Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон

ҚАРОР

Дар бораи Қоидаҳои муайян намудани объектҳои сохтмонашон нотамом ва ба муомилоти гражданӣ баровардани онҳо

Мутобиқи моддаи 12 Кодекси шаҳрсозии Ҷумҳурии Тоҷикистон ва моддаи 57 Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон "Дар бораи санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ" Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон қарор мекунад:

1. Қоидаҳои муайян намудани объектҳои сохтмонашон нотамом ва ба муомилоти гражданӣ баровардани онҳо тасдиқ карда шаванд (замима мегардад).

2. Кумитаи меъморӣ ва сохтмони назди Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон якҷо бо вазорату идораҳои дахлдор ва мақомоти иҷроияи ҳокимияти давлатии Вилояти Мухтори Кӯҳистони Бадахшон, вилоятҳо, шаҳри, Душанбе ва шаҳру ноҳияҳо ҷиҳати амалисозии Қоидаҳои мазкур тадбирҳои зарурӣ андешад.

3. Қарори Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 31 майи соли 2012, № 284 "Дар бораи тасдиқи Қоидаҳои муайян намудани объектҳои сохтмонашон нотамом (хонаҳои истиқоматию иншооти ёрирасон), ки метавонанд ба муомилоти гражданӣ баровардა шаванд" аз эътибор соқит дониста шавад.

Раиси

Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон   Эмомалӣ Раҳмон

аз 27 марти соли 2018 № 148

ш.Душанбе

Бо [карори](#) Ҳукумати

Ҷумҳурии Тоҷикистон

аз "27" марти соли 2018, № 148

тасдиқ шудаанд

ҚОИДАҲОИ МУАЙЯН НАМУДАНИ ОБЪЕКТҲОИ СОХТМОНАШОН НОТАМОМ ВА БА МУОМИЛОТИ ГРАЖДАНӢ БАРОВАРДАНИ ОНҲО

1. МУҚАРРАРОТИ УМУМӢ

1. Қоидаҳои муайяи намудани объектҳои сохтмонашон нотамом ва ба муомилоти граждан̄ баровардани онҳо (минбаъд - Қоидаҳо) тибқи талаботи кодексҳои шаҳрсозӣ ва граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон, Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон "Дар бораи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайримамкул ва ҳуқуқҳо ба он", инчунин санадҳои дигари меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистои таҳия гардида, асос ва тартиби ба муомилоти гражданӣ баровардани объектҳои истиқоматӣ ва ғайриистиқоматии нотамомро, новобаста аз сарчашмаи маблағгузорӣ, шакли моликият ва таъинот ба танзим медарорад.

2. Дар Қоидаҳои мазкур мафҳумҳои асосии зерин истифода карда мешаванд:

- объекти сохтмонашон нотамом - объекти сохтмонаш мавқуфгузошта, ки барои бунёди он ҳамчун бинои истиқоматӣ ва ғайриистиқоматӣ мутобиқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон иҷозат дода шуда, вале ба итмом расонида нашудааст, бо замин алоқамандии мустаҳкам дошта, таъинот, ҷойгиршавӣ ва андозаи он дар ҳуҷҷатҳои феҳристи ягонаи давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он сабт шудааст;

- объектҳои истиқоматӣ ва ғайриистиқоматӣ - ҳама гуна объекти дар боло ва зери замин сохташудае, ки сохтмони он тибқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон эътироф карда шуда, барои истифодаи дарозмуддат пешбинӣ гардидааст ва бо замин алоқамандӣ дошта, бе расонидани зарар иитиқоли он имконнопазир аст, таъинот, ҷойгиршавӣ ва андозаи ои дар ҳуҷҷатҳои феҳристи ягонаи давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он сабт шудааст;

- ба муомилоти гражданӣ баровардани объектҳои сохтмонашон нотамом - маҷмӯи аҳдҳои ҳуқуқии граждание, ки мутобиқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон вобаста ба чунин объектҳо анҷом дода мешаванд;

- молу мулки ғайриманқул - қитъаҳои замин ҳамчун моликияти давлатӣ, бинои истиқоматӣ ва ғайриистиқоматӣ, иншоот ва объектҳои сохтмомашом нотамом, ки ба замин алоқамандии мустаҳкам дошта, интиқолашон бидуни расонидани зиёни воқеии беҳисоб ба таъиноташон имконнопазир аст;

