сохтмони худсаронаро анҷомдода аз ҷониби суд ба шарте эътироф карда мешавад, агар қитъаи замин мутобиқи тартиби пешбининамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон ба ин шахс барои сохтмони иморат дода шуда бошад. Агар нигоҳ доштани сохтмони худсарона ҳуқуқ ва манфиатҳои қонунан ҳифзшавандаи дигар шахсонро вайрон кунад ё ба ҳаёт ва саломатии онҳо ё бехатарии иншооти дар атрофи ин сохтмон ҷойгиршуда таҳдид намояд, ҳуқуқи

моликии ин шахс эътироф карда намешавад. Аз ин рӯ асоси ҳуқуқии эътирофи моликият ба сохтмонҳои худсарона, қарори мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ дар бораи ҷудо кардани қитъаи замин барои сохтмони манзилҳои шахсӣ, биноюи иншоот ё дигар молумулки ғайриманқул ба шумор меравад. Сохтмон, азнавсозии манзили истиқоматӣ, бино ва дигар иншоотҳо дар қитъаи замини барои ин мақсад ҷудокардашуда мутобиқи лоиҳаи бо мақоми ваколатдори давлатӣ дар соҳаи меъморӣ ва шаҳрсозӣ мувофиқашуда ва риояи меъёрҳои санитарию техникӣ иҷозат дода мешавад.

4. Суд, судяҳо, прокурорҳо, мақомоти ҳокимияти давлатии худидоракунии маҳаллӣ, шахсони мансабдор ва хизматчиёни давлатиро зарур аст, ки ҳангоми баррасии муроҷиат, шикоят, пешниҳод ва аризаҳо (аризаҳои даъвогӣ) оид ба эътирофи ҳуқуқи моликият ба сохтмони худсарона талаботи моддаҳои 6, 242, 243 ва 246 КГ, моддаҳои 1, 2, 3, 111,112, 114 - 118 КМ, моддаҳои 1-18, 22, 24-30, 47, 49, 76 - 99 КЗ, моддаҳои 34, 35, 36 ва 37 КО, моддаи 47 КМГ, Кодекси шаҳрсозии Ҷумҳурии Тоҷикистон ва дигар санадҳои меъёрию ҳуқуқиро ба роҳбарӣ гиранд.

5. Диққати суд, судяҳо ба он ҷалб карда шаванд, ки:
-ариза (аризаи даъвогӣ) дар бораи эътирофи ҳуқуқи моликият ба сохтмони худсарона ба суди ҷойгиршавии сохтмони худсарона пешниҳод карда мешавад (моддаи 32 КМГ);
- боҷи давлатии ариза (аризаи даъвогӣ) дар бораи эътирофи ҳуқуқи моликият ба сохтмони худсарона бо дарназардошти арзиши воқеии сохтмони худсарона пардохта мешавад;
-нисбати ариза (аризаи даъвогӣ) дар бораи эътирофи ҳуқуқи моликият ба сохтмони худсарона мӯҳлати даъво татбиқ намегардад.

6. Судя ҳангоми омодасозии парванда аз рӯйи ариза (аризаи даъвогӣ) дар бораи эътирофи ҳуқуқи моликият ба сохтмони худсарона аризадиҳандаро оид ба моҳияти талаботи

пешниҳоднамудааш пурсида, агар зарур бошад ба ӯ пешниҳод мекунад, ки дар мӯҳлатҳои муайян далелҳоро ба суд супорад. Ба қатори чунин далелҳо чунин ҳуҷҷатҳо дохил мешавад:

