Дар Вазорати адлияи Ҷумҳурии Тоҷикистон
17 декабри соли 2014 ба қайди давлатӣ гирифта шудааст,
рақами бақайдгирӣ 773

КУМИТАИ ДАВЛАТИИ ИДОРАИ ЗАМИН ВА ГЕОДЕЗИИ ҶУМҲУРИИ ТОҶИКИСТОН

ҚАРОР

аз 10 сентябри соли 2014 № 36 ш. Душанбе

Оид ба тасдиқи Тартиби бақайдгирии шартномаҳои гарав ва пешбурди феҳристи шартномаҳои гарави молу мулки ғайриманқул

Дар асоси сархати 41 банди 4 Низомномаи Кумитаи давлатии идораи замин ва геодезии Ҷумҳурии Тоҷикистон, ки бо қарори Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 3 майи соли 2010, №225 тасдиқ шудааст,

Қ А Р О Р М Е К У Н А М:

1. Тартиби бақайдгирии шартномаҳои гарав ва пешбурди феҳристи шартномаҳои гарави молу мулки ғайриманқул тасдиқ карда шавад (замима мегардад).

2. Қарори мазкур бо тартиби муқарраргардида ба Вазорати адлияи Ҷумҳурии Тоҷикистон ҷиҳати бақайдгирии давлатӣ пешниҳод карда шавад.

3. Қарори мазкур баъд аз бақайдгирии давлатӣ ва интишори расмӣ мавриди амал қарор дода шавад.

4. Назорати иҷрои қарори мазкур ба зиммаи муовиничони раис гузошта шавад.

Раис М. Зокиров

Бо қарори раиси

Кумитаи давлатии идораи

замин ва геодезии

Ҷумҳурии Тоҷикистон

аз 10 сентябри соли 2014, №36

тасдиқ шудааст

ТАРТИБИ БАҚАЙДГИРИИ ШАРТНОМАҲОИ ГАРАВ ВА ПЕШБУРДИ ФЕҲРИСТИ ШАРТНОМАҲОИ ГАРАВИ МОЛУ МУЛКИ ҒАЙРИМАНҚУЛ

1. МУҚАРРАРОТИ УМУМӢ

1. Тартиби бақайдгирии шартномаҳои гарав ва пешбурди феҳристи шартномаҳои гарави молу мулки ғайриманқул (минбаъд – Тартиб) дар асоси Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон « Дар бораи ипотека», Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он», боби 3 Кодекси граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон ва сархати 41 банди 4 Низомномаи Кумитаи давлатии идораи замин ва геодезии Ҷумҳурии Тоҷикистон, ки бо қарори Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 3 майи соли 2010, №225 тасдиқ шудааст, таҳия карда шуда тартиби бақайдгирии шартномаҳои гарав ва пешбурди феҳристи шартномаҳои гарави молу мулки ғайриманқулро муайян менамояд.

2. БАҚАЙДГИРИИ ШАРТНОМАҲОИ ГАРАВИ МОЛУ МУЛКИ ҒАЙРИМАНҚУЛ

2. Ипотека як навъи гаравест, ки молу мулки ғайриманқули ба гарав гузошташуда, дар соҳибӣ ва истифодаи гаравдеҳ ё шахси сеюм боқӣ монда, бояд бо тартиби муқаррарнамудаи Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он» ба қайди давлатӣ гирифта шавад.

3. Молу мулки ғайриманқуле, ки дар моддаи 7 Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон « Дар бораи ипотека» зикр гардидааст, предмети гарави молу мулки ғайриманқул ба ҳисоб меравад.

4. Амалиёти бақайдгирии давлатии шартномаҳои гарави молу мулки ғайриманқулро бақайдгирандагони Корхонаи воҳиди давлатии «Бақайдгирии молу мулки ғайриманқул» ва корхонаҳои давлатии фаръии «Бақайдгирии молу мулки ғайриманқул» анҷом медиҳанд.

