Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон Оид ба ворид намудани тағйиру иловаҳо ба Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи ипотека»

**Моддаи 1.** Ба Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи ипотека» аз 20 марти соли 2008 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, с.2008, №3, мод.185, №10, мод.798; с.2010, №7, мод.557; с.2013, №7, мод.522) тағйиру иловаҳои зерин ворид карда шаванд:

1. Дар ном, қисмҳои 1, 4, 5, 7, 8 ва 9 моддаи 7, қисмҳои 1, 2 ва 3 моддаи 11, ном ва матни моддаи 12, қисми 2 моддаи 24, қисмҳои 1 ва 2 моддаи 27, моддаи 28, банди б) қисми 2 моддаи 37, қисми 1, бандҳои б), в), г) қисми 2 моддаи 38, қисмҳои 4 ва 5 моддаи 41, қисми 3 моддаи 44, қисми 1 моддаи 46, қисми 2 моддаи 48 ва қисмҳои 3 ва 4 моддаи 50 калимаи «предмети» ба калимаи «мавзӯи» иваз карда шавад.

2. Дар қисми 2 моддаи 26 калимаҳои «ба таври нотариалӣ тасдиқ шудани созишнома дар хусуси ситонидан байни гаравдеҳ ва гаравгир» ба калимаҳои «бо тартиби ғайрисудӣ ба фурӯш баровардани мавзӯи ипотека ва ё гирифтани навиштаҷоти иҷроияи нотариус» иваз карда шаванд.

3. Моддаи 331 бо мазмуни зерин илова карда шавад:

 «**Моддаи 331. Тартиби ситонидан аз молу мулки ба гарав гузошташуда**

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

- ғайрисудӣ;

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

2. Гаравдеҳ талаботи гаравгирро, ки дар огоҳиномаи мутобиқи қисми 5 моддаи 33 Қонуни мазкур пешниҳодшуда зикр гардидааст, пурра қонеъ намуда, расмиёти ситонидан аз молу мулки ба гарав гузошташударо қатъ карда метавонад.».

4. Моддаи 34 дар таҳрири зерин ифода карда шавад:

«**Моддаи 34. Тартиби судии ситонидан аз молу мулки ба гарав гузошташуда**

Ситонидан аз молу мулки ба гарав гузошташуда метавонад бо тартиби судӣ дар асоси санади суд сурат гирад, агар дар шартномаи ипотека ё созишномаи ба таври нотариалӣ тасдиқшудаи байни гаравгир ва гаравдеҳ оид ба қонеъгардонии талабот имконияти ситонидан аз мавзӯи ипотека бо тартиби ғайрисудӣ мутобиқи моддаи 38 Қонуни мазкур пешбинӣ нагардида бошад.».

5. Дар моддаи 38:

- қисми 1 дар таҳрири зерин ифода карда шавад:

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

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

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

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

Дар сурати бо шартномаи (созишномаи) байни гаравдеҳ ва гаравгир басташуда муқаррар шудани тартиби ғайрисудии ситонидан аз мавзӯи ипотека, тарафҳо наметавонанд якҷониба тартиби ситониданро тағйир диҳанд ё бо тарзи дигар аз тартиби ситонидан аз мавзӯи ипотека, ки бо шартнома (созишнома) муқаррар шудааст, даст кашанд.

 Тарафҳо ҳуқуқ доранд баъди ба миён омадани асоси рӯёнидан аз мавзӯи ипотека бо созишномаи иловагӣ тартиби дигари ғайрисудии рӯёнидан аз мавзӯи ипотекаро, ки аз тартиби қаблан муайяннамудаи шартнома (созишномаи) байни гаравдеҳ ва гаравгир фарқ дорад, муайян намоянд.»;

- қисми 6 бо мазмуни зерин илова карда шавад:

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

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

Нархи ибтидоии фурӯши молу мулки тибқи шартномаи ипотека ба гарав гузошташуда, ки аз он бо навиштаҷоти иҷроияи нотариус ситонидан амалӣ шудааст, аз ҷониби ташкилкунандаи савдои оммавӣ дар асоси созишномаи байни гаравдеҳу гаравгир оид ба тасдиқи нархи ибтидоии фурӯши молу мулк ва ҳангоми баҳс, аз ҷониби ташкилкунандаи савдои оммавӣ бо ҷалб намудани нархгузори мустақил муайян карда мешавад.

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

Гаравдеҳ ҳуқуқ дорад бо тартиби судӣ асоси ситонидан аз мавзӯи ипотекаро мавриди баҳс қарор диҳад ва ё беэътибор донистани навиштаҷоти иҷроияи нотариусро талаб намояд.».

6. Дар моддаи 40:

- қисми 8 дар таҳрири зерин ифода карда шавад:

«8. Ташкилкунандаи савдои оммавӣ дар муҳлати панҷ рӯз аз лаҳзаи гузарондани маблағи нархи харид аз ҷониби ғолиби савдои оммавӣ бо ӯ шартномаи хариду фурӯши молу мулки ба гарав гузошташударо дар шакли оддии хаттӣ мебандад. Ин шартнома, протокол оид ба натиҷаҳои савдои оммавии молу мулки ба гарав гузошташуда ва қарори ташкилкунандаи савдои оммавӣ дар бораи гузашти ҳуқуқи моликият барои ворид намудани сабтҳои дахлдор ба Феҳристи ягонаи давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он ва бақайдгирии давлатии ҳуқуқи моликияти шахси ғолиби савдои оммавӣ асос мебошанд.»;

- қисми 9 бо мазмуни зерин илова карда шавад:

«9. Агар гаравгир ғолиби савдои оммавӣ гардад, нархи хариди молу мулк бо дар назар доштани байъонаи пардохтшуда ба маблағи талабнамудаи гаравгир, ки бо ипотекаи ҳамин молу мулк таъмин шудааст, ба ҳисоб гирифта мешавад. Агар нархи харид аз ҳаҷми уҳдадории бо ипотека таъминшуда зиёд бошад, гаравгир маблағи чунин фарқиятро ба суратҳисоби ташкилкунандаи савдои оммавӣ мегузаронад.».