- ҳуҷҷатҳои лоиҳавӣ - ҳуҷҷатҳое, ки маводро дар шакли матн ва дар намуди харита (нақша) дар бар гирифта, хулосаҳои меъморӣ, функсиоиалию технологӣ, конструктивӣ ва муҳандисии техникиро барои таъмини сохтмони асосӣ, таҷдиди объектҳои сохтмонӣ, қисмҳои онҳо, таъмири асосӣ, муайян менамоянд агар ҳангоми гузаронидани он ба хусусиятҳои конструктивӣ, дигар хусусиятҳои боэътимодӣ ва амниятии объекти сохтмони асосӣ таъсир расонида шавад;

- шаҳодатнома дар бораи бақайдгирии давлатӣ - ҳуҷҷате, ки аз тарафи ташкилоти бақайдгирандаи давлатии молу мулки ғайриманқул дода шуда, ҳуқуқҳои шахсони воқеӣ ва ҳуқуқиро ба объектҳои сохтмонашон нотамом муайян мекунад;

- барӯйхатгирии техникии объектҳои сохтмонашон нотамом - ҷамъ, барқароркунӣ ва таҳрири маълумот оид ба мавҷудият, ҷойгиршавӣ, таркиб, майдон ва дигар хусусиятҳо, холатҳо, арзишҳои молу мулки ғайриманқул дар асоси таҳқиқи воқеии молу мулки ғайриманқул.

3. Объектҳои нотамоми моликияти дигар давлатҳо, шахсони ҳуқуқӣ ва воқеии онҳо, агар тартиби дигар тибқи ҳуҷҷатҳои байналмилалӣ муқаррар карда нашуда бошад, ҳамчунии мутобиқи қоидаҳои мазкур ба муомилот бароварда мешаванд.

4. Объектҳои нотамом аз ҷониби соҳибмулкон тибқи талаботи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон, ҳуҷҷатҳои шаҳрсозӣ ва лоиҳавии тасдиқшуда, талаботи меъёрҳои сохтмонӣ ва меъёрҳои дигар ба муомилот бароварда мешаванд. Хусусигардонии объектҳои сохтмонашон нотамом тибқи Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон "Дар бораи хусусигардонии моликияти давлатӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон" амалӣ мегардад.

5. Обектҳои сохтмонашон нотамом ва ба муомилоти граждансӣ баровардани онҳо бо қабул намудани қарори дахлдори мақоми ваколатдор ва тартиб додани санади гурӯҳи мутахассисони (комиссияи) мақоми ваколатдор, танҳо дар сурати мавҷуд будани ҳуҷҷатҳои зерин эҳтироф карда мешаванд:

- иҷозат ба сохтмони бинои истиқоматӣ ва ғайриистиқоматӣ, ки аз ҷониби мақоми ваколатдори давлатӣ дода шудааст;

- ҳуҷҷате, ки мавқуф гузоштани бинои истиқоматӣ ва ғайриистиқоматии нотамомро тасдиқ менамояд;

- ҳуҷҷате, ки бамеъёр ва қоидаҳои сохтмонӣ мувофиқ будани сохти лоиҳаро тасдиқ мекунад.

6. Объектҳои сохтмонашон нотамомеро, ки аз ҳисоби маблағҳои буҷети давлатӣ, сармоягузории хориҷӣ ва соҳибкорон маблағгузорӣ шудаанд, фармоишгар аз пудратчӣ тибқи шартҳои шартномаи пудрат бо нишон додани ҳаҷми корҳои иҷрошуда ва маблағи сарфшуда қабул намуда, тибқи Қоидаҳои мазкур ба муомилот мебарорад.

7. Мақоми ваколатдор оид ба эътироф намудани объектҳои сохтмонашон нотамом, вобаста ба муҳимият ва таъиноти истифодабарӣ, инҳо мебошанд:

- Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистои бо пешниҳоди мақомоти иҷроияи марказии ҳокимияти давлатӣ ё мақомоти иҷроияи ҳокимияти давлатии Вилояти Мухтори Кӯҳистони Бадахшон, вилоятҳо, шаҳри Душанбе, шаҳрҳо ва ноҳияҳо;

- мақомоти иҷроияи марказии ҳокимияти давлатӣ;

- мақомоти иҷроияи ҳокимияти давлатии Вилояти Мухтори Кӯҳистони Бадахшон, вилоятҳо, шаҳри Душанбе, шаҳрҳо ва ноҳияҳо.

