ҚОНУНИ ҶУМҲУРИИ ТОҶИКИСТОН

ДАР БОРАИ ИПОТЕКА

Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, с.2008, №3, мод.185, №10, мод.798; с.2010, №7, мод.557; с.2013, №7, мод.522)

(Қонуни ҶТ аз 6.10.2008 № 417, аз 21.07.2010 № 625, аз 22.07.2013 № 994, аз 2.01.2020 № 1685)

Қонуни мазкур асосҳои ҳуқуқӣ, иқтисодӣ ва ташкилии муносибатҳоро вобаста ба пайдоиш, амал ва қатъи ипотека танзим менамояд.

БОБИ 1. Муқаррароти умумӣ

Моддаи 1. Мафҳумҳои асосӣ

Дар Қонуни мазкур мафҳумҳои асосии зерин истифода шудаанд:

ипотека - гарави молу мулки ғайриманқул, ки бо тартиби муқаррарнамудаи қонун аз қайди давлатӣ гузаштааст;

гарав - тарзи таъмини иҷрои ӯҳдадориест, ки вобаста ба он кредитор оид ба ӯҳдадории бо гарав таъмингардида (гаравгир) ҳуқуқ дорад дар ҳолати иҷро накардани ин ӯҳдадорӣ аз ҷониби қарздор аз арзиши молу мулки ба гарав гузошташуда нисбат ба дигар кредиторони шахсе, ки ин молу мулк аз они ӯст (гаравдеҳ), талаботашро афзалиятнок қонеъ гардонад, ба истиснои ҳолатҳои муқаррарнамудаи қонун;

гаравдеҳ - шахсе, ки дорои ҳуқуқи моликият ё дигар ҳуқуқи ашёӣ ба молу мулки ба гарав гузошташуда мебошад;

гаравгир - шахсе, ки талаботи ӯ оид ба ӯҳдадории асосӣ бо гарав таъмин шудааст.

Моддаи 2. Асосҳои пайдоиши ипотека

1. Мутобиқи шартномаи ипотека як тараф- гаравгир, ки аз рӯи ӯҳдадории бо ипотека таъмингардида кредитор мебошад, ҳуқуқ дорад талаботи пулии худро аз қарздор оид ба ҳамин ӯҳдадорӣ аз арзиши молу мулки ғайриманқул ё ин ки ҳуқуқи ашёии ба гарав гузоштаи дигар тарафгаравдеҳ дар афзалият нисбат ба дигар кредиторони гаравдеҳ қонеъ гардонад, ба истиснои ҳолатҳои муқаррарнамудаи қонун.

Гаравдеҳ метавонад худи қарздор оид ба ӯҳдадории бо ипотека таъмингардида ё шахси дар ин ӯҳдадорӣ иштироккнадошта бошад.

Молу мулке, ки нисбати он ипотека муқаррар шудааст, таҳти соҳибӣ ва истифодаи гаравдеҳ боқӣ мемонад. Ипотека ҳамчун гаронии молу мулк аз лаҳзаи бақайдгирии давлатии шартнома бо тартиби муқаррарнамудаи қонун пайдо мешавад.

2. Нисбати гарави молу мулки ғайриманқул, ки дар асоси қонун ҳангоми фарорасии ҳолатҳои дар он зикргардида ба миён омадааст (минбаъд - ипотека аз рӯи қонун), мутаносибан қоидаҳо оид ба гарав, ки вобаста ба шартномаи ипотека ба миён омадааст, татбиқ мегарданд, агар қонун тартиби дигареро муқаррар накарда бошад.

3. Қоидаҳои умумӣ оид ба гарав, ки дар Кодекси граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон зикр шудаанд, нисбати муносибатҳо вобаста ба шартномаи ипотека дар ҳолате татбиқ мегарданд, ки агар Кодекси зикргардида ё Қонуни мазкур қоидаҳои дигареро муқаррар накарда бошанд.

Моддаи 3. Қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон дар бораи ипотека

Қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон дар бораи ипотека ба Конститутсияи (Сарқонуни) Ҷумҳурии Тоҷикистон асос ёфта, аз Кодекси граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон, Қонуни мазкур, дигар санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон, инчунин санадҳои ҳуқуқии байналмилалие, ки Тоҷикистон онҳоро эътироф намудааст, иборат мебошад.

Моддаи 4. Ӯҳдадорие, ки бо ипотека таъмин мегардад

Ипотека метавонад ҷиҳати таъмини ӯҳдадорӣ бо шартномаи кредитӣ, шартномаи қарз ё дигар ӯҳдадорӣ, аз ҷумла ӯҳдадорие, ки ба хариду фурӯш, иҷора, пудрат, дигар шартнома ва ё расонидани зарар асос ёфтааст, муқаррар карда шавад, агар дар қонун тартиби дигаре пешбинӣ нашуда бошад.

Моддаи 5. Талаботе, ки бо ипотека таъмин карда мешавад

1. Ипотека ба гаравгир пардохтани маблағи асосии қарзро оид ба шартномаи кредитӣ ё дигар ӯҳдадории бо ипотека таъминшударо пурра ё дар қисми пешбининамудаи шартномаи ипотека таъмин менамояд.

2. Ипотекае, ки барои таъмини иҷрои шартномаи кредитӣ ё шартномаи қарз бо шарти пардохти фоизҳо муқаррар шудааст, инчунин пардохти фоизҳои истифодаи кредитро (маблағҳои қарзгирифтаро) ба кредитор (қарздиҳанда) таъмин менамояд.

3. Агар дар шартнома тартиби дигаре пешбинӣ нашуда бошад, ипотека ҳамчунин ба гаравгир пардохти маблағҳои зайли ба ӯ марбутаро низ таъмин менамояд:

а) барои ҷуброни зарар (ҷарима, пеня, ноустуворона) ҳангоми иҷро накардан, гузаронидани мӯҳлати иҷро ё тарзи дигари иҷрои номатлуби ӯҳдадории бо ипотека таъмингардида;

б) дар шакли фоизҳо барои истифодаи ғайриқонунии маблағҳои пулии бегона, ки тибқи ӯҳдадории бо ипотека таъминшуда ё қонун пешбинӣ гардидаанд;

в) барои ҷуброни хароҷоти судӣ ва дигар хароҷот вобаста ба ситонидан аз молу мулки ба гарав гузоштаашуда;

г) барои ҷуброни хароҷот вобаста ба фурӯши молу мулки ба гарав гузоштаашуда.

4. Агар дар шартнома тартиби дигаре пешбинӣ нашуда бошад, ипотека талаботи гаравгирро дар ҳаҷме, ки он дар лаҳзаи қонеъгардонӣ аз ҳисоби молу мулки ба гарав гузоштаашуда мавҷуд аст, таъмин менамояд.

5. Агар дар шартномаи ипотека маблағи умумии устувори талаботи бо ипотека таъминшудаи гаравгир зикр гардида бошад, ӯҳдадории қарздор дар назди гаравгир дар қисмате, ки аз ин маблағ зиёд аст, бо ипотека таъминшуда ба ҳисоб намеравад.

Моддаи 6. Бо ипотека таъмин намудани хароҷоти иловагии гаравгир

Дар ҳолате, ки агар гаравгир дар асоси шартҳои шартномаи ипотека ё зарурати таъмини ҳифзи молу мулки тибқи ҳамин шартнома ба гарав гузоштаашуда маҷбур шуда бошад, ки хароҷоти нигоҳдошт ва ё ҳифзи молу мулк ё пӯшонидани қарзи андозу пардохтҳо ё пардохтҳои коммуналии гаравдеҳро оид ба ҳамин молу мулк анҷом диҳад, чунин хароҷоти зарурии гаравгир аз ҳисоби молу мулки ба гарав гузоштаашуда ҷуброн карда мешавад.

Моддаи 7. Мавзӯи ипотека

1. Мавзӯи ипотека ҳуқуқи моликият ё дигар ҳуқуқи ашёӣ ба молу мулки ғайриманқули зерин буда метавонад:

а) бино, иншоот ва дигар молу мулки ғайриманқуле, ки дар фаъолияти соҳибкорӣ истифода мегардад;

б) биноҳои истиқоматӣ, ҳуҷраҳо дар биноҳои бисёрхуҷрагӣ ва ё қисми биноҳои истиқоматӣ ва ҳуҷраҳое, ки аз як ё якчанд утоқҳои алоҳида иборатанд;

в) бӯстонсаройҳо, боғчасаройҳо, гаражҳо ва дигар биноҳои таъиноти истеъмолӣ;

г) дигар молу мулке, ки бо қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон ба молу мулки ғайриманқул мансуб дониста шудаанд, ба истисноИ ҳолатҳои муқаррарнамудаи қонун.

Ҳуқуқ бо мӯҳлати муайяншудаи амал танҳо то ба охир расидани амали он предмети ипотека шуда метавонад.

2. Муқаррароти Қонуни мазкур нисбат ба гарав гузоштани объектҳои сохтмонии нотамом, аз ҷумла бино ва иншоот низ татбиқ мегардад.

3. Қоидаҳои ипотека нисбат ба гарави ҳуқуқи истифодаи замин бо ҳуқуқи бегона намудани он низ татбиқ мегарданд, агар қонунгузорӣ тартиби дигареро муқаррар накарда бошад (*Қонуни ҶТ аз 22.07.2013 № 994*).

4. Агар дар шартнома тартиби дигаре пешбинӣ нашуда бошад, ашёи асосӣ, ки мавзӯи ипотека мебошад, ҳамзамон бо лавозимоти марбутааш чун маҷмӯи ягонаи ба гарав гузоштаашуда ба ҳисоб меравад.

5. Қисми молу мулке, ки тақсими он дар шакли асл бе тағйир додани таъиноташ номумкин аст (ашёи тақсимнашаванда), наметавонад мавзӯи мустақили ипотека бошад.

6. Ипотека нисбат ба молу мулки аз муомилот гирифташуда, молу мулке, ки мутобиқи қонун ситонидан аз он манъ аст, инчунин молу мулке, ки хусусигардонии он манъ мебошад, иҷозат дода намешавад.

7. Агар мавзӯи ипотека молу мулке бошад, ки барои бегона кардани он розигӣ ё иҷозати дигар шахс ё дигар мақомот талаб карда шавад, барои ипотекаи ин молу мулк низ чунин розигӣ ё иҷозат зарур аст.

8. Ба гарав гузоштани молу мулки ғайриманқул барои озод кардани шахсе, ки мутобиқи шартномаи ипотека чун гаравдеҳ баромад мекунад, аз иҷрои шартҳое, ки тибқи он ӯ дар ҷараёни хусусигардонии молу мулки мавзӯи ҳамин гарав иштирок дошт, асос буда наметавонад.

9. Агар дар шартнома ва Қонуни мазкур тартиби дигаре пешбинӣ нашуда бошад, ипотека нисбат ба ҳамаи қисмҳои беҳшудаи тақсимнашавандаи мавзӯи ипотека татбиқ мегардад.

Моддаи 8. Ипотекаи молу мулке, ки таҳти моликияти умумӣ қарор дорад

1. Нисбат ба молу мулки таҳти моликияти якҷояи умумӣ қарордошта (бе муайян намудани ҳиссаи ҳар як молик ба ҳуқуқи моликият) ипотека метавонад танҳо ҳангоми розигии ҳамаи моликон муқаррар карда шавад. Агар дар қонун тартиби дигаре пешбинӣ нашуда бошад, розигӣ бояд дар шакли хаттӣ дода шавад.

2. Иштирокчии моликияти умумии ҳиссагӣ ҳуқуқ дорад бе розигии дигар моликон ҳиссаи худро дар молу мулки умумӣ ба гарав гузорад.

Дар сурати мутобиқи талаби гаравгир ситонидан аз ин ҳисса ҳангоми фурӯши он қоидаҳои моддаҳои 298 ва 303 Кодекси граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон оид ба ҳуқуқи афзалиятноки хариди ҳиссаи фурӯш, ки ба моликони боқимонда марбут аст ва дар бораи ситонидан аз ҳисса аз ҳуқуқи моликияти умумӣ, ба истиснои ҳолатҳои ситонидан аз ҳисса аз ҳуқуқи моликият ба молу мулки умумии биноi истиқоматӣ вобаста ба ситонидан аз хуҷра дар ҳамин бино истифода бурда мешаванд.