-маълумотномаи (хулосаи техникии) корхонаи фаръии бақайдгирии техникӣ ё мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ дар хусуси сохтмони худсарона будани манзили истиқоматӣ ё иншоот;
-шиносномаи техникии сохтмони худсаронаи манзили истиқоматӣ ё иншоот;
- сертификати ҳуқуқи истифодабарии замин;
- ҳуҷҷатҳои ҳуқуқмуайянкунанда оид ба он ки қитъаи замини дар он сохтмони худсарона бунёд гардидааст, мутобиқи тартиби муқарраргардидаи қонунгузории ҶТ ба ин шахс барои бунёди ҳамин намуди иморат дода шудааст;
-далелҳои боэътимоде, ки сохтмон аз ҷониби шахси аризадиҳанда (даъвогар) бунёд ва ба итмом расонида шудааст;
-хулосаҳои мақоми ваколатдори давлатии батанзимдарории муносибатҳои вобаста ба замин, мақомоти маҳаллии меъморӣ ва шаҳрсозӣ, ҳифзи муҳити зист ва дигар мақомотҳои дахлдор (зиддисӯхторӣ, экологӣ, шабакаи барқӣ, обу корезӣ, алоқа) бобати дар ҳолатҳои дахлдори техникӣ буда, ба талаботи санитарию эпидемологӣ, зиддисӯхторӣ, экологӣ, меъморию эстетикӣ қарор доштани сохтмони худсарона, инчунин ҳуқуқ ва манфиатҳои қонунан ҳифзшавандаи дигар шахсонро вайрон накардани ин сохтмон, ё ба ҳаёт ва саломатии онҳо ё бехатарии иншооти дар атрофи ин сохтмон ҷойгиршуда таҳдид нанамудани он, ки ба тариқи дахлдор тартиб дода шуда пешниҳод гардидаанд. Мутобиқи талаботи моддаи 70 КМГ ҳеҷ яке аз далелҳо барои суд дорои эътибори қаблан муқарраргардида намебошад. Аз ин рӯ, суд ӯҳдадор аст натиҷаҳои баҳодиҳии далелҳоро, асосҳои барои қабули баъзе далелҳо чун воситаи асосноккунии хулосаи суд қабул намуда, дигар далелҳоро суд

рад кардааст, инчунин асосҳое, ки мутобиқи онҳо ба як далел нисбат ба далели дигар афзалият дода шудааст, дар ҳалнома дарҷ намояд. Ҳангоми баҳодиҳии саҳеҳии ҳуҷҷатҳо ва дигар далелҳои хаттӣ суд бояд бо назардошти дигар далелҳо эътимод дошта бошад, ки ҳуҷҷат ва дигар далелҳои хаттӣ аз мақомоте пешниҳод шудаанд, ки барои додани чунин навъи далелҳо ваколатдоранд, аз ҷониби шахсе имзо шудааст, ки ҳуқуқ дорад ба ин ҳуҷҷатҳо имзо гузорад, дорои ҳамаи дигар реквизитҳое бошад, ки барои чунин навъи далелҳо заруранд.

7. Зимни омодасозии парванда ба муҳокимаи судӣ, судя бояд масъалаи ба парванда ҳамроҳ шудани намояндагони Мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ, Мақомоти ваколатдори давлатии батанзимдарории муносибатҳои вобаста ба замин ва сохторҳои маҳаллии он, корхонаи фаръии бақайдгирии техникӣ ва дигар шахсони манфиатдорро ҳал намояд. Инчунин, судя ҳангоми муайян кардани мавҷудияти дигар шахсони ба балоғатрасида, ки дар бунёди сохтмони худсарона иштирок кардаанд ё якҷоя зиндагӣ доранд, бояд масъалаи ба парванда ҳамроҳ шудани шахсони мазкурро низ ҳал намояд (моддаи 153 КМГ).

8. Ҳангоми мавҷуд набудани дигар шахсоне, ки ҳуқуқи моликиятро нисбат ба сохтмони худсарона мавриди баҳс қарор медиҳанд ва мавҷуд набудани баҳс оиди чунин ҳуқуқ, парвандаҳои мазкур бо тартиби мурофиаи махсус баррасӣ мегарданд, агар ҳангоми пешниҳоди ариза ё баррасии парванда бо тартиби мурофиаи махсус оид ба ҳуқуқ, тобеияти судӣ баҳс ба миён ояд, суд дар хусуси баррасӣ накардани ариза таъинот мебарорад, ки дар он ҳуқуқи аризадиҳанда ва дигар шахсони манфиатдор ҷиҳати ҳалли баҳс бо тартиби мурофиаи даъво тавзеҳ дода мешавад (қисми 3 моддаи 268 КМГ).

9. Суд, судяҳо бояд дарназар дошта бошанд, ки мавриди баррасӣ ва ҳалли парванда дар бораи эътирофи ҳуқуқи моликият ба сохтмони худсарона ҳолатҳои зерини аҳамияти ҳуқуқидошта:

- мувофиқат кардан ё накардани сохтмон ба талаботи лоиҳа, агар чунин лоиҳа вуҷуд дошта бошад;
- ҳангоми сохтмон ба нақшагирӣ ва ободонии маҳал, нигоҳдории қитъаҳои ҳамҳудуд, меъёрҳою қоидаҳои зидди сӯхтор ва ғайра риоя гардидаанд ё не;
- қитъаи замине, ки дар он сохтмони худсарона бунёд шудааст дар асоси кадом ҳуҷҷатҳо ба аризадиҳанда (даъвогар) тааллуқ доранд ва ғайраҳоро муайян намоянд.