5. Шартномаи гарави молу мулки ғайриманқул нисбати молу мулки ғайриманқули давлатии мансуб ба моликияти ҷумҳуриявӣ бо розигии Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон аз тарафи Корхонаи воҳиди давлатии «Бақайдгирии молу мулки ғайриманқул» ва шартномаи гарави молу мулки ғайриманқул нисбати молу мулки ғайриманқули давлатии мансуб ба моликияти коммуналӣ бо розигии маҷлиси дахлдори вакилони халқ аз тарафи Корхонаи давлатии фаръии «Бақайдгирии молу мулки ғайриманқул» ба қайди давлатӣ гирифта мешавад.

6. Барои бақайдгирии давлатии шартномаҳои гарави молу мулки ғайриманқул шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ ба Корхонаи воҳиди давлатии «Бақайдгирии молу мулки ғайриманқул» ва корхонаҳои давлатии фаръии «Бақайдгирии молу мулки ғайриманқул» ҳуҷҷатҳои зеринро шахсан ё тавассути намояндаи ваколатдори худ пешниҳод менамоянд:

а) аризаи гаравдеҳ ё гаравгир мувофиқи замимаи 1;

б) ҳуҷҷате, ки ваколати намояндаи ваколатдорро тасдиқ менамояд;

в) нусхаи шартномаи гарави молу мулки ғайриманқул , ки аз ҷониби нотариуси давлатӣ тасдиқ гардидааст;

г) нусхаи шартнома ва ё ӯҳдадории қарзӣ, ки бо мақсади шартномаи гарави молу мулки ғайриманқул баста шудааст;

д) барои шахси воқеӣ – нусхаи шиноснома ва барои шахси ҳуқуқӣ- нусхаи шаҳодатнома дар бораи бақайдгирии давлатӣ;

е) пардохтномаи маблағи хироҷ;

ж) пардохтномаи хизматрасонии мақоми бақайдгиранда.

7. Ҳангоми бақайдгирии шартномаҳои гарави молу мулки ғайриманқул парвандаи бақайдгирӣ кушода мешавад. Ҳуҷҷатҳои дар банди 6 ҳамин Тартиб зикргардида ба парвандаи бақайдгирӣ дохил карда мешавад.

8. Нисбати биноҳои истиқоматӣ ва ғайриистиқоматӣ, объектҳои сохтмонии нотамом, иншоот ба истиснои ҳуҷра дар бинои истиқоматии бисёрҳуҷрагӣ, ба бақайдгиранда нусхаи аслии сертификати ҳуқуқи истифодаи замин пешниҳод карда мешавад.

9. Бақайдгиранда нусхаи сертификати ҳуқуқи истифодаи замин ва аз феҳристи ягонаи молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он маълумотнома оиди мавҷуд набудани маҳдудият нисбати молу мулки ғайриманқули ба гарав гузошташуда аз парвандаи заминсозии дар бойгонӣ мавҷудбуда нусхаи нақшаи кадастрии қитъаи заминро ба парвандаи бақайдгирӣ ҳамроҳ менамояд.

10. Ҳангоми бақайдгирии давлатии шартномаи гарави молу мулки ғайриманқул дар китоби бақайдгирии феҳристи ягонаи молу мулки ғайриманқул сабт дар бораи санаи бақайдгирию қатъи шартномаҳои гарави молу мулки ғайриманқул, дар бораи гаравдеҳ ва гаравгир, мавзӯи гарави молу мулки ғайриманқул, арзиши ӯҳдадории бо гарав таъминшуда, рақами кадастрии молу мулки ғайриманқули маҳдудшуда ворид карда мешавад.

11. Қисми молу мулке, ки тақсими он бе тағйир додани таъиноташ номумкин аст (молу мулки тақсимнашаванда) ва наметавонад предмети мустақили шартномаҳои гарави молу мулки ғайриманқул бошад, ба қайди давлатӣ гирифта намешавад.

3. ПЕШБУРДИ ФЕҲРИСТИ ШАРТНОМАҲОИ ГАРАВИ МОЛУ МУЛКИ ҒАЙРИМАНҚУЛ

12. Феҳристи шартномаҳои гарави молу мулки ғайриманқул бо мақсади таъмин намудани маълумот ба мақомоти давлатӣ, мақомоти андоз, омор, шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ, сармоягузорон барои қарздиҳӣ ва иҷрои ӯҳдадориҳо ба молу мулки ғайриманқули ба гарав гузошташуда ташкил ва пеш бурда мешавад.