3. Ҳуқуқи истифодаи қитъаи замин бо ҳуқуқи бегона намудани он, ки ба ду ва зиёда шахсони воқеӣ барои истифодаи якҷоя (бе ҷудокунии ҳиссаи ҳар як саҳмдор дар қитъаи замини умумӣ) дода шудааст, ҳангоми мавҷудияти розигии хаттии ҳамаи саҳмдорон мумкин аст ба гарав гузошта шавад (*Қонуни ҶТ аз 22.07.2013 № 994*).

Моддаи 9. Субъектҳои муносибатҳои ипотекӣ

1. Иштирокчиёни муносибатҳои ипотекӣ шаҳрвандон, шахсони ҳуқуқӣ ва давлат мебошанд.

2. Ташкилотҳои қарзӣ амалиёти вобаста ба ипотекаро тибқи муқаррароти Қонуни мазкур ва бо назардошти тартиби муқаррарнамудаи Бонки миллии Тоҷикистон анҷом медиҳанд (*Қонуни ҶТ аз 22.07.2013 № 994*).

БОБИ 2. Бастани шартномаи ипотека

Моддаи 10. Қоидаҳои умумии бастани шартномаи ипотека

1. Шартномаи ипотека бо риояи қоидаҳои умумии Кодекси граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон дар бораи бастани шартномаҳо, инчунин муқаррароти Қонуни мазкур баста мешавад.

2. Риоя накардани қоидаҳо оид ба шакли шартномаи ипотека боиси беэътибор донистани он мегардад. Чунин шартнома аз мавриди бастанаш эътибор надорад.

3. Ҳангоми дохил намудани шартҳои ипотека ба шартномаи кредитӣ ё дигар шартнома, ки дорои ӯҳдадории бо ипотека таъминшаванда мебошад, нисбат ба чунин шакли шартнома бояд талаботи бо Қонуни мазкур ва дигар санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон барои шартномаи ипотека муқарраргардида риоя карда шаванд.

Моддаи 11. Мазмуни шартномаи ипотека

1. Дар шартномаи ипотека бояд тарафҳо, мавзӯи ипотека, арзиши он, моҳият, ҳаҷм ва мӯҳлати иҷрои ӯҳдадории бо ипотека таъмингардида зикр карда шаванд.

2. Мавзӯи ипотека дар шартнома бо зикри номи он, маҳали ҷойгиршавӣ ва тасвире, ки барои ҳаммонандсозии ин предмет кифоя мебошад, муайян карда мешавад.

Дар шартномаи ипотека бояд ҳуқуқе, ки дар асоси он молу мулки мавзӯи ипотека ба гаравдеҳ тааллуқ дорад, зикр гардад.

Агар мавзӯи ипотека ҳуқуқи иҷораи ба гаравдеҳ тааллуқдошта бошад, молу мулки иҷора дар шартномаи ипотека бояд ҳамин тавре муайян гардад, ки агар худи он мавзӯи ипотека бошад, инчунин бояд мӯҳлати иҷора зикр карда шавад.

3. Арзиши мавзӯи ипотека аз рӯи созишномаи гаравдеҳ ва гаравгир ва ҳангоми гарави ҳуқуқи истифодаи қитъаҳои замин бо ҳуқуқи бегона намудани он бо риояи талаботи моддаи 46 Қонуни мазкур муайян карда мешавад. Арзиши мавзӯи ипотека дар шартнома бо пул ифода карда мешавад (*Қонуни ҶТ аз 22.07.2013* *№ 994*).

Ҳангоми ба гарав гузоштани молу мулки давлатӣ арзёбии он мувофиқи талаботи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон сурат мегирад.

Тарафҳои шартномаи ипотека нархгузории мавзӯи ипотекаро ҳуқуқ доранд ба нархгузори мустақил супоранд (*Қонуни ҶТ аз 06.10.2008с.* *№ 417*).

4. Ӯҳдадории бо ипотека таъмингардида бояд дар шартномаи ипотека бо нишон додани маблағи он, асосҳои ба миён омадан ва мӯҳлати иҷро зикр гардад. Дар ҳолатҳое, ки агар ӯҳдадорӣ ба ин ё он шартнома асос ёфта бошад, бояд тарафҳои ин шартнома, сана ва маҳали бастани он инъикос карда шаванд. Агар маблағи ӯҳдадории бо ипотека таъмингардида дар оянда муайян карда шавад, дар шартномаи ипотека бояд тартиб ва дигар шартҳои зарурии муайян кардани он низ инъикос ёбанд.

5. Агар ӯҳдадории бо ипотека таъмингардида қисм ба қисм иҷро шавад, дар шартномаи ипотека бояд мӯҳлати (даврияти) пардохтҳои дахлдор ва ҳаҷми он ё шартҳое, ки имконият медиҳанд ин ҳаҷм муайян карда шавад, зикр гардад.

6. Агар ҳуқуқҳои гаравгир бо гаравнома тасдиқ карда шаванд, ин гуна амал дар шартномаи ипотека зикр карда мешавад.

7. Шартномае, ки ин ё он маълумоти дар ҳамин модда зикргардидаро дар бар намегирад, наметавонад шартномаи ипотека ба ҳисоб равад.

Моддаи 12. Огоҳонии гаравгир дар бораи ҳуқуқи шахсони сеюм ба мавзӯи ипотека

Ҳангоми бастани шартномаи ипотека гаравдеҳ вазифадор аст гаравгирро дар бораи ҳамаи ҳуқуқҳои шахсони сеюм ба мавзӯи ипотека (ҳуқуқи гарав, истифодаи якумра, иҷора, сервитут ва дигар ҳуқуқҳо), ки дар лаҳзаи бақайдгирии давлатии ипотека ба ӯ маълум аст, дар шакли хаттӣ огоҳ намояд. Иҷро накардани ин ӯҳдадорӣ ба гаравгир ҳуқуқ медиҳад, ки иҷрои пеш аз мӯҳлати ӯҳдадории бо ипотека таъминшуда ё тағйир додани шартҳои шартномаи ипотекаро талаб намояд (*Қонуни ҶТ аз 22.07.2013* *№ 994*).

Моддаи 13. Гаравномаи ипотека

Ҳуқуқҳо оид ба шартномаи ипотека метавонанд бо гаравномаи ипотека, ки қоғази қиматнок мебошад, тасдиқ гарданд. Барориш ва гардиши гаравномаҳои ипотека бо тартиби муайяннамудаи Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон ба танзим дароварда мешаванд (*Қонуни ҶТ аз 22.07.2013* *№ 994*).

Моддаи 14. Бақайдгирии давлатии ипотека

Ипотека бояд дар Феҳристи ягонаи давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он бо тартиби муқаррарнамудаи Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон "Дар бораи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он" ба қайди давлатӣ гирифта шавад.

БОБИ 3. Таъмини нигоҳдошти молу мулке, ки тибқи шартномаи ипотека ба гарав гузошта шудааст

Моддаи 15. Аз ҷониби гаравдеҳ истифода бурдани молу мулки ба гарав гузошташуда

1. Гаравдеҳ ҳуқуқи истифодаи молу мулки тибқи шартномаи ипотека ба гарав гузошташударо нигоҳ медорад. Гаравдеҳ ҳуқуқ дорад ин молу мулкро мутобиқи таъиноташ истифода барад. Шартҳои шартномаи ипотека, ки ин ҳуқуқи гаравдеҳро маҳдуд месозанд, аз мавриди бастан эътибор надоранд.

Агар дар шартнома тартиби дигар пешбинӣ нашуда бошад, ҳангоми истифодаи молу мулки ба гарав гузошташуда гаравдеҳ набояд ба бад гардидани ҳолати молу мулк ва кам шудани арзиши он бештар аз ҳадде, ки бо сабаби фарсудашавии мӯътадил ба миён меояд, роҳ диҳад.

2. Гаравдеҳ ҳуқуқ дорад аз молу мулки тибқи шартномаи ипотека ба гарав гузошташуда маҳсулот гирад ва даромад ба даст орад. Агар дар шартномаи ипотека тартиби дигар пешбинӣ нашуда бошад, гаравгир ба маҳсулот ва даромади он ҳуқуқ надорад.

Моддаи 16. Нигоҳдошт ва таъмири молу мулки ба гарав гузошташуда

1. Агар дар шартномаи ипотека тартиби дигар пешбинӣ нашуда бошад, гаравдеҳ вазифадор аст молу мулки тибқи шартномаи ипотека ба гарав гузошташударо дар ҳолати коршоям нигоҳ дорад ва хароҷоти нигоҳдории ин молу мулкро то ба охир расидани ипотека ба зимма гирад.

2. Агар дар шартномаи ипотека тартиби дигар пешбинӣ нашуда бошад, гаравдеҳ вазифадор аст таъмири ҷорӣ ва асосии молу мулки тибқи шартномаи ипотека ба гарав гузошташудаpo дар мӯҳлат ва бо тартиби муқаррарнамудаи қонун ва ё дигар санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон анҷом диҳад.

Моддаи 17. Суғуртаи молу мулки ба гарав гузошташуда

1. Суғуртаи молу мулки тибқи шартномаи ипотека ба гарав гузошташуда ихтиёрӣ буда, мутобиқи шартҳои ин шартнома амалӣ мегардад.

2. Ҳангоми дар шартномаи ипотека мавҷуд набудани шартҳои дигари суғуртаи молу мулки ба гарав гузошташуда гаравдеҳ вазифадор аст онро аз ҳисоби худ, бо арзиши пурра аз таваккали гумшуда ва ё вайрон шудани он суғурта кунад ва агар арзиши пурраи молу мулк аз ҳаҷми ӯҳдадории бо ипотека таъмингардида зиёд бошад, ба маблағи на камтар аз арзиши ҳамин ӯҳдадорӣ суғурта намояд.

3. Гаравгир ҳуқуқ дорад талаботи худро вобаста ба ӯҳдадории бо ипотека таъмингардида мустақиман аз суғуртаи ҷуброни гум ва ё вайрон кардани молу мулки ба гарав гузошташуда қонеъ намояд, сарфи назар аз он ки молу мулк ба манфиати кадом шахс суғурта карда шудааст. Ин талабот бояд нисбат ба талаботи дигар кредиторони қарздеҳ ва шахсоне, ки ба манфиати онҳо суғурта сурат гирифтааст, ба таври афзалиятнок қонеъ гардонида шавад.

4. Гаравгир аз ҳуқуқи қонеъ гардонидани талаботи худ аз ҷуброни суғурта маҳрум мегардад, агар гум ва ё вайрон шудани молу мулк бо сабабҳое рух дода бошад, ки гаравгир барои онҳо ҷавобгар аст.

5. Агар шартҳои шартнома муқарраротеро дар бар гиранд, ки хилофи шартҳои ҳамин модда бошанд, чунин шартнома аз мавриди бастан беэътибор дониста мешавад.

Моддаи 18. Тадбирҳо оид ба ҳифзи молу мулки ба гарав гирифташуда аз гум шудан ё вайроншавӣ

Барои таъмини ҳифзи молу мулки ба гарав гузошташуда аз гум шудан ё вайроншавӣ, аз ҷумла ҳифзи он аз тасарруфи шахсони сеюм, сӯхтор ва офатҳои табиӣ гаравдеҳ вазифадор аст тадбирҳои муқаррарнамудаи қонун ва дигар санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон, шартномаи ипотека ва агар онҳо муқаррар нашуда бошанд, тадбирҳои заруриеро, ки ба талаботи маъмулан пешниҳодшаванда мувофиқанд, андешад.