Ҳамзамон, дар ҳолатҳои зарурӣ ҷиҳати тавзеҳи масъалаҳои ҳангоми баррасии парванда бамиёномада, ки донишҳои махсусро дар соҳаи илм, санъат, техника ё касбҳои мухталиф тақозо мекунад, суд бо ташаббуси худ ё тибқи дархости тарафҳо ё дигар шахсони иштирокчии парванда экспертиза ва барои гузаронидани он коршиноси судиро таъин намуда, дар ин бора таъинот қабул мекунад (қисми 1-и моддаи 82 КМГ).

10. Агар муайян гардад, ки шахси фавтида дар давраи қайди ҳаёт буданаш дар қитъаи замини ба ӯ мутобиқи тартиби пешбининамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон барои чунин мақсад додашуда сохтмони худсарона бунёд намудааст, он гоҳ масъала ҷиҳати эътироф намудани ҳуқуқи моликият ба чунин сохтмон аз тарафи суд дар асоси аризаи (аризаи даъвогии) шахсони манфиатдор бо тартиби муайяннамудаи боби 28 КМГ, ки муқаррар намудани ҳолатҳои дорои аҳамияти ҳуқуқиро ба танзим медаророад баррасӣ ва ҳалли карда мешавад.

11. Суд, судяҳо бояд дарназар дошта бошанд, ки моддаҳои 338 ва 338-1 КҶ ҷавобгарии ҷиноятиро барои худсарона ишғол намудани қитъаи замин, сохтмони худсарона дар қитъаи замини худсарона ишғол намуда, ғайриқонунӣ додани қитъаи замин пешбинӣ кардаанд, аз ин рӯ, ҳангоми қабули ариза (аризаи даъвогӣ) дар бораи эътирофи ҳуқуқи моликият ба сохтмони худсарона ё агар парванда мавриди баррасии судӣ қарор дошта бошад, бояд масъалаи вуҷуд доштан ё надоштани

парвандаи ҷиноятӣ нисбати аризадиҳанда муайян намуда, вобаста ба натиҷаи баррасии парвандаи ҷиноятӣ (қарори мақомоти таъқиби ҷиноятӣ бинобар гузаштани мӯҳлати ба ҷавобгарии ҷиноятӣ кашидан, қабули санади авф, санади судӣ ва ғайраҳо) қарори дахлдори қонунию асоснок қабул гардидааст ё не мавриди санҷиш қарор диҳанд.

12. Дар қисми хулосавии ҳалнома бояд суроға (маҳалли ҷойгиршавии сохтмони худсарона, номгӯй ва таъиноти он, масоҳати умумӣ аз ҷумла, масоҳати зери сохтмон, масоҳати зист, андозаи ҳуҷраҳои он, иншоотҳои ёрирасон, масоҳати қитъаи замине, ки дар он иншоотҳо бунёд шудаанд ва ғайраҳо нишон дода шаванд.

13. Суди Олӣ, судҳои ҳарбӣ, суди Вилояти Мухтори Кӯҳистони Бадахшон, судҳои вилоят, шаҳри Душанбе, шаҳр ва ноҳияҳои ҷумҳурӣ бояд мунтазам таҷрибаи баррасии парвандаҳои мазкурро ҷамъбаст намуда, барои бартараф кардани камбудиҳои ошкоргардида дар амалияи судӣ, дар кору фаъолияти мақомоти ҳокимияти давлатии худидоракунии маҳаллӣ, шахсони мансабдор ва хизматчиёни давлатӣ оид ба ҷудо кардани қитъаи замин, мақсаднок истифода бурдани он ва ғайраҳо чораҳо андешида, таҷрибаи ягонаи судиро таъмин намуда, мувофиқи мақсад мебуд, ки ин қабил парвандаҳо дар маҷлисҳои сайёри судӣ баррасӣ карда шаванд.