13. Феҳристи шартномаҳои гарави молу мулки ғайриманқул маҷмӯи маълумотҳои шартномаи гарави молу мулки ғайриманқули бақайдгирифташуда ба ҳисоб меравад.

14. Феҳристи шартномаҳои гарави молу мулки ғайриманқул аз китоби бақайдгирӣ, парвандаи бақайдгирӣ, харитаи кадастрӣ, дафтарҳои бақайдгирии аризаҳо иборат буда, дар ҳомилҳои қоғазӣ ва электронӣ анҷом дода мешавад.

15. Ҳангоми пайдо шудани шубҳа дар аслияти ҳуҷҷатҳо, бақайд- гиранда бақайдгирии шартномаҳои гарави молу мулки ғайриманқулро боз дошта, тибқи « Қоидаҳо оид ба асосҳои таъин ва тартиби ташхиси ҳуҷҷатҳои аслии барои анҷом додани бақайдгирии давлатӣ пешниҳодшуда», ки бо қарори раиси Кумитаи давлатии идораи замин ва геодезии Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 5 июни соли 2014, № 20 тасдиқ шудааст, ҳуҷҷатҳоро мавриди ташхис қарор медиҳад ва дар давоми 3 рӯзи корӣ бо мактуби фармоишӣ ба аризадиҳанда огоҳинома оид ба боз доштани бақайдгирии шартномаҳои гарави молу мулки ғайриманқулро мефиристад.

16. Бақайдгирии шартномаҳои гарави молу мулки ғайриманқул дар фаслҳои китоби бақайдгирӣ, вобаста ба молу мулки ғайриманқул, бо тартиби зер ба қайди давлатӣ гирифта мешавад:

- дар фасли якум - ҳуқуқи истифодабарии қитъаҳои замин;

-дар фасли дуюм - бинои истиқоматӣ ва ғайриистиқоматӣ, иншоот, объектҳои сохтмонии нотамом;

-дар фасли сеюм - бинои (манзили) истиқоматӣ ва ғайриистиқоматии ҷудогона.

17. Санаи бақайдгирии шартномаи гарави молу мулки ғайриманқул рӯзи ворид намудани сабт дар китоби бақайдгирӣ ба ҳисоб меравад.

18. Шартномаи гарави молу мулки ғайриманқул дар давоми 3 рӯзи корӣ дар китоби бақайдгирӣ ва бо роҳи ворид намудани сабтҳо дар нусхаи аслӣ ба қайди давлатӣ гирифта мешавад.

19. Баъди ба қайдгирии давлатӣ дар нусхаи аслии шартномаи гарави молу мулки ғайриманқул номи корхонаи бақайдгирӣ, санаи бақайдгирӣ, рақами бақайдгирии шартномаи гарави молу мулки ғайриманқул, ному насаби бақайдгиранда дарҷ

гардида бо калимаҳои «ба қайди давлатӣ гирифта шуд» сабт ворид карда шуда ва бо имзою мӯҳри бақайдгиранда тасдиқ карда мешавад. Дар баробари ин ба гаравгир ё гаравдеҳ иқтибос аз китоби бақайдгирӣ дода мешавад.

20. Парвандаи бақайдгирӣ, баъди ба қайди давлатӣ гирифтани шартномаи гарави молу мулки ғайриманқул, ба бойгонии корхона супорида мешавад.

21. Ислоҳи хатогиҳои техникие, ки ҳангоми бақайдгирии шартномаҳои гарави молу мулки ғайриманқул роҳ дода шудааст, бо розигии гаравдех ва гаравгир, бо роҳи ворид намудани сабти иловагӣ ба феҳристи ягонаи давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он, сурат мегирад. Агар хатогӣ бо гуноҳи бақайдгиранда роҳ дода шуда бошад ислоҳи хатогӣ бе пардохти ҳатмӣ ва гирифтани маблағи иловагӣ анҷом дода мешавад.

22. Шартномаи гарави молу мулки ғайриманқул дар асоси талаботи моддаи 381 Кодекси граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон қатъ мегардад.

