

ЖИЛИЩНЫЙ КОДЕКС РЕСПУБЛИКИ ТАДЖИКИСТАН

РАЗДЕЛ 1. ОБЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ

Статья 1. Право граждан Таджикистана на жилище

В соответствии с Конституцией Республики Таджикистан каждый гражданин имеет право на жилище. Это право обеспечивается путем осуществления и охраной государственного, общественного, кооперативного и индивидуального (частного) жилищного строительства. Законом запрещаются действия, препятствующие гражданам в осуществлении их права на жилище.

Статья 2. Задачи жилищного законодательства Республики Таджикистан

Задачами жилищного законодательства Республики Таджикистан является регулирование жилищных отношений в целях обеспечения гарантируемого Конституцией Республики Таджикистан права граждан на жилище, надлежащего использования и сохранности жилищного фонда, а также укрепления законности в области жилищных отношений.

Статья 3. Жилищное законодательство Республики Таджикистан

Жилищные отношения в Республики Таджикистан регулируются настоящим Кодексом и иными законодательными и нормативными актами Республики Таджикистан.

Статья 4. Жилищный фонд

Жилищный фонд образуют находящиеся на территории Республики Таджикистан жилые дома, жилые помещения, а также другие строения, зачисленные в жилищный фонд после их принятия в эксплуатацию и правовой регистрации в установленном Законом порядке.

В жилищный фонд не входят нежилые помещения в жилых домах, предназначенные для торговых, бытовых и иных нужд непромышленного характера.

Статья 5. Виды жилищного фонда

Жилищный фонд включает:

1. Государственный жилищный фонд - жилые дома и жилые помещения в строениях, принадлежащих государству.

2. Общественный жилищный фонд - жилые дома и жилые помещения в строениях, принадлежащих колхозам, кооперативным организациям, объединениям, профсоюзным и иным общественным организациям.

3. Фонд жилищно-строительных кооперативов - жилые дома, принадлежащие жилищно-строительным кооперативам.

4. Индивидуальный жилищный фонд - жилые дома, находящиеся в собственности граждан, а также приватизированные жилые помещения (квартиры), находящиеся в домах государственного и общественного жилищного фонда.

В жилищный фонд включаются также жилые дома, принадлежащие государственно-колхозным и иным государственно-кооперативным объединениям, предприятиям и организациям.

К этим домам применяются правила, установленные для общественного жилищного фонда.

Статья 6. Государственный жилищный фонд

Государственный жилищный фонд находится в ведении местных органов власти (хукуматов) и ведении министерств, государственных комитетов, ведомств, предприятий, учреждений и организаций (ведомственный жилищный фонд).

Статья 7. Назначение жилых домов и жилых помещений

Жилые дома и жилые помещения предназначаются для проживания граждан а установленном законом порядке, а также для использования в качестве служебных жилых помещений и общежитий.

Запрещается использование жилых домов и жилых помещений по нежилому назначению.

Статья 8. Исключение из жилищного фонда жилых домов и жилых помещений

Периодически производится обследование состояния жилых домов государственного и общественного жилого фонда. Сроки обследования и порядок устанавливаются Правительством Республики Таджикистан.

Непригодные для проживания жилые дома и жилые помещения переоборудуются для использования в других целях либо сносятся по решению Правительства Республики Таджикистан, Горно-Бадахшанской автономной области, областных, городских и районных местных органов исполнительной власти.

Статья 9. Перевод жилых домов и жилых помещений в нежилые

Перевод пригодных для проживания жилых домов и жилых помещений в домах государственного и общественного жилищного фонда в нежилые, как правило, не допускается.

В исключительных случаях перевод жилых домов и помещений в нежилые может осуществляться по решению органов, указанных в части второй статьи 8 настоящего кодекса. Перевод жилых домов и помещений ведомственного и общественного жилищного фонда в нежилые производится по предложению соответствующих министерств, государственных комитетов, ведомств и центральных органов общественных организаций.

Перевод жилых домов и помещений, принадлежащих колхозам, в нежилые осуществляется по решению общего собрания членов колхоза или собрания уполномоченных.