Моддаи 19. Ҳифзи молу мулки ба гарав гузошташуда аз талаботи шахсони сеюм

1. Дар ҳолатҳои аз ҷониби шахсони дигар ба гаравдеҳ пешниҳод намудани талабот дар бораи эътирофи тахти ҳуқуқи моликият ё дигар ҳуқуқи онҳо будани молу мулки ба гарав гузошташуда, маҷбуран гирифтани он (талаб кардан оид ба гирифтани он) ё оид ба гаронии ин молу мулк ё дигар талаботе, ки қонеъ гардонидани он метавонад боиси камшавии арзиш ё бад гардидани вазъи ин молу мулк гардад, гаравдеҳ вазифадор аст фавран гаравгирро огоҳ намояд, агар ӯ ба гаравдеҳ маълум бошад. Ҳангоми нисбат ба гаравдеҳ пешниҳод гардидани даъвои дахлдор суд бояд гаравгирро ҷиҳати иштирок дар парванда ҷалб намояд.

2. Дар ҳолатҳои дар қисми 1 ҳамин модда зикргардида гаравдеҳ бояд аз тарзи дахлдори ҳифзи ҳуқуқҳои худ ба молу мулки ба гарав гузошташуда, ки моддаи 12 Кодекси граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон пешбинӣ намудааст, истифода барад.

Агар гаравдеҳ аз ҳимояи ҳуқуқҳояш ба молу мулки ба гарав гузошташуда даст кашад ё истифода набарад, гаравгир ҳуқуқ дорад ин усули ҳимояро аз номи гаравдеҳ бе эътибориомаи махсус истифода барад ва аз гаравдеҳ ҷуброни хароҷоти зарурӣ вобаста ба ин амалро талаб кунад.

3. Агар молу мулки тибқи шартномаи ипотека ба гарав гузошташуда тахти соҳибии ғайриқонунии шахсони сеюм қарор дошта бошад, гаравгир ҳуқуқ дорад аз номи худ амал карда, ин молу мулкро аз соҳибии ғайриқонунии шахси бегона мутобиқи моддаҳои 322-324 Кодекси граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон барои ба соҳибии гаравдеҳ супоридани он талаб карда гирад.

Моддаи 20. Ҳуқуқи гаравгир ҷиҳати санҷиши молу мулки ба гарав гузошташуда

Гаравгир ҳуқуқ дорад тибқи ҳуҷҷатҳо ва амалан мавҷудият, ҳолат ва шароити нигоҳдории молу мулки тибқи шартномаи ипотека ба гарав гузошташударо санҷад. Ин ҳуқуқ ҳамчунин дар ҳолатҳое, ки агар

гаравдеҳ молу мулки ба гарав гузошташударо муваққатан тахти соҳибии шахсони сеюм супурда бошад ҳам, ба гаравгир тааллуқ дорад.

Санҷише, ки гаравгир анҷом медиҳад, набояд боиси монеаҳои беасос барои истифодаи молу мулки ба гарав гузошташуда аз ҷониби гаравдеҳ ё дигар шахсоне, ки ин молу мулк тахти соҳибии онҳо қарор дорад, гардад.

Моддаи 21. Ҳуқуқи гаравгир ҳангоми таъмини номатлуби нигоҳдошти молу мулки ба гарав гузошташуда

Ҳангоми дағалона вайрон кардани қоидаҳои истифодаи молу мулки ба гарав гузошташуда (қисми 1 моддаи 15), қоидаҳои нигоҳдошт ё таъмири молу мулки ба гарав гузошташуда (моддаи 16), ӯҳдадории андешидани чораҳо оид ба ҳифзи ин молу мулк (моддаи 18), агар чунин вайронкунӣ боиси таҳдиди гум ё вайроншавии молу мулки ба гарав гузошташуда гардад, инчунин ҳангоми вайрон кардани ӯҳдадориҳои суғуртаи молу мулки ба гарав гузошташуда (қисмҳои 1 ва 2 моддаи 17) ё ҳангоми беасос ба гаравгир иҷозат нододани санҷиши молу мулки ба гарав гузошташуда (моддаи 20 Қонуни мазкур) гаравгир ҳуқуқ дорад иҷрои пеш аз мӯҳлати ӯҳдадории бо ипотека таъминшударо талаб намояд.

Агар қонеъгардонии чунин талабот рад шуда бошад ё он дар мӯҳлати пешбининамудаи шартнома ва дар сурати пешбинӣ нашудани чунин мӯҳлат дар давоми як моҳ қонеъ гардонида нашавад, гаравгир ҳуқуқ дорад аз молу мулки тибқи шартномаи ипотека ба гарав гузошташуда ситонад.

Моддаи 22. Оқибатҳои гум ё вайрон шудани молу мулки ба гарав гузошташуда

1. Гаравдеҳ таваккали нобудшавии тасодуфӣ ва вайроншавии тасодуфии молу мулки тибқи шартномаи ипотека ба гарав гузошташударо ба зимма дорад, агар дар шартнома тартиби дигаре пешбинӣ нашуда бошад.

2. Агар тибқи ҳолатҳое, ки барои онҳо гаравгир ҷавобгар нест, молу мулки ба гарав гузошташуда гум ё то андозае вайрон шуда бошад, ки дар натиҷа иҷрои ӯҳдадории бо ипотека таъминшуда ниҳоят мушкил гардад, гаравгир ҳуқуқ дорад иҷрои пеш аз мӯҳлати ӯҳдадории бо ипотека таъминшуда, аз ҷумла мутобиқи қисми 3 моддаи 17 Қонуни мазкур аз ҳисоби суғурта ҷуброн намудани онро талаб кунад.

3. Гаравгир наметавонад ҳуқуқҳои пешбининамудаи қисми 2 ҳамин моддаро истифода барад, агар байни ӯ ва гаравдеҳ дар хусуси барқарорсозӣ ва ё иваз намудани молу мулки гум ё вайроншуда дар шакли хаттӣ созишнома баста шуда бошад ва агар гаравдеҳ шартҳои ин созишномаро ба таври дахлдор иҷро намояд.

БОБИ 4. Ба дигар шахсон гузаштани ҳуқуқ ба молу мулки тибқи шартномаи ипотека ба гарав гузошташуда ва гаронии ин молу мулк бо ҳуқуқи шахсони дигар

Моддаи 23. Бегона кардаии молу мулки ба гарав гузошташуда

1. Молу мулки тибқи шартномаи ипотека ба гарав гузошташуда бо розигии гаравгир мумкин аст аз ҷониби гаравдеҳ ба дигар шахс бегона карда шавад, аз ҷумла бо роҳи фурӯш, тӯҳфа, иваз кардан ва гузаронидани он ба сифати саҳм ба молу мулки ширкату ҷамъияти хоҷагидорӣ ва ё аъзоҳаққии саҳмӣ ба молу мулки кооперативи тиҷоратӣ (*Қонуни ҶТ аз 22.07.2013 № 994*).

2. Гаравдеҳ ҳуқуқ дорад молу мулки ба гарав гузошташударо ба мерос гузорад. Шартҳои шартномаи ипотека ё дигар созишномаҳое, ки ин ҳуқуқи гаравдеҳро маҳдуд менамоянд, аз мавриди бастан эътибор надоранд.

Моддаи 24. Нигоҳдории ипотека ҳангоми ба дигар шахс гузаштани ҳуқуқ ба молу мулки ба гарав гузошташуда

1. Шахсе, ки молу мулки тибқи шартномаи ипотека ба гарав гузошташударо дар натиҷаи бегона кардани он ё тибқи тартиби ворисии ҳуқуқии универсалӣ, аз ҷумла ҳангоми азнавташкилшавии шахси ҳуқуқӣ ё тибқи тартиби мерос гирифтааст, мавқеи гаравдеҳро ишғол мекунад ва ҳамаи ӯҳдадории ӯро оид ба шартномаи ипотека, аз ҷумла он ӯҳдадориҳоеро, ки гаравдеҳи ибтидоӣ ба таври дахлдор иҷро накардааст, ба зимма дорад.

Гаравдеҳи нав метавонад аз ин ё он ӯҳдадориҳо танҳо дар асоси созишнома бо гаравгир озод карда шавад.

2. Агар молу мулки тибқи шартномаи ипотека ба гарав гузошташуда мутобиқи асосҳои қисми 1 ҳамин модда ба якчанд шахс гузарад, ҳар кадоме аз ворисони ҳуқуқии гаравдеҳи ибтидоӣ оқибатҳои иҷро накардани ӯҳдадории бо ипотека таъмингардидаро, ки аз муносибатҳои ипотека бармеоянд, мутаносибан

ба қисми молу мулки таҳти гараве, ки ба онҳо гузаштааст, ба зимма дорад. Агар мавзўи ипотека тақсимнашаванда бошад ё бо дигар асосҳо ба моликияти умумии ворисони ҳуқуқии гаравдеҳ гузарад, ворисони ҳуқуқӣ гаравдеҳони муштарак мегарданд.

3. Гарави молу мулк тибқи шартномаи ипотека эътибори худро, новобаста аз он ки ҳангоми ба дигар шахсон гузаштани ин молу мулк ҳамагуна қоидаҳои барои чунин гузариш муқарраргардида вайрон шудаанд, нигоҳ медорад.

Моддаи 25. Оқибатҳои вайрон намудани қоидаҳои бегона кардани молу мулки ба гарав гузошташуда

Ҳангоми бегона кардани молу мулки тибқи шартномаи ипотека ба гарав гузошташуда бо вайрон намудани қоидаҳои моддаи 23 Қонуни мазкур гаравгир ҳуқуқ дорад бо салоҳдиди худ инҳоро талаб намояд:

- беэътибор донистани аҳди бегона кардани молу мулки ба гарав гузошташуда ва татбиқи оқибатҳои пешбининамудаи моддаи 192 Кодекси граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон;

- иҷрои пеш аз мўҳлати ўҳдадории бо ипотека таъмингардида ва ситонидан аз молу мулки ба гарав гузошташуда, сарфи назар аз он ки молу мулк ба кӣ тааллуқ дорад.

Дар ҳолати охирин, агар исбот шуда бошад, ки бадастоварандаи молу мулки тибқи шартномаи ипотека ба гарав гузошташуда ҳангоми гирифтани он дар хусуси вайрон кардани қоидаҳои моддаи 23 Қонуни мазкур ҳангоми бегона шудани молу мулк медонист ё бояд медонист, чунин бадастоваранда дар доираи арзиши ҳамин молу мулк барои иҷро накардани ўҳдадории бо ипотека таъмингардида бо қарздори вобаста ба ҳамин ўҳдадорӣ масъулияти муштарак дорад.

Агар молу мулки ба гарав гузошташуда аз ҷониби гаравдеҳе, ки вобаста ба ўҳдадории бо ипотека таъмингардида қарздор намебошад, бо вайрон намудани қоидаҳои зикргардида бегона гардида бошад, ҳам бадастоварандаи молу мулк ва ҳам гаравдеҳи собиқ бо чунин қарздор масъулияти муштарак доранд.

Моддаи 26. Гаронии молу мулки ба гарав гузошташуда бо ҳуқуқҳои шахсони дигар

1. Агар дар қонун ё шартномаи ипотека тартиби дигаре пешбинӣ нашуда бошад, гаравдеҳ ҳуқуқ дорад бе розигии гаравгир молу мулки ба гарав гузошташударо ба иҷора диҳад ё барои истифодаи ройгони муваққатӣ супорад ё мутобиқи созишнома бо дигар шахс ба ў ҳуқуқи истифодаи маҳдуди ин молу мулкро (сервитутро) диҳад, ба шарте ки:

- мўҳлати барои истифода додани молу мулк аз мўҳлати ўҳдадории бо ипотека таъмингардида зиёд набошад;

- молу мулк барои истифода бо мақсадҳое фароҳам оварда мешавад, ки мувофиқи таъиноти он бошад.

2. Ҳангоми аз ҷониби гаравгир ситонидан аз молу мулки ба гарав гузошташуда тибқи асосҳои пешбининамудаи қонун ё шартномаи ипотека ҳамаи ҳуқуқи иҷора ва дигар ҳуқуқҳои истифодаи ин молу мулк, ки гаравдеҳ, бе иҷозати гаравгир баъди бастани шартномаи ипотека ба шахсони сеюм фароҳам овардааст, аз лаҳзаи эътибори қонунӣ пайдо кардани ҳалномаи суд дар бораи ситонидан аз молу мулк ва агар талаби гаравгир бе муроҷиат ба суд ҳал гардад, аз лаҳзаи бо тартиби ғайрисудӣ ба фурўш баровардани мавзўи ипотека ва ё гирифтани навиштаҷоти иҷроияи нотариус мутобиқи моддаи 38 Қонуни мазкур қатъ мегардад *(Қонуни ҶТ аз 2.01.2020 № 1685)*.