7. Қисми 4 моддаи 41 дар таҳрири зерин ифода карда шавад:

«4. Дар сурати бо сабабҳои дар қисми 1 ҳамин модда зикргардида баргузорнашуда эълон намудани савдои оммавии такрорӣ, гаравгир ҳуқуқ дорад молу мулки ба гарав гузошташударо бо нархи на бештар аз 25 фоиз камтар аз нархи ибтидоии фурӯши он дар савдои оммавии ибтидоӣ ба даст орад (дар назди худ нигоҳ дорад) ва ба нархи харид талаботи худро, ки бо ипотекаи молу мулк таъмин гардидааст, ба ҳисоб гирад. Ташкилкунандаи савдои оммавии такрорӣ дар муҳлати панҷ рӯз оид ба натиҷаҳои савдои оммавии такрорӣ протокол тартиб медиҳад.

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

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

Агар гаравгир молу мулки ба гарав гузоштаро дар назди худ нигоҳ дорад, ки мутобиқи хусусият ва таъиноти молу мулк наметавонад ба ӯ марбут бошад, аз ҷумла молу мулке, ки барои ҷомеа аҳамияти калони таърихӣ, бадеӣ ё аҳамияти дигари фарҳангӣ дорад, ӯ уҳдадор аст дар муҳлати як сол ин молу мулкро мутобиқи моддаи 262 Кодекси граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон бегона намояд.».

8. Ба қисми 2 моддаи 42 бандҳои сеюм ва чорум бо мазмуни зерин илова карда шаванд:

«Нархи ибтидоии фурӯши молу мулк дар музояда дар асоси созишномаи байни гаравдеҳу гаравгир оид ба тасдиқи нархи ибтидоии фурӯши молу мулк ва ҳангоми баҳс аз ҷониби ташкилкунандаи музояда бо ҷалб намудани нархгузори мустақил муайян карда мешавад. Хароҷоти ба ҷалби нархгузори мустақил вобаста мутобиқи моддаи 44 Қонуни мазкур аз ҳисоби маблағҳое пӯшонида мешаванд, ки аз фурӯши молу мулки тибқи шартномаи ипотека ба гарав гузошташуда ба даст омадаанд.

Асос, тартиб ва оқибатҳои баргузорнашуда эълон намудани савдои оммавӣ, инчунин ҳуқуқҳои гаравгир, ки бо моддаи 41 Қонуни мазкур танзим карда шудаанд, ҳангоми баргузор нашудани музояда оид ба фурӯши молу мулки ба гарав гузошташуда татбиқ карда мешаванд.».

9. Моддаи 46 дар таҳрири зерин ифода карда шавад:

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

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

2. Гаравдеҳ бояд ба гаравгир ҳуҷҷатҳои зеринро пешниҳод намояд:

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

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

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

3. Ба гарав гузоштани ҳуқуқи истифодабарии қитъаи замин барои тағйир додани таъиноти мақсадноки қитъаи замин асос шуда наметавонад.».

10. Дар моддаи 48:

- қисми 3 хориҷ карда шавад;

- дар банди якуми қисми 4 калимаи «ҳақ» ба калимаи «ҳуқуқ» иваз карда, банди дуюми қисми мазкур хориҷ карда шавад;

- қисмҳои 4 - 6 мувофиқан қисмҳои 3 - 5 ҳисобида шаванд.

**Моддаи 2.** Қонуни мазкур пас аз интишори расмӣ мавриди амал қарор дода шавад.

**Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон Эмомалӣ Раҳмон**

**ш. Душанбе, 2 январи соли 2020, № 1685**

Қарори

Маҷлиси миллии

Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон

**Дар бораи Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Оид ба ворид намудани тағйиру иловаҳо ба Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи ипотека»**

Маҷлиси миллии Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Оид ба ворид намудани тағйиру иловаҳо ба Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи ипотека»-ро бар­расӣ намуда, **қарор мекунад**:

Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Оид ба ворид намудани тағйиру иловаҳо ба Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи ипотека» ҷонибдорӣ карда шавад.

**Раиси Маҷлиси миллии Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон М. Убайдуллоев**

**ш. Душанбе, 25 декабри соли 2019, № 745**

Қарори

Маҷлиси намояндагони

Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон

**Дар бораи қабул кардани Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикис­тон «Оид ба ворид намудани тағйиру иловаҳо ба Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи ипотека»**

Мутобиқи моддаи 60 Конститутсияи Ҷумҳурии Тоҷикистон Маҷлиси намояндагони Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон **қарор мекунад:**

Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Оид ба ворид намудани тағйиру иловаҳо ба Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи ипотека» қабул карда шавад.

**Раиси Маҷлиси намояндагони Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон Ш. Зуҳуров**

**ш. Душанбе, 18 декабри соли 2019, № 1553**