Перевод жилых домов жилищно-строительных кооперативов в нежилые не допускается. Перевод отдельных жилых помещений в нежилые в домах ЖСК для нужд кооператива может осуществляться по решению общего собрания членов ЖСК с последующим утверждением этого решения местным органом исполнительной власти.

Статья 10. Жилищные права граждан

Граждане Республики Таджикистан имеют права на получение в установленном порядке жилого помещения в домах государственного или общественного жилищного фонда либо в домах жилищно-строительных кооперативов.

Жилые помещения в домах государственного и общественного жилищного фонда, а также жилищно-строительных кооперативов предоставляются гражданам бессрочное пользование.

Граждане вправе иметь в личной собственности жилые дома, часть дома, квартиры в домах государственного и общественного жилищных фондов в соответствии с законодательством Республики Таджикистан.

Никто не может быть выселен из занимаемого жилого помещения или ограниченного в праве пользования жилым помещением иначе, как по основаниям и в порядке, предусмотренном законом.

Не допускается осуществление жилищных прав в противоречие с их назначением или с нарушением права других граждан, а также прав государственных и общественных организаций.

Статья 11. Жилищные обязанности граждан

Граждане обязаны бережно относиться к дому, в котором они проживают, использовать жилое помещение в соответствии с его назначением, соблюдать правила пользования жилым помещением и правила поведения в соответствии с существующим законодательством Республики Таджикистан, а также своевременно производить оплату жилья, коммунальных услуг.

Жилые дома и жилые помещения не могут использоваться гражданами в ущерб интересам государства и общества.

Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные требования.

Использовать придомовые территории без ущерба интересам других граждан и общества.

Лица не выполняющие обязанности по надлежащему использованию жилищного фонда, несут ответственность в соответствии с законодательством Республики Таджикистан.

Статья 12. Компетенция Правительства в области регулирования жилищных отношений

В соответствии с законом к ведению Правительства Республики Таджикистан в области регулирования жилищных отношений подлежат:

1. Обеспечение единства законодательного регулирования жилищных отношений.
2. Общее руководство жилищным хозяйством республики.
3. Установление общих начал организации и деятельности органов государственного управления жилищным хозяйством.
4. Утверждение плановых заданий по капитальному ремонту жилищного фонда в республике.
5. Проведение единой технической политики в области ремонта жилого фонда.
6. Установление нормативов расходования финансовых и материальных ресурсов на эксплуатацию и ремонтных жилищного фонда министерствам, государственным комитетам и ведомствам республики.

7. Установление единого порядка государственного учета жилищного фонда.
8. Установление основных правил учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, предоставление жилых помещений и пользование ими.
9. Установление основных правил квартирной платы и льгот по оплате жилищных помещений и коммунальных услуг.
10. Установление основных правил организации и деятельности жилищно-строительных кооперативов.
11. Государственный контроль за использованием и сохранности жилищного фонда и установление порядка его осуществления.
12. Установление правил и норм технической эксплуатации жилых домов и правил пользования и домовыми территориями.
13. Решение других вопросов республиканского в области использования и обеспечения сохранности жилищного фонда соответствии с Конституцией и жилищным законодательством Республики Таджикистан.

Статья 13. Полномочия маджлисов народных депутатов Горно-Бадахшанской автономной области, областей и г. Душанбе по использованию и обеспечению сохранности жилищного фонда

Маджлисы народных депутатов Горно-Бадахшанской автономной областей и г. Душанбе в соответствии с законодательством Республики Таджикистан:

1. Руководят жилищным хозяйством областного назначения и утверждают плановые задания по развитию жилищного хозяйства области.
2. Осуществляют контроль за сохранностью за правильной эксплуатацией, проведением капитального и текущего ремонта жилищного фонда, находящегося в ведении местных органов исполнительной власти.
3. Осуществляет контроль за состоянием и эксплуатацией ведомственного и общественного жилищного фонда за содержанием домов жилищно-строительных кооперативов и домов, находящихся в собственности граждан.
4. Контролируют состояние учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, а также правильность с распределения и предоставления жилых помещений.
5. Решают такие вопросы в области использования и обеспечения сохранности жилищного фонда в соответствии с законодательством Республики Таджикистан.