3. Молу мулки ба гарав гузошташударо гаравдеҳ метавонад ба шахсони сеюм ба мўҳлате, ки аз мўҳлати ўҳдадории бо ипотека таъмингардида зиёд аст ё ба мақсадҳое, ки мувофиқи таъиноти молу мулк намебошад, танҳо бо розигии гаравгир барои истифода диҳад.

4. Аз ҷониби гаравдеҳ ба истифодаи шахси дигар додани молу мулки ба гарав гузошташуда гаравдеҳро аз иҷрои ўҳдадорӣ вобаста ба шартномаи ипотека озод наменамояд, агар дар ҳамин шартнома тартиби дигаре пешбинӣ нашуда бошад.

5. Гаронии молу мулки тибқи шартномаи ипотека ба гарав гузошташуда бо гарави дигар мутобиқи қоидаҳои боби 5 Қонуни мазкур танзим мегардад.

Моддаи 27. Оқибатҳои аз ҷониби давлат маҷбуран гирифтани молу мулки ба гарав гузошташуда

1. Агар ҳуқуқи моликияти гаравдеҳ ба молу мулк, ки мавзўи ипотека мебошад, тибқи асос ва тартиби муқаррарнамудаи қонун дар натиҷаи маҷбуран гирифтани (харидани) молу мулк барои эҳтиёҷоти давлатӣ, реквизитсия ё милликунонии он қатъ гардад ва ба гаравдеҳ дигар молу мулк дода шавад ё ҷуброни

дахлдор сурат гирад, ипотека нисбат ба молу мулки бар ивази он додашуда татбиқ мегардад ё гаравгир барои қонеъ гардонидани талаботи худ аз маблағи ҷуброн, ки ба гаравдеҳ марбут аст, ҳуқуқи афзалиятнокро ба даст меорад.

Гаравгире, ки манфиатҳои ӯ наметавонанд тавассути ҳуқуқҳои пешбининамудаи сархати якуми ҳамин қисм пурра ҳифз гарданд, ҳуқуқ дорад иҷрои пеш аз мӯҳлати ӯҳдадории бо ипотека таъмингардида ва ситониданро аз молу мулке, ки ба гаравдеҳ бар ивази молу мулки гирифта дода шудааст, талаб намояд.

2. Агар давлат молу мулки мавзӯи ипотекаро аз гаравдеҳ ҳамчун ҷазо барои содир намудани ҷиноят ё дигар ҳуқуқвайронкунӣ гирифта (мусодира карда) бошад, ипотека эътибори худро нигоҳ медорад ва қоидаҳои моддаи 24 Қонуни мазкур татбиқ мегарданд. Вале гаравгире, ки манфиатҳои ӯ наметавонанд вобаста ба татбиқи ин қоидаҳо пурра ҳифз гарданд, ҳуқуқ дорад иҷрои пеш аз мӯҳлати ӯҳдадории бо ипотека таъмингардида ва ситонидан аз молу мулки мусодирашударо талаб намояд.

Моддаи 28. Оқибатҳои талаб карда гирифтани молу мулки ба гарав гузошташуда аз бадастовvarии ғайриқонунӣ

Агар молу мулки мавзӯи ипотека аз бадастоварии ғайриқонунии гаравдеҳ бо тартиби муқаррарнамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон талаб карда гирифта шавад, ипотека нисбати ин молу мулк қатъ мегардад. Гаравгир баъди эътибори қонунӣ пайдо кардани ҳалномаи дахлдори суд ҳуқуқ дорад иҷрои пеш аз мӯҳлати ӯҳдадориро, ки бо ипотека таъмин буд, талаб намояд.

БОБИ 5. Ипотекаи минбаъда

Моддаи 29. Ипотекаи минбаъда ва шартҳои роҳ додан ба он

1. Молу мулке, ки тибқи шартномаи ипотека барои таъмини иҷрои як ӯҳдадорӣ (ипотекаи қаблӣ) ба гарав гузошта шудааст, метавонад ҷиҳати таъмини иҷрои дигар ӯҳдадории ҳамон қарздор ё қарздори дигар ба ҳамон гаравгир ё гаравгири дигар ба гарав гузошта шавад (ипотекаи минбаъда).

Навбати гаравгирон дар асоси маълумоти Феҳристи ягонаи давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он муқаррар карда мешавад.

2. Ипотекаи минбаъда иҷозат дода мешавад, агар он мутобиқи шартномаҳои ипотекаи қаблии ҳамон молу мулк, ки амали онҳо дар лаҳзаи бастани шартномаи минбаъдаи ипотека қатъ нагардидааст, манъ нашуда бошад.

Агар шартномаи қаблии ипотека шартҳоеро пешбинӣ намояд, ки мутобиқи он мумкин аст шартномаи минбаъдаи ипотека баста шавад, дар ии сурат он бо риояи ҳамон шартҳо баста мешавад.

3. Шартномаи минбаъдаи ипотекаро, ки қатъи назар аз манъкуниҳои муқарраршудаи шартномаи қаблии ипотека баста шудааст, суд метавонад тибқи даъвои гаравгир вобаста ба шартномаи қаблӣ, сарфи назар аз огоҳ будану набудани гаравгири вобаста ба шартномаи минбаъда оид ба ин манъкуниҳо, беэътибор эътироф намояд.

Агар ипотекаи минбаъда манъ нашуда бошад, вале шартномаи минбаъда бо вайрон намудани қоидаҳои барои он пешбининамудаи шартномаи қаблӣ баста шуда бошад, талаботи гаравгир оид ба шартномаи минбаъда ба ҳамон дараҷае қонеъ гардонида мешавад, ки қонеъгардонии он мутобиқи шартҳои шартномаи қаблии ипотека имконпазир бошад.

4. Агар дар шартномаҳои қаблӣ ва минбаъдаи ипотека тарафҳо ҳамон як шахсон бошанд, қоидаҳои қисмҳои 2 ва 3 ҳамин модда татбиқ намегарданд.

Моддаи 30. Огоҳ намудани гаравгирон дар хусуси ипотекаҳои қаблӣ ва минбаъда. Тағйир додани шартномаи қаблии ипотека

1. Гаравдеҳ вазифадор аст ба ҳар як гаравгири минбаъда то бастани шартнома дар хусуси ипотекаи минбаъда оид ба ҳама гуна ипотекаи мавҷудаи ҳамин молу мулк, ки қисми 1 моддаи 11 Қонуни мазкур пешбинӣ намудааст, маълумот пешниҳод кунад.

Аз ҷониби гаравдеҳ иҷро нагардидани ин ӯҳдадорӣ ба гаравгири минбаъдаи шартнома ҳуқуқ медиҳад, ки бекор кардани шартнома ва ҷуброни зарари расонидашударо талаб намояд, агар исбот карда нашавад, ки ӯ метавонист оид ба ипотекаҳои қаблӣ дар асоси Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон "Дар бораи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он" маълумоти зарурӣ ба даст орад.

2. Гаравдеҳе, ки оид ба ипотекаи минбаъда шартнома бастааст, бояд дар ин хусус ба гаравгирони ипотекаҳои қаблӣ фавран хабар диҳад ва мутобиқи талаби онҳо маълумотро оид ба ипотекаи минбаъда, ки қисми 1 моддаи 11 Қонуни мазкур пешбинӣ намудааст, пешниҳод намояд.

3. Баъди бастани шартномаи ипотекаи минбаъда тағйир додани шартномаи қаблӣ, ки боиси таъмини талаботи нави гаравгири қаблӣ ё зиёд гардидани ҳаҷми талаботи мутобиқи ҳамин шартнома аллакай таъмингардида шуда метавонад (моддаи 5), танҳо бо розигии гаравгири шартномаи минбаъда иҷозат дода мешавад, агар дар шартномаи қаблии ипотека тартиби дигаре пешбинӣ нашуда бошад.

4. Агар дар шартномаҳои қаблӣ ё минбаъдаи ипотека тарафҳо ҳамон як шахсон бошанд, қоидаҳои ҳамин модда татбиқ намегарданд.

Моддаи 31. Қонеъгардонии талаботи гаравгирон оид ба ипотекаҳои қаблӣ ва минбаъда

1. Талаботи гаравгир оид ба шартномаи минбаъдаи ипотека аз арзиши молу мулки ба гарав гузоштaшуда бо риояи талабот дар хусуси мавҷудияти ҳуқуқи гаравгир вобаста ба шартномаи қаблии ипотека ҷиҳати ба таври афзалиятнок қонеъгардонии талаботи худ қонеъ гардонида мешавад.

2. Ҳангоми ситонидан аз молу мулки ба гарав гузоштaшуда тибқи талаботе, ки бо ипотекаи минбаъда таъмин гардидааст, ҳамзамон мумкин аст иҷрои пеш аз мӯҳлати ӯҳдадории бо ипотека таъмингардида ва ситонидан аз ҳамин молу мулк оид ба талаботи бо ипотекаи қаблӣ таъмингардида, ки мӯҳлати даъвои ситонидан аз онҳо ҳанӯз фаро нарасидааст, низ сурат гирад. Агар гаравгири шартномаи қаблии ипотека аз ин ҳуқуқ истифода набурда бошад, молу мулке, ки ба он тибқи талаби бо ипотекаи минбаъда таъминшуда ситониш муқаррар шудааст, ба бадастоварандаи он бо ипотекаи қаблӣ гаронишуда мегузарад.

3. Ҳангоми ситонидан аз молу мулки ба гарав гузоштaшуда тибқи талаботи бо ипотекаи қаблӣ таъмингардида ҳамзамон метавонад ситонидан аз ҳамин молу мулк тибқи талаботи бо ипотекаи минбаъда таъмингардида, ки мӯҳлати даъвои ситонидан аз онҳо ҳанӯз фаро нарасидааст, низ сурат гирад. Талаботи бо ипотекаи минбаъда таъмингардида набояд пеш аз мӯҳлат қонеъ гардонида шавад, агар барои қонеъгардонии талаботи бо ипотекаи қаблӣ таъмингардида ситонидан аз як қисми молу мулки ба гарав гузоштaшуда кифоя бошад.

4. То ситонидан аз молу мулке, ки талаботи ипотекаҳои қаблӣ ва минбаъда бо гарави он таъмин карда шудааст, гаравгире, ки мақсад дорад талаботи худро нисбати ситонидан пешниҳод намояд, вазифадор аст дар ин хусус гаравгири вобаста ба дигар шартнома оид ба ипотекаи ҳамин молу мулкро хаттӣ огоҳ намояд.

5. Агар гаравгир дар ипотекаҳои қаблӣ ва минбаъда ҳамон як шахс бошад, қоидаҳое, ки дар ҳамин модда мавҷуданд, татбиқ намегарданд. Дар ин сурат талаботи бо ҳар як ипотека таъмингардида бо навбат, ки ба мӯҳлатҳои иҷрои ӯҳдадориҳои дахлдор мутобиқ мебошад, қонеъ гардонида мешавад, агар дар қонун ё созишнома тартиби дигаре пешбинӣ нашуда бошад.

БОБИ 6. Гузашт кардани ҳуқуқи шартномаи ипотека

Моддаи 32. Гузашт кардани ҳуқуқи шартномаи ипотека ва ё ӯҳдадории бо ипотека таъминшуда

1. Агар шартнома тартиби дигареро пешбинӣ накарда бошад, гаравгир ҳуқуқ дорад ҳуқуқҳои худро оид ба ипотека ба дигар шахс диҳад:

- тибқи шартномаи ипотека;

- тибқи ӯҳдадории бо ипотека таъмингардида (ӯҳдадории асосӣ).

2. Шахсе, ки ба ӯ ҳуқуқи шартномаи ипотека гузашт карда шудааст, дар ҳамин шартнома ҷои гаравгири қаблиро ишғол менамояд.