14. Бо қабули қарори мазкур қарори Пленуми Суди Олии ҶТ «Дар бораи баъзе масъалаҳои, ки ҳангоми аз ҷониби судҳо баррасӣ намудани парвандаҳо оид ба ҳуқуқи моликият ба сохтмони худсарона (хонаи истиқоматӣ) бармеоянд» аз 31 августи соли 2007, №6 аз эътибор соқит дониста шавад.

Раиси Пленум, Раиси Суди Олии
Ҷумҳурии Тоҷикистон Н.Абдуллоев
Котиби Пленум, Судяи Суди Олии
Ҷумҳурии Тоҷикистон М.Саидов

Адабиётҳои тавсияшаванда

I.Санадҳои меъёрию ҳуқуқӣ

1. Конститутсияи Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 6 ноябри соли 1994 (бо тағйиру иловаҳо).
2. Кодекси граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон. Қисми 1 аз 30 июни соли 1999 (бо тағйиру иловаҳо).
3. Кодекси граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон. Қисми 2 аз 11 декабри соли 1999 (бо тағйиру иловаҳо).
4. Кодекси граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон. Қисми 3 аз 1 марти соли 2005 (бо тағйиру иловаҳо).
5. Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон (1997)
6. Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 18 марти соли 2022.
7. Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи бақайдгирии давлатии шахсони ҳуқуқӣ ва соҳибкорони инфиродӣ» аз 19 майи соли 2009 (бо тағйиру иловаҳо).
8.Кодекси ҳуқуқвайронкунии Ҷумҳурии Тоҷикистон. (АМОҶТ с. 2008, №12, қ 1, мод. 989. мод.990; с. 2009, №5, мод. 321; с. №9-10 мод.543; с.2010, №1, м. 2, мод.5, №3, мод.153, №7, мод.547, №12, қ.1, м.812; с.2011,№6, мод. 430, 431,№7-8, мод.610, №12, мод.838; с.2012, №4, мод.256, №7, мод.685,мод. 693, №8, м. 814, №12, қ.1, м.1004; с.2013, №3, м.181; №7, м. 508; с. 2014, №3, м.143, м.144; с.2014, №7,қ.1, мод.389,мод.390; с.2015, №3,мод.201; №7-9, мод.707, мод.708; №11, мод.955,№12,қ.1, мод.1108; с.2016, №3, мод.130,мод.131, мод.132;с.2016, №5, мод.359, мод.361;№7,мод.613, мод.614;№11, мод.877)
9.Кодекси ҷиноятии Ҷумҳурии Тоҷикистон. 21 майи соли 1998.
10.Қонуни ҶТ «Дар бораи кооперативҳо» АМОҶТ с. 2013, № 7, мод. 519
11. Собрание законодательства СССР. 1928. № 6. Ст. 49.

12. Ведомости СНД и ВС СССР. 1990. N 22. Ст. 409.
13.. Вестник ВС СССР. 1991. N 3. С. 11.

II. Адабиётҳои илмӣ ва таълимӣ

1.Андрюшин А.Г. Интеллектуальная собственность и гражданско-правовые способы ее защиты. Дисс. ...канд. юрид.наук. Волгоград, 2006. С. 166-167.
2. Богданов Е.В. Жилище и рынок. Минск: Университетское, 1992.
3. Богданов Е.В. Природа и сущность права граждан на жилище // Журнал российского права. 2003. № 4.
4. Быкова Т.А., Серветник А.А., Рузанова В.Д., Хмелева Т.И. Учебное пособие по курсу “Гражданское право”. Часть вторая. Саратов, 2001.
5. Вишневская И.С. Жилищное право Российской Федерации: учебник / И.С. Вишневская, Е.С. Селиванова. –Р/на-Дону: Феникс, 2007.
6. Вишневская И.С., Селиванова Е.С. Жилищное право: учебник / под ред. В. Н. Литовкина. М., 2009.
7. Гетман Е.С. О жилищных правах и обязанностях. М.: Знание, 1992.
8. Гражданское право России. Часть вторая: Учебник/Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. –М.: “ПРОСПЕК”, 2005.
9. Гражданское право. Том II. Полутом I (под ред. д.ю.н., проф. Е.А. Суханова) – «Волтерс Клувер», 2004.
10. Губенко М.И. Жилищное право: учебник/М.И. Губенко, М.Б. Смоленский. –Р/на-Дону: Феникс, 2006.
11. Гуев А.Н. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации: научное издание /А.Н. Гуев. – М.: Дело, 2005.
12. Жилищное право : учебник / под общ. ред. Р.А. Курбанова, Е.В. Богданова. М.: Проспект, 2016.