Статья 14. Полномочие городских районных маджлисов, поселковых и сельских джамоатов по использованию и обеспечению сохранности жилищного фонда

Городские, районные маджлисы, поселковые сельские джамоаты в соответствии с законодательством Республики Таджикистан:

1. Руководят подведомственным жилищным хозяйством.
2. Утверждают плановые задания по развитию жилищного хозяйства района, города, района в городе, поселка, села и контролирует их исполнение.
3. Обеспечивает надлежащее техническое состояние проведения капитального и текущего ремонта жилищного фонда, находящегося в их ведении.
4. Осуществляют контроль за состоянием и эксплуатацией ведомственного и общественного жилищного фонда, за содержанием домов ЖСК и домов, находящихся в собственности граждан.
5. Ведут учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий.
6. Распределяют жилищный фонд, принадлежащий соответствующему местному органу исполнительной власти.
7. Осуществляют контроль за правильностью учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий и предоставления гражданам жилых помещений в домах ведомственного и общественного жилищного фонда, а также в домах жилищно-строительных кооперативов.
8. Решают другие вопросы в области использования и обеспечения сохранности жилищного фонда в соответствии с законодательством Республики Таджикистан.

РАЗДЕЛ 2. УПРАВЛЕНИЕ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ

Статья 15. Государственное управление в области использования и обеспечения сохранности жилищного фонда

В соответствии жилищных законодательством Республики Таджикистан, государственное правление в области использования и обеспечения сохранности жилищного фонда осуществляется Правительством Республики Таджикистан, исполнительной властью на местах (Хукуматами), министерствами, государственными комитетами и ведомствами, а также специально уполномоченными на то государственными органами в соответствии с законодательством Республики Таджикистан.

Статья 16. Органы, осуществляющие управление государственным и общественным жилищным фондом и фондом жилищно-строительных кооперативов

Управление жилищным фондом местных органов власти осуществляется их исполнительными органами и образуемыми или ими органами управления.

Управление ведомственным жилищным фондом осуществляется министерствами, государственными комитетами, ведомствами и подчиненными им предприятиями, учреждениями, организациями.

Управления общественным жилищным фондом осуществляется органами управления колхозов и других кооперативных организаций, их объединений, органами профсоюзных и иных общественных организаций в соответствии с их уставами (положениями).

Управление фондом жилищно-строительных кооперативов осуществляется органами управления кооперативов в соответствии с уставом.

Статья 17. Жилищно-эксплуатационные организации

Для эксплуатации государственного и общественного жилищного фонда создаются жилищно-эксплуатационные организации, деятельность которых осуществляется на основе хозяйственного расчета и в соответствии с Типовым положением. Жилищно-эксплуатационные организаций обеспечивают сохранность жилищного фонда и надлежащее его использование, контролируют соблюдение гражданами правил пользования жилыми помещениями, содержание жилого дома и придомовой территории.

Жилой дом может эксплуатироваться только одной жилищно-эксплуатационной организацией. Если для эксплуатации домов ведомственного или общественного жилищного фонда не может быть создана жилищно-эксплуатационная организация, эксплуатация домов осуществляется непосредственно соответствующими предприятиями, учреждениями, организациями.

Статья 18. Участие общественных объединений в управлении государственным и общественным жилищным фондом и в обеспечении его сохранности

Профессиональные союзы и другие общественные объединения в соответствии со своими уставами участвуют в управлении государственным и общественным жилищным фондом и в обеспечении его сохранности.

Статья 19. Порядок участия органов общественной самодеятельности в управлении жилищным фондом и обеспечении его сохранности

Домовые, уличные (квартальные) комитеты и другие органы общественной самодеятельности в соответствии с положением о них, утвержденными Правительством Республики Таджикистан, оказывают содействие государственным органам в эксплуатацию жилищного фонда и обеспечении его сохранности, участвуют в управлении жилищного фонда и в осуществлении общественного контроля за соблюдением гражданами правил пользования жилыми помещениями и содержания жилых домов.