Агар мавриди дигар исбот нашуда бошад, гузашт кардани ҳуқуқи шартномаи ипотека ҳамчунин маънои гузашт кардани ҳуқуқ оид ба ӯҳдадории бо ипотека таъмингардидаро (ӯҳдадории асосиро) низ дорад.

3. Ба шахсе, ки ба ӯ ҳуқуқ оид ба ӯҳдадорӣ (ӯҳдадории асосӣ) гузаронида шудааст, ҳуқуқи таъмини иҷрои ӯҳдадорӣ низ мегузарад, агар дар шартнома тартиби дигаре пешбинӣ нашуда бошад. Чунин шахс ҷои гаравгири қаблии шартномаи ипотекаро ишғол менамояд.

Гузашт кардани ҳуқуқи ӯҳдадории бо ипотека таъмингардида (ӯҳдадории асосӣ) бояд мутобиқи қисми 1 моддаи 418 Кодекси граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон, тибқи шакле, ки ӯҳдадории бо ипотека таъмингардида (ӯҳдадории асосӣ) баста шуда буд, анҷом дода шавад.

4. Нисбат ба муносибатҳои байни шахсе, ки ба ӯ ҳуқуқ гузашт карда мешавад ва гаравгир меъёрҳои моддаҳои 411, 413-415, 417 ва 419 Кодекси граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон дар мавриди гузаштани ҳуқуқи кредитор бо роҳи гузашт кардани талабот татбиқ мегарданд.

БОБИ 7. Ситонидан аз молу мулки тибқи шартномаи ипотека ба гарав гузошташуда

Моддаи 33. Асосҳо барои ситонидан аз молу мулки ба гарав гузошташуда

1. Агар дар шартнома тартиби дигаре пешбинӣ нашуда бошад, гаравгир ҳуқуқ дорад нисбати молу мулки тибқи шартномаи ипотека ба гарав гузошташуда барои аз ҳисоби ин молу мулк қонеъгардонии талаботе, ки дар моддаи 5 Қонуни мазкур зикр шудааст ва аз сабаби иҷро накардан ё иҷрои номатлуби ӯҳдадории бо ипотека таъмингардида, аз ҷумла пурра ё қисман напардохтан ё саривақт напардохтани маблағи қарз ба миён омадааст, ситонад.

Ҳангоми фарқияти шартҳои шартномаи ипотека бо шартҳои ӯҳдадории бо ипотека таъмингардида, нисбат ба талаботе, ки метавонад бо роҳи ситонидан аз молу мулки ба гарав гузошташуда қонеъ гардад, ба шартҳои шартномаи ипотека афзалият дода мешавад.

2. Агар дар шартномаи ипотека тартиби дигаре пешбинӣ нашуда бошад, ситонидан аз молу мулки барои таъмини ӯҳдадорӣ ба гарав гузошташуда, ки бо пардохтҳои давра ба давра таъмин мегардад, дар сурати мунтазам вайрон кардани мӯҳлатҳои пардохт, яъне ҳангоми беш аз се маротиба дар давоми 12 моҳ вайрон кардани мӯҳлати пардохт иҷозат дода мешавад, ҳатто агар ҳар як мӯҳлати гузаронидашуда чандон тӯлонӣ набошад. Баъд аз бори аввал вайрон кардани мӯҳлати пардохт аз тарафи гаравгир ба гаравдеҳ огоҳинома фиристода, таъкид мегардад, ки агар қарз минбаъд дар мӯҳлати муқарраршуда пардохт нашавад, шартномаи ипотека вайронкарда ҳисобида шуда, маблағи қарз метавонад аз молу мулки ба гарав гузошташуда ситонида шавад (*Қонуни ҶТ аз 22.07.2013 № 994*).

3. Мутобиқи талаботе, ки аз сабаби иҷро накардан ё иҷрои номатлуби ӯҳдадории бо ипотека таъмингардида ба миён омадааст, ситонидан аз молу мулки ба гарав гузошташуда наметавонад сурат гирад, агар мутобиқи шартҳои ин ӯҳдадорӣ, қонунҳо ва дигар санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон, ки нисбати он татбиқ мегарданд, қарздор аз масъулияти чунин иҷро накардан ё иҷрои номатлуб озод карда шавад.

4. Дар ҳолатҳои пешбининамудаи моддаҳои 21, 25 ва 27 Қонунн мазкур гаравгир ҳуқуқ дорад иҷрои пеш аз мӯҳлати ӯҳдадории бо ипотека таъминшударо талаб намояд ва ҳангоми иҷро накардани ин талаб, ҳатто агар ӯҳдадории бо ипотека таъмингардида ба таври матлуб иҷро шуда истода бошад ҳам, ситонидан аз молу мулкро анҷом диҳад.

5. Гаравгир дар мӯҳлати на камтар аз 30 рӯзи тақвимӣ то ситонидани маблағи қарз аз молу мулки ба гарав гузошташуда бояд ба гаравдеҳ дар бораи иҷро накардани ӯҳдадориҳояш аз рӯи шартномаи ипотека огоҳиномаи хаттӣ бо зикри номгӯи ӯҳдадориҳои иҷронашуда пешниҳод намояд (*Қонуни ҶТ аз 22.07.2013 № 994*).

Моддаи 33(1). Тартиби ситонидан аз молу мулки ба гарав гузошташуда

(Қонуни ҶТ аз 2.01.2020 № 1685)

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 *(Қонуни ҶТ аз 2.01.2020 № 1685)*.

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

(Қонуни ҶТ аз 2.01.2020 № 1685)

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 *(Қонуни ҶТ аз 2.01.2020 № 1685)*.

Моддаи 35. Таҳти тобеияти судӣ ва тобеияти идоравӣ будани парвандаҳо оид ба ситонидан аз молу мулки ба гарав гузошташуда

Даъво дар хусуси ситонидан аз молу мулки тибқи шартномаи ипотека ба гарав гузошташуда мутобиқи қоидаҳои тобеияти судӣ ва тобеияти идоравӣ будани парвандаҳо, ки қонунгузории мурофиавии Ҷумҳурии Тоҷикистон муқаррар намудааст, пешниҳод карда мешавад.

Моддаи 36. Тадбирҳо оид ба ҳифзи манфиатҳои дигар гаравгирон, гаравдеҳи ҳозирнабуда ва шахсони дигар

1. Ҳангоми ситонидан аз молу мулке, ки бо ду ё бештар шартномаи ипотека ба гарав гузошта шудааст, гаравгир бояд ба суде, ки ба он даъвои дахлдор пешниҳод мегардад, далели иҷрои ӯҳдадориро пешниҳод намояд, ки бо қисми 4 моддаи 31 Қонуни мазкур пешбинӣ шудааст.

2. Агар аз маводи парванда дар хусуси ситонидан аз молу мулки ба гарав гузошташуда маълум гардад, ки ипотека бо розигии дигар шахс ё мақом ба вуқӯъ омадааст ё бояд амалӣ мегардид, суде, ки ба он даъвои ситонидан пешниҳод шудааст, дар ин бора шахси дахлдор ё мақомро огоҳ намуда, ба ӯ имконият медиҳад, ки дар ин парванда иштирок намояд.

3. Шахсе, ки ҳуқуқи бо қонун ё шартнома асосёфтаи истифодаи молу мулки ба гарав гузошташуда (иҷорагир, кироягир, аъзои оилаи молики бинои истиқоматӣ ва шахсони дигар) ё ба ин молу мулк ҳуқуқи ашёиро доро аст (сервитут, ҳуқуқи истифодаи якумра ва дигар ҳуқуқҳо), ҳуқуқ дорад дар баррасии парвандаҳои ситонидан аз молу мулки ба гарав гузошташуда иштирок намояд.

Моддаи 37. Масъалаҳое, ки суд ҳангоми баррасии парвандаҳои ситонидан аз молу мулки ба гарав гузошташуда ҳал менамояд

1. Ба истиснои ҳолатҳои пешбининамудаи қисми 2 моддаи 33 Қонуни мазкур ситонидан аз молу мулки тибқи шартномаи ипотека ба гарав гузошташуда метавонад рад карда шавад, агар аз ҷониби қарздор вайронкунии ӯҳдадории бо ипотека таъмингардида ночиз бошад ва дар натиҷа ҳаҷми талаботи гаравгир нисбат ба арзиши молу мулки ба гарав гузошташуда номутаносиб гардад.

2. Ҳангоми қабули ҳалнома дар хусуси ситонидан аз молу мулке, ки тибқи шартномаи ипотека ба гарав гузошта шудааст, суд бояд инҳоро муайян ва зикр намояд:

а) маблағе, ки бояд аз арзиши молу мулки ба гарав гузошташуда ба гаравгир пардохта шавад, ба истиснои маблағи хароҷот оид ба нигоҳдошт ва фурӯши молу мулк, ки баъди фурӯши он муайян карда мешавад. Барои маблағи бо фоиз ҳисобшаванда бояд маблағе, ки ба он фоиз ҳисоб карда мешавад, ҳаҷми фоиз ва даврае, ки барои он фоизҳо ҳисоб мегарданд, зикр карда шаванд;

б) молу мулке, ки мавзӯи ипотека мебошад ва аз арзиши он талаботи гаравгир қонеъ гардонида мешавад;

в) усули фурӯши молу мулке, ки нисбати он ситонидан сурат мегирад;

г) нархи ибтидоии фурӯши молу мулки ба гарав гузошташуда ҳангоми фурӯши он. Нархи ибтидоии фурӯши молу мулк дар савдоҳои оммавӣ дар асоси созишномаи байни гаравдеҳу гаравгир ва ҳангоми баҳс аз ҷониби суд бо ҷалб намудани нархгузори мустақим муайян карда мешавад;

д) тадбирҳо оид ба таъмини ҳифзи молу мулк то фурӯши он, агар чунин тадбирҳо зарур бошанд.

3. Дар асоси аризаи гаравдеҳ ҳангоми мавҷуд будани сабабҳои узрнок суд ҳуқуқ дорад дар ҳалномаи ситонидан аз молу мулки ба гарав гузошташуда мӯҳлати фурӯши онро дар ҳолате, ки агар гаравдеҳ шаҳрванд бошад, сарфи назар аз он, ки кадом молу мулкро ӯ тибқи шартномаи ипотека ба гарав гузоштааст, ба шарте, ки гарав бо фаъолияти соҳибкории аз ҷониби ин шаҳрванд иҷрошаванда алоқаманд набошад, то як сол ба таъхир гузорад.

Ба таъхир гузоштани мӯҳлати фурӯши молу мулки ба гарав гузошташударо муайян намуда, суд ҳамчунин бояд ба инобат гирад, ки маблағи талабнамудаи гаравгир, ки аз арзиши молу мулки ба гарав гузошташуда қонеъ гардонида мешавад, дар лаҳзаи ба охир расидани тамдиди мӯҳлат набояд аз арзиши молу мулки ба гарав гузошташуда, ки дар шартномаи ипотека зикр шудааст, зиёд бошад.

Ба таъхир гузоштани мӯҳлати фурӯши молу мулки ба гарав гузошташуда ба ҳуқуқ ва ӯҳдадориҳои тарафҳо оид ба ӯҳдадории бо ипотека таъмингардида таъсир намерасонад ва қарздорро аз ҷуброни зарар ба кредитор, ки дар доираи мӯҳлати ба таъхир гузошташуда афзоиш ёфтааст, фоизҳо ва ноустуворона озод намекунад.

Агар қарздор дар доираи мӯҳлати ба таъхир гузошташуда талаботи бо ипотека таъминшудаи кредиторро дар ҳаҷме, ки дар лаҳзаи қонеъ гардонидани талабот мавҷуд аст, қонеъ гардонад, суд тибқи аризаи гаравдеҳ ҳалномаи ситониданро бекор мекунад.

4. Ба таъхир гузоштани мӯҳлати фурӯши molу мулки ба гарав гузошташуда иҷозат дода намешавад, агар:

- он боиси моҳиятан бад гардидани вазъи молиявии гаравгир гардад;

- нисбати гаравдеҳ ё гаравгир дар хусуси муфлис эътироф намудани онҳо парванда оғоз шуда бошад.