8. Объектҳои сохтмонашон нотамом ва ба муомилоти граждансӣ баровардани онҳо бо пешниҳоди ҳуҷҷатҳои пешбининамудаи банди 5 Қоидаҳои мазкур тибқи талаботи Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон "Дар бораи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он" бояд дар маҳалли ҷойгиршавии объектҳои сохтмонашон нотамом ба қайди

давлатӣ гирифта шаванд. Аз ҷониби ташкилоти бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он шаҳодатнома дар бораи бақайдгирии давлатии объектҳои сохтмонашон нотамом дода мешавад.

9. Шаҳодатномаи объектҳои сохтмонашон нотамом ҳуҷҷате мебошад, ки ҳуқуқи шахсони воқеӣ ва ҳуқуқиро ба объектҳои сохтмонашон нотамом муайян мекунад.

10. Ҳангоми гузаштани ҳуқуқи истифодаи қитъаи замин ва иншооти сохтмонӣ ба дигар шахс, мӯҳлати амали иҷозат барои пешбурди корҳои сохтмонию васлкунӣ, ки пеш аз гузаштани ҳуқуқи истифодаи қитъаи замин ва иншооти сохтмонӣ гирифта шудааст, нигоҳ дошта мешавад.

2. ТАРТИБИ БА МУОМИЛОТИ ГРАЖДАНӢ БАРОВАРДАНИ ОБЪЕКТҲОИ СОХТМОНАШОН НОТАМОМ

11. Ба муомилоти граждании баровардани объектҳои сохтмонашон нотамом танҳо дар сурати пешниҳоди шаҳодатномаи объектҳои сохтмонашон нотамом амалӣ карда мешавад.

12. Ба муомилоти гражданӣ баровардани объектҳои сохтмонашон нотамом бо бастани аҳдҳои ҳуқуқии гражданӣ тибқи тартиби муқаррарнамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон ба амал бароварда мешавад.

3. БАҚАЙДГИРИИ ДАВЛАТИИ ОБЪЕКТҲОИ СОХТМОНАШОН НОТАМОМ

13. Барои анҷом додани бақайдгирии давлатӣ ҳуҷҷатҳои зерин пешниҳод мегарданд:

- ариза дар бораи бақайдгирии давлатӣ (ба ариза квитансия дар бораи пардохти хизматрасонии мақоми бақайдгиранда замима мегардад);

- ҳуҷҷатҳои дорои маълумоти мушаххаси ба варақаи бақайдгирӣ ҳангоми анҷомдиҳии амалиёти бақайдгирӣ воридшаванда ва ҳуҷҷатҳои тасдиқкунандаи ваколати намояндагон ва шахсони мансабдор;

- ҳуҷҷатҳое, ки тибқи банди 5 Қоидаҳои мазкур барои эътироф намудани объектҳои сохтмонашон нотамом асос мебошанд.

14. Баъди анҷоми амалиёти нотариалӣ вобаста ба хариду фурӯш, ҳадя, мерос ва ғайраҳо оид ба объекти сохтмонаш нотамом, соҳибмулк барои ба қайди давлатӣ гирифтани он ба ташкилоти бақайдгирии давлатӣ муроҷиат мемамояд.

15. Соҳибмулки объекти сохтмонаш нотамом ҳамчун анҷомдиҳандаи сохтмонаш мавқуфгузоштаашуда уҳдадор аст сохтмонро ба итмом расонад.

4. МУҚАРРАРОТИ ХОТИМАВӢ

16. Баҳсҳо вобаста ба муайян намудани объектҳои сохтмонашон нотамом ва ба муомилоти гражданӣ баровардани онҳо, тибқи тартиби муқаррарнамудаи санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ аз ҷониби мақоми ваколатдори давлатӣ ё бо тартиби судӣ ҳал карда мешаванд.

17. Шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ, инчунин мақоми ваколатдори давлатӣ барои риоя накардани талаботи Қоидаҳои мазкур тибқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон ба ҷавобгарӣ кашида мешаванд.