13.Жилищный кодекс Украинской ССР: Научно-практический комментарий / Под ред. В.И. Зайчук. Киев: Изд-во полит. лит., 1990. С. 206.
14.Жилищное право: учебник. – М.: ИД «Юриспруденция», 2016. – 11- 16.
15. Жилищное право: учебник / под ред. И.А Еремичева, П.В. Алексия. 3-е изд. перераб. и доп. - М.: ЮНИТИ: Закон и право, 2007.
16. Жилищное право: учебно-практическое пособие / под ред. М.Ю. Тихомирова. - М.: Изд. г-на Тихомирова М.Ю., 2007.
17. Кичихин А.Н., Марткович И.Б., Щербакова Н. А. Жилищные право. Пользование и собственность. М., 1997.
18. Корнеев С.М. Основные тенденции развития жилищного права в условиях становления рыночной экономики//Гражданское право России при переходе к рынку. М., 1995.
19.Кириченко О.В., Накушнова Е.В. Права и обязанности граждан - собственников жилых помещений в многоквартирных домах: учебное пособие. М.: Юстицинформ, 2019.
20.Корнеев С. М. Основные тенденции развития жилищного права в условиях становления рыночной экономики//Гражданское право России при переходе к рынку. М., 1995. С. 149–150;
21.Корнеев С.М., Крашенинников П.В. Приватизация жилищного фонда: Законодательство и практика. М.: Инфра-М - Норма, 1996. С. 15 - 17.
22. Корнеева И.Л. Жилищное право Российской Федерации: Учебное пособие. 2-е изд. перераб. и доп. - М.: Юристъ, 2006.
23. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации/ под ред. М.Ю. Тихомирова. - М.: Изд. г-на Тихомирова М.Ю., 2005.

24. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный)/ под ред. Ю.Ф. Беспалова. 2-е изд. перераб. и доп. - М.: Ось-89, 2008.
25. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации/ под ред. М.Ю. Тихомирова. - М.: Изд. г-на Тихомирова М.Ю., 2008.
26. Крашенинников П.В. Жилищное право. 12-е изд. перераб. и доп. М.: Статут, 2020.
27. Крашенинников П.В. Российское жилищное законодательство. М., 1996.
28.Крашенинников П.В. К. Жилищное право. 7-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2010. – 183-184
29. Лейба А. О некоторых вопросах предоставления жилья по договору социального найма // Жилищное право, № 1, 2014.
30.Литовкин В. Н. Жилищное право, жилищное законодательство – соотношение с гражданским правом// Новый Гражданский кодекс России и отраслевое законодательство. -М., 1995. -С. 64.
31.Маҳмудов М.А., Раҳимов М.З. Асосҳои давлат ва ҳуқуқи Ҷумҳурии Тоҷикистон. Китоби дарсӣ барои хонандагони синфи 9-уми мактабҳои таҳсилоти умумӣ. - Душанбе: «Офсет», 2009 - 256 с.
32. Марткович И.Б. Жилищное право. Закон и практика. М., 1990
33. Маслов В.Ф. Защита личных прав граждан. Харьков, 1970.
34. Медведев М.Ф. Обмен жилыми помещениями по советскому гражданскому праву: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Саратов, 1971.
35.Менглиев Ш.М. Защита признанием права результатов творческой деятельности // Государственная власть и защита прав личности в Республике Таджикистан: История и современность. /Отв.ред. Ф.Т. Тахиров, М.А. Махмудов, Р.Х. Зойиров. Душанбе, 1992. С.75-76.