Моддаи 38. Бо тартиби ғайрисудӣ ситонидан аз молу мулки ба гарав гузошташуда

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 *(Қонуни ҶТ аз 2.01.2020 № 1685)*.

2. Қонеъгардонии талаботи гаравгир тибқи тартиби муқаррарнамудаи қисми 1 ҳамин модда иҷозат дода намешавад, агар:

а) барои ипотекаи молу мулк розигӣ ё иҷозати дигар шахс ё мақом талаб шуда бошад;

б) агар мавзӯи ипотека корхона ҳамчун комплекси молумулкӣ бошад;

в) мавзӯи ипотека барои ҷомеа молу мулки дорои аҳамияти таърихӣ, бадеӣ ва ё дигар аҳамияти фарҳангӣ бошад;

г) мавзӯи ипотека молу мулке бошад, ки таҳти моликияти умумӣ қарор дорад ва яке аз моликони он дар шакли хаттӣ ва ё шакли дигари муқаррарнамудаи қонун барои қонеъгардонии талаботи гаравгир тибқи тартиби ғайрисудӣ розигӣ надиҳад.

Дар ин ҳолатҳо ситонидан аз молу мулки ба гарав гузошташуда тибқи ҳалномаи суд анҷом дода мешавад.

3. Ҳангоми бастани созишнома дар бораи қонеъгардонии талаботи гаравгир мутобиқи қисми 1 ҳамин модда тарафҳо дар он бояд инҳоро зикр намоянд:

а) номи молу мулки тибқи шартномаи ипотека ба гарав гузошташуда, ки аз ҳисоби он талаботи гаравгир қонеъ гардонида мешавад ва арзиши ин молу мулк;

б) маблағҳое, ки қарздор бояд ба гаравгир дар асоси ӯҳдадории бо ипотека таъмингардида ва шартномаи ипотека пардохт намояд, агар гаравдеҳ шахси сеюм бошад, инчунин аз ҷониби гаравдеҳ пардохта мешавад;

в) усули фурӯши молу мулки ба гарав гузошташуда ё шартҳои ба даст овардани он аз ҷониби гаравгир;

г) ипотекаҳои қаблӣ ва минбаъдаи ҳамин молу мулк, ҳуқуқҳои ашёӣ ва ҳуқуқҳои истифода нисбати ҳамин молу мулк аз ҷониби шахсони сеюм мавҷудбуда, ки ба тарафҳо дар лаҳзаи бастани созишнома маълум бошанд.

4. Дар созишнома оид ба қонеъгардонии талаботи гаравгир, ки мутобиқи қисми 1 ҳамин модда баста шудааст, тарафҳо метавонанд инҳоро пешбинӣ намоянд:

а) фурӯши молу мулки ба гарав гузошташударо тибқи тартиби муайяннамудаи моддаи 39 Қонуни мазкур;

б) аз ҷониби гаравгир барои худ ё шахсони сеюм ба даст овардани молу мулки ба гарав гузошташударо бо баҳисобгирии нархи хариди талаботи гаравгир нисбат ба қарздор, ки бо ипотека таъмин шудааст.

Нисбати созишнома дар хусуси ба даст овардани молу мулки ба гарав гузошташуда аз ҷониби гаравгир қоидаҳои қонунгузории граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон оид ба шартномаи хариду фурӯш ва ҳангоме, ки гаравгир молу мулкро барои шахсони сеюм мегирад, инчунин қоидаҳои шартномаи комиссия истифода бурда мешаванд.

5. Созишнома дар бораи қонқонеъгардонии талаботи гаравгир бо тартиби ғайрисудӣ, ки дар асоси қисми 1 хамин модда баста шудааст, метавонад мутобиқи даъвои шахсе, ки ҳуқуқаш бо ҳамин созишнома вайрон шудааст, аз ҷониби суд беэътибор дониста 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 *(Қонуни ҶТ аз 2.01.2020 № 1685)*.

БОБИ 8. Фурӯши молу мулки ба гарав гузошташуда, ки нисбати он ситонидан муқаррар шудааст

Моддаи 39. Фурӯши молу мулки ба гарав гузошташуда

1. Фурӯши молу мулки тибқи шартномаи ипотека ба гарав гузошташуда, ки аз он бо ҳалномаи суд мутобиқи Қонуни мазкур ситонидан амалӣ шудааст, бо роҳи фурӯш дар савдои оммавӣ, ба истисноӣ ҳолатҳои пешбининамудаи Қонуни мазкур, сурат мегирад.

Тартиби гузаронидани савдои оммавӣ ҷиҳати фурӯши молу мулки тибқи шартномаи ипотека ба гарав гузошташуда мутобиқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон муайян мегардад, агар Қонуни мазкур қоидаҳои дигареро пешбинӣ накарда бошад.

2. Дар хусуси ситонидан аз молу мулки ба гарав гузошташуда ҳалнома қабул карда, суд метавонад бо розигии гаравдеҳ ва гаравгир дар ҳалнома муқаррар намояд, ки молу мулк бояд бо тартиби пешбинишудаи моддаи 42 Қонуни мазкур фурӯхта шавад. Чунин усули фурӯши молу мулки ба гарав гузошташударо гаравдеҳ ва гаравгир метавонанд дар созишномаи қонеъгардонии талаботи гаравгир бо тартиби ғайрисудӣ, ки мутобиқи қисми 1 моддаи 38 Қонуни мазкур баста шудааст, пешбинӣ намоянд.

Фурӯши молу мулки ба гарав гузошташуда дар музояда дар ҳолатҳое, ки агар ситонидан аз молу мулк наметавонад мутобиқи қисми 2 моддаи 38 Қонуни мазкур бо тартиби ғайрисудӣ сурат гирад, иҷозат дода намешавад.

Тартиби фурӯши молу мулки тибқи шартномаи ипотека ба гарав гузошташуда дар музояда мутобиқи қоидаҳои моддаҳои 479-481 Кодекси граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон, Қонуни мазкур ва дар қисмате, ки дар онҳо пешбинӣ нашудааст, мутобиқи созишнома дар бораи қонеъгардонии талаботи гаравгир бо тартиби ғайрисудӣ муайян карда мешавад.

3. Ҳангоми ситонидан аз ҳуқуқи ба гарав гузоштаудаи иҷораи молу мулки ғайриманқул он мутобиқи қоидаҳои Қонуни мазкур ва минбаъд ба расмият даровардани гузашти ин ҳуқуқ амалӣ карда мешавад.

Моддаи 40. Тартиби баргузории савдои оммавӣ бо ҳалномаи суд

1. Агар дар қонун тартиби дигаре пешбинӣ нашуда бошад, савдои оммавии фурӯши молу мулки ба гарав гузоштаи шударо мақоме баргузор менамояд, ки мутобиқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон ба зиммааш иҷрои ҳалномаҳои судӣ гузошта шудааст.

2. Савдои оммавии фурӯши молу мулки ба гарав гузошташуда дар маҳалли ҷойгиршавии ҳамин молу мулк баргузор мегардад.

3. Ташкилкунандаи савдои оммавӣ дар хусуси савдои оммавии баргузоршаванда бояд дар мӯҳлати на дертар аз як моҳ то баргузор намудани он тавассути нашрияи даврие, ки мақоми иттилоотии расмӣ мебошад, бо зикри сана, вақт ва маҳали баргузории савдои оммавӣ, хусусияти молу мулки фурӯшӣ ва нархи ибтидоии фурӯш огоҳ созад.

4. Шахсоне, ки мехоҳанд дар савдои оммавӣ иштирок намоянд, тибқи ҳаҷм, мӯҳлат ва тартибе, ки бояд дар огоҳномаи савдои оммавӣ зикр шаванд, байъона медиҳанд. Байъона наметавонад аз 5 фоизи нархи фурӯши ибтидоии молу мулки ба гарав гузошташуда зиёд бошад.

Ба шахсоне, ки дар савдои оммавӣ иштирок дошта, вале ғолиб наомадаанд, байъона баъди анҷоми савдои оммавӣ фавран баргардонида мешавад.

Байъона ҳамчунин ҳангоми баргузор нашудани савдои оммавӣ низ бояд баргардонида шавад.

5. Дар савдои оммавии фурӯши молу мулки ба гарав гузошташуда ҳузур доштани шахсоне, ки иштирокчии он намебошанд, мумкин аст танҳо аз ҷониби мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ бо мақсади мӯътадил нигоҳ доштани тартиботи ҷамъиятӣ маҳдуд карда шавад.

Дар савдои оммавӣ дар ҳама ҳолат шахсоне, ки ба молу мулки фурӯшӣ ҳуқуқи истифодабарӣ ё ба ҳамин молу мулк ҳуқуқи ашёӣ доранд, инчунин гаравгирон оид ба ипотекаҳои минбаъда метавонанд иштирок намоянд.

6. Ғолиби савдои оммавӣ шахсе эътироф мегардад, ки барои молу мулки фурӯшӣ нархи нисбатан баландтарро пешниҳод кардааст. Ин шахс ва ташкилкунандаи савдои оммавӣ дар рӯзи баргузории он оид ба натиҷаҳои савдои оммавӣ протоколро имзо мекунанд. Аз имзои протокол даст кашидани яке аз онҳо боиси оқибатҳои пешбининамудаи қисми 5 моддаи 480 Кодекси граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон мегардад.

7. Шахсе, ки ғолиби савдои оммавӣ гардидааст, бояд дар мӯҳлати панҷ рӯзи баъди анҷоми он маблағеро, ки ӯ ба он молу мулки ба гарав гузоштаро харидааст (нархи харид), бо аз ҳисоб баровардани байъона, ба ҳисобномаи зикрнамудаи ташкилкунандаи савдои оммавӣ гузаронад. Ҳангоми нагузаронидани ин маблағ байъона баргардонида намешавад.

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 *(Қонуни ҶТ аз 2.01.2020 № 1685)*.

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 (Қонуни ҶТ аз 2.01.2020 № 1685).

Моддаи 41. Баргузорнашуда эълон намудани савдои оммавӣ

1. Ташкилкунандаи савдои оммавӣ дар ҳолатҳои зайл онро баргузорнашуда эълон мекунад, агар:

а) ба савдои оммавӣ камтар аз ду нафар харидор омада бошад;

б) дар савдои оммавӣ ба нархи ибтидоии фурӯши молу мулки ба гарав гузошташуда маблағ илова нашуда бошад;

в) шахсе, ки ғолиби савдои оммавӣ гардидааст, маблағи молу мулки харидро дар мӯҳлати муқарраргардида нагузаронида бошад.

Савдои оммавӣ бояд дар мӯҳлати на дертар аз рӯзи дигаре, ки яке аз ҳолатҳои дар боло зикргардида ба миён омадааст, баргузорнашуда эълон карда шавад.

2. Дар мӯҳлати 10 рӯзи баъди баргузорнашуда эълон кардани савдои оммавӣ гаравгир ҳуқуқ дорад мувофиқи созишнома бо гаравдеҳ молу мулки ба гарав гузошташударо бо нархи ибтидоии фурӯши он дар савдои оммавӣ ба даст орад ва ба ҳисоби нархи харид талаботи худро, ки бо ипотекаи ҳамин молу мулк таъмин аст, дохил намояд.

Нисбати чунин созишнома қоидаҳои қонунгузории граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон оид ба шартномаи хариду фурӯш татбиқ мегарданд. Дар ин ҳолат ипотека қатъ мегардад.

3. Агар созишнома оид ба хариди молу мулк аз ҷониби гаравгир, ки қисми 2 ҳамин модда пешбинӣ намудааст, ба вуқӯъ наомада бошад, дар мӯҳлати на дертар аз як моҳи баъди нахустин савдои оммавӣ савдои оммавии такрорӣ баргузор мегардад. Нархи ибтидоии фурӯши молу мулки ба гарав гузошташуда дар савдои оммавии такрорӣ, агар он бо сабабҳои дар бандҳои "а" ва "б" қисми 1 ҳамин модда зикргардида ба миён омада бошад, 15 фоиз камтар карда мешавад.