Статья 20. Обязанность государственных органов предприятий, учреждений и организаций учитывать предложения общественных организаций и граждан

Государственные органы предприятий, учреждения и организаций, а также должностные лица обязаны всемерно учитывать предложения общественных организаций и граждан при осуществлении мероприятий по улучшению использования и сохранности жилищного фонда.

Статья 21. Передача застройщиками исполнительным органам государственной власти на местах и другим организациям для заселения части жилой площади во вновь построенных домах.

В соответствии с жилищным законодательством Республики Таджикистан Правительство Республики Таджикистан вправе определять основания и условия передачи застройщиками исполнительным органам государственной власти на местах и другим организациям для заселения части жилой площади во вновь построенные за счет государственных капитальных вложений домах, а также размеры передаваемой площади.

Статья 22. Распределение жилой площади в домах построенных за счет средств, переданных в порядке долевого участия

Жилая площадь в домах, построенных с привлечением в порядке долевого участия средств предприятий, учреждений и организаций, распределяется для заселения между участниками строительства пропорционально передаваемым ими средствам.

Распределение указанной жилой площади между участниками строительства осуществляется после передачи в соответствии со ст.21 настоящего Кодекса части жилой площади, построенной за счет государственных капитальных вложений, исполнительным органам государственной власти на местах и другим организациям.

Статья 23. Государственный учет жилищного фонда

В соответствии с жилищным законодательством Республики Таджикистан государственный учет жилищного фонда осуществляется по единой системе в порядке, установленном Правительством Республики Таджикистан.

Статья 24. Государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда

Государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда имеет своей задачей обеспечить соблюдение всеми министерствами, государственными комитетами, ведомствами, государственными, кооперативными и другими общественными предприятиями, учреждениями, организациями, жилищно-строительными кооперативами, должностными лицами и гражданами порядка распределения жилой площади и предоставления гражданам жилых помещений, правил пользования жилищным фондом и содержания его в технически исправном состоянии.

Государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда осуществляется органами в порядке, установленном настоящим Кодексом.

РАЗДЕЛ 3. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ГРАЖДАН ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ. НАЕМ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

ГЛАВА 1. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В ДОМАХ ГОСУДАРСТВЕННОГО И ОБЩЕСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

Статья 25. Право граждан на получение жилого помещения

Граждане, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, имеют право на получение в пользование жилого помещения в домах государственного или общественного жилищного фонда в порядке, предусмотренном законодательством Республики Таджикистан, настоящим Кодексом и другим законодательством Республики Таджикистан. Жилые помещения предоставляются указанным гражданам, постоянно проживающим в данном населенном пункте (если иное не установлено законодательством Республики Таджикистан), как правило, в виде отдельной квартиры на семью.

Граждане самостоятельно осуществляют право на получение жилого помещения в домах государственного и общественного жилищного фонда с наступлением совершеннолетия, т.е. по достижению восемнадцатилетия, при вступлении в брак либо поступлении на работу предусмотренных законом случаях до достижения восемнадцатилетнего возраста – соответственно со времени вступления в брак или поступления на работу.

Граждане признаются нуждающимися в улучшении условий по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом и другим законодательством Республики Таджикистан.

Статья 26. Обеспечение жилыми помещениями нуждающихся в улучшении жилищных условий членов жилищно-строительных кооперативов, граждан, имеющих жилой дом или квартиру в собственности, и других граждан, проживающих в этих домах

Нуждающиеся в улучшении жилищных условий члены жилищно-строительных кооперативов, граждане, имеющие жилой дом или квартиру в собственности и другие граждане, проживающие в этих домах, обеспечиваются жилыми помещениями на общих основаниях, предусмотренных настоящим Кодексом.