36.Невоструев А.Г. Процессуальные особенности рассмотрения и разрешения жилищных дел: учебное пособие. М.: Статут, 2015.
37.Никитюк П. С. Жилищное право. Кишинев,1985.С. 37–39.
38. Перепелкина Н.В. Жилищное право: учебный курс/Н.В. Перепелкина. - М.: Ось-89, 2006.
39. Перепелкина Н.В. Жилищное право: учебный курс/Н.В. Перепелкина. - М.: Ось-89, 2006.
40.Раевич С.И. Жилищная кооперация // Советское хозяйственное право. М.: Госиздат, 1926. С. 60.
41. Седугин П.И. Жилищное право: учебник. М.: ИНФРА – М - НОРМА, 1997.
42. Сергеев А.П. Жилищное право:учеб.- М.: КНОРУС, 2006. Советское гражданское право / Под ред. О.А. Красавчикова. Т. 2. М.: Высшая школа, 1985. С. 18 - 20 (муаллифи боби дахлдор - В.Ф. Яковлев)
43. Толстой Ю.К. Жилищное право. М.: Пост-Фактум, 1996.
44. Толстой Ю.К. Жилищное право: учеб. – ТК Велби, изд-во Проспект, 2008.
45. Толстой Ю. К. Жилищное право: учеб. 2-е изд. М., 2014.
46.Усмонов О.У. Шартномаи иҷораи манзил, нашриёти “Дониш”, 1983.
47.Усмонов О.У.Ҳуқуқи манзилии шаҳрвандон. Душанбе, ”Ирфон”, 1999.
48.Ҳуқуқи манзил. Васоити талимӣ\Зери таҳрири профессор Ғаюров Ш. К. -Душанбе, 2016. -С. 10.
49. Чигир В.Ф. Проблемы систематизации и кодификации жилищного законодательства // Проблемы совершенствования гражданского и уголовно-правового законодательства. Вильнюс, 1979. С. 79.

Сарчашмаҳои интернетӣ

1. Паёми Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон, Пешвои миллат муҳтарам Эмомалӣ Раҳмон «Дар бораи самтҳои асосии сиёсати дохилӣ ва хориҷии ҷумҳурӣ» 21.12.2021 http://prezident.tj/node/27417
2. Жилищное право : учебник / под общ. ред. Р. А. Курбанова, Е. В. Богданова. — Москва : Проспект, 2016. — с.14.
3. https://informburo.kz/novosti/oon-100-millionov-chelovek-v-mire-bezdomnye-102184.html
4. https://faraj.tj/slide/sud-sobiq-hamsari-sudjai-sobiqro-az-hona-berun-kard/
5. Организация Объединенных Наций. Реҷаи дастрасӣ: un.org/ru/
6.Резолюция Организации Объединенных Наций от 11 декабря 1987 г. N 42/191 "Глобальная стратегия в области жилья до 2000 года". Реҷаи дастрасӣ: https://mirror.unhabitat.org/downloads/docs/11991_6_594929.pdf (санаи воруд 08.01.22)
7.Всеобщая декларация прав человека. Принята резолюцией 217 А (III) Генеральной Ассамблеи ООН от 10 декабря 1948 года. Реҷаи дастрасӣ: https://www.un.org/ru/documents/decl_conv/declarations/declhr.shtml (санаи воруд 08.01.22)

Таҷрибаи судӣ

1.Қарори Пленуми Суди Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон “Дар бораи баъзе масъалаҳое, ки дар таҷрибаи аз ҷониби судҳо барраси намудани баҳсҳо оид ба ҳуқуқи моликият ба хонаи истиқоматӣ пайдо мегардад” аз 25.06.2004,№2//Маҷмуи қарорҳои Пленуми Суди Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон (солҳои 1992-2011), Душанбе, 2011.

2.Қарори Пленуми Суди Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон “Дар бораи таҷрибаи судии аз ҷониби судҳо татбиқ намудани қонунгузорӣ ҳангоми баррасии баҳсҳои вобаста ба беэътибор донистани шартномаи хариду фурӯши хонаи истиқоматӣ (квартира) ”аз 16.12.с.2004,№11// Маҷмуи қарорҳои Пленуми Суди Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон (солҳои 1992-2011), Душанбе, 2011.
3.Қарори Пленуми Суди Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон “Дар бораи аз ҷониби судҳо татбиқ намудани қонунгузорие , ки муносибатҳои ҳуқуқии иҷораро танзим менамояд” аз 22.12.с.2006,№12// Маҷмуи қарорҳои Пленуми Суди Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон (солҳои 1992-2011), Душанбе, 2011.
4.Қарори Пленуми Суди Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон “ Дар бораи баъзе масъалаҳое , ки ҳангоми аз ҷониби судҳо баррасӣ намудани парвандаҳои оид ба ҳуқуқи моликият ба сохтмони худсарона (хонаи истиқоматӣ) бармеояд” аз 31.08.с.2007,№6// Маҷмуи қарорҳои Пленуми Суди Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон (солҳои 1992-2011), Душанбе, 2011.