Савдои оммавии такрорӣ тибқи тартиби муқаррарнамудаи моддаи 40 Қонуни мазкур баргузор мегардад.

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 меараванд.

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 ӯҳдадор аст дар муҳлати як сол ин молу мулкро мутобиқи моддаи 262 Кодекси граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон бегона намояд *(Қонуни ҶТ аз 2.01.2020 № 1685)*.

5. Агар гаравгир аз ҳуқуқи дар назди худ нигоҳ доштани мавзӯи ипотека дар мӯҳлати як моҳи баъди баргузорнашуда эълон кардани савдои оммавии такрорӣ истифода набарад, ипотека қатъ мегардад.

Моддаи 42. Фурӯши молу мулки ба гарав гузошташуда бо созиши тарафҳо дар музояда

1. Ба сифати ташкилкунандаи музояда оид ба фурӯши молу мулки ба гарав гузошташуда ташкилоти махсусгардонидашудае баромад менамояд, ки аз ҷониби гаравгир бо розигии гаравдеҳ интихоб шудааст ва дар асоси шартнома бо гаравгир аз номи он ё аз номи худ амал мекунад.

2. Фурӯши молу мулки ба гарав гузошташуда дар музояда дар ҳолате иҷозат дода мешавад, ки агар музояда кушода бошад.

Фурӯши молу мулки ба гарав гузошташуда дар музоядаи пӯшида танҳо дар ҳолатҳои пешбининамудаи қонун иҷозат дода мешавад.

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 *(Қонуни ҶТ аз 2.01.2020 № 1685)*.

Асос, тартиб ва оқибатҳои баргузорнашудa 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 *(Қонуни ҶТ аз 2.01.2020 № 1685).*

3. Дар мӯҳлати панҷ рӯз аз лаҳзаи аз ҷониби ғолиби музояда иҷро намудани талабот оид ба пардохти молу мулк ташкилкунандаи музояда бо ӯ шартномаи хариду фурӯш мебандад. Ин шартнома ва протокол оид ба натиҷаҳои музояда барои ворид намудани сабтҳои дахлдор ба Феҳристи ягонаи давлатии ҳуқуқ ба молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он асос мебошанд.

Моддаи 43. Қатъ намудани ситонидан аз молу мулки ба гарав гузошташуда ва фурӯши он

1. Қарздор оид ба ӯҳдадории бо ипотека таъминшуда ва гаравдеҳ, ки шахси сеюм мебошад, ҳуқуқ доранд ситонидан аз молу мулки ба гарав гузошташударо бо қонеъгардонии ҳамаи талаботи бо ипотека таъмингардидаи гаравгир дар ҳаҷме, ки чунин талабот дар лаҳзаи пардохти маблағи дахлдор мавҷуд аст, қатъ намоянд. Ин ҳуқуқ метавонад то фурӯши молу мулки ба гарав гузошташуда дар савдои оммавӣ, музояда ё озмун ва ё ба даст овардани ҳуқуқ ба ин молу мулк тибқи тартиби муқаррааргардида аз ҷониби гаравгир ҳар лаҳза татбиқ карда шавад.

2. Шахсе, ки қатъ намудани ситонидан аз молу мулки ба гарав гузошташуда ё фурӯши онро талаб менамояд, бояд ба гаравгир хароҷоти вобаста ба ситонидан аз ин молу мулк ва фурӯши онро ҷуброн намояд.

Моддаи 44. Тақсими маблағе, ки аз фурӯши молу мулки ба гарав гузошташуда ба даст омадааст

Маблағе, ки аз фурӯши молу мулки тибқи шартномаи ипотека ба гарав гузошташуда ба даст омадааст, баъди нигоҳ доштани маблағе, ки барои пӯшонидани хароҷот вобаста ба ситонидан аз молу мулк ва фурӯши он зарур аст, байни гаравгироне, ки талаботи худро оид ба ситонидан изҳор кардаанд, дигар кредиторони гаравдеҳ ва худи гаравдеҳ тақсим карда мешавад.

Тақсим аз ҷониби мақоми иҷрокунандаи ҳалномаҳои судӣ, вале агар ситонидан аз молу мулки ба гарав гузошташуда бо тартиби ғайрисудӣ талаб шуда бошад, аз ҷониби нотариусе, ки созишномаи чунин тартиби ситониданро бо риояи қоидаҳои моддаи 342, қисми 1 моддаи 359 ва қисмҳои 5 ва 6 моддаи 379 Кодекси граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон, инчунин моддаи 31 Қонуни мазкур тасдиқ кардааст, анҷом дода мешавад.

Агар мавзӯи ипотека, ки нисбати он ситонидан амалӣ карда мешавад, молу мулки давлатӣ бошад, маблағи мутобиқи тартиб ва навбати муайяннамудаи ҳамин модда ба гаравдеҳ пардохтшаванда ба буҷети дахлдор гузаронида мешавад.

БОБИ 9. Хусусиятҳои ба гарав гузоштани ҳуқуқи истифодаи замин

Моддаи 45. Қитъаҳои замине, ки ҳуқуқи истифодаи онҳо ба гарав гузошта намешавад

1. Гарави ҳуқуқи истифодаи қитъаҳои замин нисбат ба қитъаҳои замине, ки ҳуқуқи истифодаашон бе ҳуқуқи бегона намудани онҳо ба даст оварда шудааст, манъ аст (*Қонуни ҶТ аз 22.07.2013 № 994*).

2. Ба гарав гузоштани ҳуқуқи истифодаи қитъаи замин, ки дар он бино ва иншоот ҷойгир шуда ва ин биною иншоот ба гарав гузошта нашудаанд, роҳ дода намешавад.

3. Ҳуқуқи истифодаи як қисми замин, дар ҳолате, ки агар онро ҳамчун қитъаи замини алоҳида мувофиқи таъиноти мақсаднок истифода кардан имконнопазир бошад, ба гарав гузошта намешавад.

4. хориҷ карда шуд (*Қонуни ҶТ аз 22.07.2013 № 994*)

5. хориҷ карда шуд (*Қонуни ҶТ аз 22.07.2013 № 994*)

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

(Қонуни ҶТ аз 2.01.2020 № 1685)

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 *(Қонуни ҶТ аз 2.01.2020 № 1685)*.

Моддаи 47. Хусусиятҳои ба гарав гузоштани ҳуқуқи истифодаи замин аз ҷониби хоҷагии деҳқонӣ (фермерӣ)

Ҳуқуқи истифодаи қитъаи замин бо ҳуқуқи бегона намудани он аз ҷониби хоҷагии деҳқонӣ (фермерӣ) танҳо бо розигии аъзои он бо риояи талаботи моддаи 46 Қонуни мазкур мумкин аст ба гарав гузошта шавад (*Қонуни ҶТ аз 22.07.2013 № 994*).

Моддаи 48. Хусусиятҳои ситонидан аз ҳуқуқи истифодаи замини бо ҳуқуқи бегона намудани он ба гарав гузошташуда ва фурӯши он

(Қонуни ҶТ аз 22.07.2013 № 994)

1. Ситонидан аз ҳуқуқи истифодаи замини бо ҳуқуқи бегона намудани он ба гарав гузошташуда мумкин аст рад карда шавад, агар қарздор ба вайронкунии ночизи ӯҳдадории асосӣ роҳ дода бошад ва андозаи талаби гаравгир дар натиҷаи он ба арзиши ҳуқуқи истифодаи замини бо ҳуқуқи бегона намудани он ба гарав гузошташуда тамоман номутаносиб гардад (*Қонуни ҶТ аз 22.07.2013 № 994*).

2. Ба ситонидан аз ҳуқуқи истифодаи замин бо ҳуқуқи бегона намудани он, ки мавзӯи гарав мебошад, дар он ҳолат роҳ дода мешавад, ки агар гаравдеҳ дигар молу мулке, ки бо ҳамин шартнома ба гарав гузошта шудааст, надошта бошад (*Қонуни ҶТ аз 22.07.2013 № 994*).

3. Агар иҷрои ӯҳдадориҳо дар натиҷаи беҳосилӣ ва ё қувваи рафънопазир, яъне ҳолатҳои дар ҳамон шароит фавқулодда ва ногузир имконнопазир гардида бошад, бо хоҳиши гаравдеҳ суд ҳуқуқ дорад дар ҳалнома оид ба ситонидан мӯҳлати фурӯши ҳуқуқи истифодаи замини бо ҳуқуқи бегона намудани он ба гарав гузошташударо то як сол ба таъхир гузорад (*Қонуни ҶТ аз 22.07.2013 № 994, аз 2.01.2020 № 1685)*.

Ба таъхир гузоштани мӯҳлати ситониданро муайян намуда, суд ба инобат мегирад, ки маблағи талаботи гаравгир, ки аз ҳисоби арзиши ҳуқуқи истифодаи замини бо ҳуқуқи бегона намудани он ба гарав гузошташуда бояд қонеъ гардад, дар лаҳзаи гузашти мӯҳлати таъхир набояд аз арзиши ҳуқуқи истифодаи замин бо ҳуқуқи бегона намудани он, ки дар шартномаи гарав нишон дода шудааст, зиёд бошад. Инчунин суд ҳолати молиявии гаравгир ё мавҷуд будани парвандаи оғозшуда оиди муфлисшавиро нисбати гаравдеҳ (қарздор) ё гаравгир ба назар мегирад (*Қонуни ҶТ аз 22.07.2013 № 994*).

Ба таъхир гузоштани мӯҳлат ба ҳуқуқ ва ӯҳдадориҳои тарафҳо оид ба ӯҳдадории бо гарави ҳуқуқи истифодаи замин бо ҳуқуқи бегона намудани он таъминшуда таъсир намерасонад ва қарздорро аз ҷуброни зиёни афзудаи гаравгир (кредитор) дар давраи гузаронидани мӯҳлат, фоизҳо ва ноустуворонаи ба гаравгир (кредитор) тааллуқдошта озод намекунад (*Қонуни ҶТ аз 22.07.2013 № 994*).

4. Шахсе, ки ҳуқуқи истифодаи заминро бо ҳуқуқи бегона намудани он ба даст овардааст, ҳуқуқ надорад таъиноти қитъаи заминро тағйир диҳад (*Қонуни ҶТ аз 22.07.2013 № 994*).

Дар ҳолате, ки агар ҳуқуқи истифодаи якумраи меросии қитъаи замини ба даст овардашуда наметавонад ба мақсадҳои пешбинишудаи моддаи 12 Кодекси замини Ҷумҳурии Тоҷикистон истифода шавад, чунин ҳуқуқ бо тартиби муқарраргардида ба ҳуқуқи истифодаи бемӯҳлат ва ё мӯҳлатноки замин ба расмият даровarda мешавад.

5. Фурӯш ва дар савдои оммавӣ ба даст овардани ҳуқуқи истифодаи замин бо ҳуқуқи бегона намудани он бо риояи талаботи пешбининамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон амалӣ карда мешавад (*Қонуни ҶТ аз 22.07.2013 № 994*).

Моддаи 49. Ҳуқуқи афзалиятноки гаравдеҳ барои иҷора ё хариди ҳуқуқи истифодаи қитъаи замин бо ҳуқуқи бегона намудани он

(Қонуни ҶТ аз 22.07.2013 № 994)

1. Дар ҳолати додани қитъаи замин ба иҷора аз тарафи харидоре (гаравгире), ки ҳуқуқи истифодаи онро бо ҳуқуқи бегона намудани он тибқи моддаи 48 Қонуни мазкур пайдо намудааст, гаравдеҳ ҳуқуқи афзалиятноки бастани шартномаи иҷораи ҳамин қитъаи заминро дар давоми як сол аз лаҳзаи бегона кардани ҳуқуқи истифодаи он ба харидор (гаравгиранда) бо шартҳои баробар бо шахсони дигар дорад (*Қонуни ҶТ аз 22.07.2013 № 994*).