23. Гаравгир бо иҷрои ӯҳдадориҳои бо гарав таъминшуда ба мақоми бақайдгиранда маълумотнома оид ба қатъи шартномаи гарави молу мулки ғайриманқулро пешниҳод менамояд. Маълумотнома оид ба қатъи шартномаи гарави молу мулки ғайриманқул дар феҳристи шартномаҳои гарави молу мулки ғайриманқул сабт мегардад.

24. Бақайдгиранда баъди ворид намудани сабт ба феҳристи шартномаҳои гарави молу мулки ғайриманқул оиди қатъи шартномаи гарави молу мулки ғайриманқул ба гаравдеҳ иқтибос аз китоби бақайдгирӣ медиҳад.

4. РАД КАРДАНИ БАКАЙДГИРИИ ДАВЛАТИИ ШАРТНОМАҲОИ ГАРАВИ МОЛУ МУЛКИ ҒАЙРИМАНҚУЛ

25. Бақайдгирии давлатии шартномаи гарави молу мулки ғайриманқул дар ҳолатҳои зерин рад карда мешавад:

- шартнома бар хилофи меъёрҳои моддаи 11 Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон « Дар бораи ипотека» таҳия шуда бошад;

- ҳуҷҷатҳои дар банди 6 ҳамин Тартиб дарҷгардида пурра пешниҳод нагардида бошанд;

-ҳуқуқ ба молу мулки ғайриманқуле, ки предмети ипотека аст, мутобиқи қонунгузории ҷорӣ ба қайди давлатӣ гирифта нашуда бошанд;

- молу мулки ғайриманқули ба гарав гузошташаванда дар ҳабс ё манъ қарор дошта бошад;

- дар дигар ҳолатҳое, ки қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон муқаррар намудааст.

5. МУҚАРРАРОТИ ХОТИМАВӢ

26. Баҳсҳое, ки вобаста ба шартномаҳои гарави молу мулки ғайриманқул бармеоянд, бо тартиби судӣ баррасӣ мегарданд.

Замима
ба Тартиби бақайдгирии
шартномаҳои гарав ва пешбурди
феҳристи шартномаҳои гарави молу
мулки ғайриманқул

Ба Корхонаи воҳиди давлатии
(КДФ) - ии «Бақайдгири молу
мулки ғайриманқул» дар_____
аз номи ___________________
(номи пурраи расмии аризадиханда)
____
____
(суроғаи шахси воқеӣ ё ҳукукӣ):
____
____

Ариза

дар бораи бақайдгирии давлатии шартномаи гарави

молу мулки ғайриманқул

Хоҳишмандам, шартнома(ҳо)-и гарави молу мулки ғайриманқуле, ки «___» ______ соли

201_ таҳти № _____ ки байни____

____

(номи расмии тарафҳои шартномаи гарав)

___________________________________ баста шудааст, ба қайди давлатӣ гиред.

Предмети шартномаи гарави гарави молу мулки ғайриманқул иборат аз

____

(руйхат ва тавсиф)

____

____

Пули ҳамарзиши ӯҳдадории таъмини гарави гарави молу мулки ғайриманқул баробар аст ба____
____

Мӯҳлати амали таъмини ӯҳдадории гарави молу мулки ғайриманқул

____

Ба ариза ҳамроҳ карда мешаванд:

- Нусхаи шартномаи гарави гарави молу мулки ғайриманқул ё дигар шартҳои шартномаи гарави гарави молу мулки ғайриманқул дошта, ки аз ҷониби нотариати давлатӣ тасдиқ гардидааст.
- Нусхаи шартнома ва ё уҳдадории қарзӣ.
- Барои гаравдеҳи (қарзгири) шахси воқеӣ-нусхаи шиноснома, барои гаравдеҳи (қарзгири) шахси ҳуқуқӣ-нусхаи шаҳодатнома дар бораи бақайдгирии давлатӣ.
- Пардохтномаи маблағи хироҷ;
- Пардохтномаи хизматрасонии мақоми бақайдгиранда.

«__» ___________соли 201__ . ______________________________

(имзо)

***