Иҷорадеҳи қитъаи замин ӯҳдадор аст гаравдеҳро дар шакли хаттӣ дар бораи нияти ба иҷора додани қитъаи замин бо нишон додани мӯҳлати иҷора, музди иҷора ва дигар шартҳои асосии иҷора огоҳ созад. Агар гаравдеҳ аз иҷора даст кашад ё дар мӯҳлати як моҳ аз рӯзи огоҳ ёфтанаш шартномаи иҷораро набандад, иҷорадеҳ ҳуқуқ дорад қитъаи заминро ба дигар шахс ба иҷора диҳад.

Дар ҳолати ба иҷора додани қитъаи замин бо вайронкунии ҳуқуқи афзалиятноки иҷора гаравдеҳ ҳуқуқ дорад дар давоми се моҳ ба суд дар хусуси ба ӯ гузаронидани ҳуқуқ ва ӯҳдадориҳои иҷорагир талабот пешниҳод намояд.

2. Дар ҳолати фурӯши ҳуқуқи истифодаи қитъаи замин бо ҳуқуқи бегона намудани он аз тарафи шахсе (гаравгире), ки ҳуқуқи истифодаи онро тибқи моддаи 48 Қонуни мазкур ба даст овардааст, гаравдеҳ ҳуқуқи афзалиятноки хариди ҳуқуқи истифодаи ҳамин қитъаи заминро дар мӯҳлати як сол аз лаҳзаи бегона кардани ҳуқуқи истифодаи он ба харидор (гаравгиранда) бо шартҳои баробар бо шахсони дигар дорад (*Қонуни ҶТ аз 22.07.2013 № 994*).

Фурӯшандаи ҳуқуқи истифодаи замин бо ҳуқуқи бегона намудани он ӯҳдадор аст гаравдеҳро дар шакли хаттӣ дар бораи нияти фурӯши ҳуқуқи истифодаи замин бо нишондоди арзиш ва дигар шартҳои асосии фурӯш огоҳ созад. Агар гаравдеҳ аз харид даст кашад ё дар мӯҳлати як моҳ аз рӯзи огоҳ ёфтанаш ҳуқуқи истифодаи заминро ба даст наоварад, фурӯшанда ҳуқуқ дорад ҳуқуқи истифодаи заминро ба дигар шахс фурӯшад (*Қонуни ҶТ аз 22.07.2013 № 994*).

Дар ҳолати фурӯши ҳуқуқи истифодаи замин бо вайронкунии ҳуқуқи афзалиятноки харид гаравдеҳ ҳуқуқ дорад дар давоми се моҳ ба суд барои ба ӯ гузаронидани ҳуқуқ ва ӯҳдадориҳои харидор талабот пешниҳод намояд.

Қоидаҳои қисми мазкур ҳамчунин ҳангоми бегона кардани ҳуқуқи истифодаи замин бо шартномаи мубодила татбиқ мегарданд.

3. Гузашт кардани ҳуқуқи афзалиятноки иҷора ё харид аз тарафи гаравдеҳ манъ аст.

БОБИ 10. Хусусияти ипотекаи биноҳои истиқоматӣ ва ҳуҷраҳо

Моддаи 50. Тартиби ипотекаи биноҳои истиқоматӣ ва ҳуҷраҳо

1. Тартиби пешбининамудаи ҳамин боб нисбат ба ипотекаи биноҳои истиқоматии инфиродӣ ва бисёрҳуҷрагӣ ва ҳуҷраҳое, ки таҳти ҳуқуқи моликияти шаҳрвандон ё шахсони ҳуқуқӣ мебошанд ва барои зисти доимӣ таъин гардидаанд, татбиқ мегардад.

2. Ипотекаи биноҳои истиқоматии инфиродӣ ва бисёрҳуҷрагӣ ва ҳуҷраҳое, ки таҳти моликияти давлат қарор доранд, иҷозат дода намешавад.

3. Меҳмонхонаҳо, фароғатхонаҳо, бӯстонсаройҳо, боғчасаройҳо ва дигар биною иншооте, ки барои истиқомати доимӣ таъин нагардидаанд, метавонанд дар асосҳои умумӣ мавзӯи ипотека қарор дода шаванд. Қоидаҳое, ки барои ипотекаи биноҳои истиқоматӣ ва ҳуҷраҳо муқаррар шудаанд, нисбати онҳо татбиқ намегарданд.

4. Агар мавзӯи ипотека як қисми бинои истиқоматӣ ё қисми ҳуҷрае бошад, ки аз як ё якчанд утоқҳои алоҳида иборат аст, нисбати чунин ипотека мутаносибан қоидаҳои Қонуни мазкур дар бораи ипотекаи бинои истиқоматӣ ва ҳуҷра истифода бурда мешаванд.

5. Ипотекаи бинои истиқоматӣ ё ҳуҷра, ки таҳти моликияти шаҳрвандони ноболиғ, шахсони дорои қобилияти маҳдуди амал ва ё ғайри қобили амал қарор доранд ва нисбат ба онҳо васоят ва парасторӣ сурат мегирад, тибқи тартиби муқаррарнамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон барои бастани аҳд бо молу мулки шахсони таҳти васоят анҷом дода мешавад.

Моддаи 51. Ипотекаи ҳуҷра дар бинои истиқоматии бисёрҳуҷрагӣ

Ҳангоми ипотекаи ҳуҷра дар бинои истиқоматии бисёрҳуҷрагӣ, ки қисмҳои он таҳти моликияти умумии ҳиссавии гаравдеҳ ва шахсони дигар қарор доранд, ҳамзамон бо манзили истиқоматӣ саҳми дахлдори ҳуқуқи моликияти умумӣ ба бинои истиқоматӣ низ ба гарав гузошташуда ҳисоб меёбад.

Моддаи 52. Ипотекаи биноҳои истиқоматии сохташаванда

Ҳангоми фароҳам овардани кредит ё қарзи мақсаднок барои сохтмони бинои истиқоматӣ дар шартномаи ипотека метавонад таъмини ўҳдадорӣ бо сохтмони нотамом, инчунин масолеҳи бинокорию таҷҳизоти марбути гаравдеҳ, ки барои сохтмон таҳия шудаанд, пешбинӣ карда шавад. Баъди ба охир расидани сохтмони бинои истиқоматӣ ипотекаи он қатъ намегардад.

Моддаи 53. Ипотекаи биноҳои истиқоматӣ ва ҳуҷраҳое, ки бо қарзи бонк ё дигар ташкилоти кредитӣ ба даст омадаанд

1. Агар дар қонун ё шартнома тартиби дигаре пешбинӣ нашуда бошад, бинои истиқоматӣ ё ҳуҷрае, ки қисман ё пурра бо истифодаи қарзи бонк ва ё дигар ташкилоти кредитӣ ё маблағҳои қарзи мақсадноки барои харид ё сохтмони бинои истиқоматӣ ё ҳуҷра фароҳамовардаи дигар шахси ҳуқуқӣ харида ё сохта шудааст, аз лаҳзаи бақайдгирии давлатии ҳуқуқи моликияти қарзгир ба бинои истиқоматӣ ё ҳуҷра таҳти гарав қарордошта ба ҳисоб меравад.

Гаравгир оид ба чунин гарав бонк ё дигар ташкилоти кредитӣ ва ё шахси ҳуқуқие мебошад, ки барои харидорӣ ё сохтмони бинои истиқоматӣ ё ҳуҷра кредит ё қарзи мақсаднок фароҳам овардааст.

2. Нисбат ба гарави бинои истиқоматӣ ё ҳуҷра, ки дар асоси қисми 1 ҳамин модда ба миён омадааст, мутаносибан қоидаҳо оид ба гарави молу мулки ғайриманқул, ки аз рўи шартнома бармеояд, татбиқ мегарданд.

Моддаи 54. Ситонидани бинои истиқоматӣ ё ҳуҷраи ба гаравгузошташуда

1. Аз тарафи гаравгир ситонидани бинои истиқоматӣ ё ҳуҷраи ба гаравгузошташуда ва фурўши ин молу мулк барои қатъ гардидани ҳуқуқи истифодаи он аз тарафи гаравдеҳ ё ҳар кадом шахсони дигар, ки дар чунин бинои истиқоматӣ ё ҳуҷра зиндагӣ менамоянд, асос мешавад, ба шарте, ки агар чунин бинои истиқоматӣ ё ҳуҷра тибқи шартномаи ипотека ё ипотека аз рўи қонун барои таъмини бозгардонии кредит ё қарзи мақсадноке, ки бонк ё дигар ташкилоти кредитӣ ва ё дигар шахси ҳуқуқӣ барои харидан ё сохтани чунин ё дигар бинои истиқоматӣ ё ҳуҷра, барои таъмири асосӣ ё дигар беҳтаркунии ҷудонашавандаи он, инчунин ҷиҳати пардохти кредит ё қарзи пештар пешниҳодшуда барои харид ё сохтани бинои истиқоматӣ ё ҳуҷра дода шуда бошад.

2. Ситонидани бинои истиқоматӣ ё ҳуҷраи ба гаравгузошташуда ҳам бо тартиби судӣ ва ҳам бо тартиби ғайрисудӣ бо риояи қоидаҳое, ки боби 7 Қонуни мазкур муқаррар кардааст, имконпазир мебошад.

Холӣ кардани чунин бинои истиқоматӣ ё ҳуҷра бо тартиби муқаррарнамудаи қонун амалӣ мегардад.

3. Шартномаи кироя ё шартномаи иҷораи манзил, ки то пайдоиши ипотека ё бо розигии гаравгир баъди пайдоиши ипотека баста шудааст, ҳангоми фурўши манзил эътибори худро нигоҳ медорад. Шартҳои бекор кардани он мутобиқи талаботи Кодекси граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон ва қонунгузории манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон муайян мегардад.

БОБИ 11. Муқаррароти хотимавӣ

Моддаи 55. Ҷавобгарӣ барои вайрон кардани Қонуни мазкур

Шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ, ки Қонуни мазкурро вайрон мекунанд, тибқи тартиби муқаррарнамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон ба ҷавобгарӣ кашида мешаванд.

Моддаи 56. Дар бораи аз эътибор соқит донистани Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон "Дар бораи гарав"

Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон "Дар бораи гарав" (Ахбори Шўрои Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 1994, № 14, мод. 205; Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, соли 1995, № 22, мод. 280; соли 1997, № 9, мод. 117; фасли XXIX соли 1998, № 10, мод. 123, фасли I) аз эътибор соқит дониста шавад.

Моддаи 57. Тартиби мавриди амал қарор додани Қонуни мазкур

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

Президенти

Ҷумҳурии Тоҷикистон Эмомалӣ Раҳмон

ш. Душанбе,

20 марти соли 2008 № 364

ҚАРОРИ МАҶЛИСИ МИЛЛИИ МАҶЛИСИ ОЛИИ ҶУМҲУРИИ ТОҶИКИСТОН

Оид ба Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон "Дар бораи ипотека"

Маҷлиси миллии Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистонро "Дар бораи ипотека" баррасӣ намуда, қарор мекунад:

Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон "Дар бораи ипотека" ҷонибдорӣ карда шавад.

Раиси

Маҷлиси миллии Маҷлиси Олии

Ҷумҳурии Тоҷикистон М. Убайдуллоев

ш. Душанбе, 6 марти соли 2008, № 445

ҚАРОРИ МАҶЛИСИ НАМОЯНДАГОНИ МАҶЛИСИ ОЛИИ ҶУМҲУРИИ ТОҶИКИСТОН

Оид ба қабул намудани Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон "Дар бораи ипотека"

Маҷлиси намояндагони Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон "Дар бораи ипотека"-ро, ки аз ҷониби Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон барои баррасии такрорӣ баргардонида шудааст, дида баромада қарор мекунад:

1. Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон "Дар бораи ипотека" бо назардошти пешниҳодҳои Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон қабул карда шавад.

2. Қарори Маҷлиси намояндагони Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон "Оид ба қабул намудани Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон "Дар бораи ипотека" аз 12 декабри соли 2007, № 810 аз эътибор соқит дониста шавад.

Раиси

Маҷлиси намояндагони Маҷлиси Олии

Ҷумҳурии Тоҷикистон С. Хайруллоев

ш. Душанбе, 16 январи соли 2008, № 835