Статья 27. Основания признания граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий

Нуждающимися в улучшении жилищных условий признаются граждане:

1. Имеющие обеспеченность жилой площадью на каждого члена семьи ниже уровня, определяемого ч.1 ст.36 настоящего Кодекса.
2. Проживающие по договору под найма в домах государственного и общественного жилищного фонда или по договорам найма (поднайма) в домах, принадлежащих ЖСК, либо в домах индивидуального жилищного фонда не имеющие другого помещения в данном населенном пункте.
3. Проживающие в комнате или смежных неизолированных комнатах лиц не составляющих одной семьи, не зависимо от родственных отношений.
4. Проживающие в общежитиях, за исключением сезонных работников, а также граждан, поселившихся в связи с обучением.

5. Проживающие в жилом доме (жилом помещении), не отвечающим установленным санитарным и техническим требованиям.

6. Проживающие в неблагоустроенной квартире, в одной комнате или смежных комнатах с другими членами семьи, а также необеспеченной дополнительной жилой площадью (ч.2 ст.36 ЖК) лица, страдающие тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, перечисленные в списке заболеваний, утвержденном в установленном законодательством порядке.

7. Проживающие в одной комнате лица разного пола старше семи лет, кроме супругов.

8. Проживающие в служебных жилых помещениях.

9. Проживающие в квартире лица, не составляющие одной семьи, при отсутствии между ними родственных отношений.

10. Проживающие в качестве членов семьи арендаторов без включения в договор аренды, членов жилищного кооператива без права на часть паевого накопления, члены семьи собственника дома или квартиры без права собственности на жилое помещение.

11. Инвалиды Великой Отечественной войны, семьи погибших или пропавших без вести, воинов (партизаны) и приравненные к ним в установленном порядке лица.

Граждане могут быть признаны нуждающимися в улучшении жилищных условий и по иным основаниям, предусмотренным законодательством Республики Таджикистан.

Статья 28. Учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, по месту жительства

Учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, осуществляется, как правило, по месту жительства в соответствующем исполнительном органе.

Статья 29. Учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, по месту работы

Учет нуждающихся в улучшении жилищных условий граждан, работающих на предприятиях, в учреждениях, организациях, имеющих жилищный фонд и ведущих жилищное строительство, или принимающих долевое участие в жилищном строительстве, осуществляется по месту работы, а по их желанию также и по месту жительства.

Наравне с ними принимаются на учет граждане, оставившие работу на этих предприятиях, учреждениях, организациях в связи с уходом на пенсию.

Принятие на учет одного члена семьи не препятствует другим членам семьи стать по их желанию на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту их работы.

При согласии трудового коллектива на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий могут быть приняты работники медицинских, культурно-просветительских и других учреждений, непосредственно обслуживающие данный трудовой коллектив.

За членами семьи лица, умершие от несчастного случая на производстве или профессионального заболевания, сохраняется право на улучшение жилищных условий, если ранее указанное лицо находилось на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Лицам, возвратившимся на прежнее место работы после прохождения действительной срочной военной службы, время прохождения этой службы засчитывается срок, необходимый для постановки на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Статья 30. Порядок учета и принятия на учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий

Порядок учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, а также определении очередности предоставления гражданам жилых помещений устанавливается настоящим Кодексом.

Заявления граждан о постановке их членов и членов их семей на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий рассматривается в течении месяца по месту жительства соответствующим органом исполнительной власти, а по месту работы - администрацией и профсоюзным комитетом предприятия, учреждения, организации. О принятом решении заявители извещаются в письменном виде.

Перечень и форма документов, необходимых для учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, утверждаются Правительством Республики Таджикистан. Требовать от граждан каких-либо дополнительных документов запрещается.

О принятых на учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, составляются списки, которые доводятся до общего сведения и подлежат периодическому уточнению.

Граждане, которые не нуждались в жилье, но ухудшили свои жилищные условия в течение последних пяти лет в результате:

1. Преднамеренного обмена или раздела жилого помещения;

2. Преднамеренного отчуждения пригодного для проживания жилого дома (или квартиры), принадлежащего гражданину на праве собственности, независимо от того, в том же или другом населенном пункте он находится;

3. Разрушения или порчи жилого помещения;

4. Выхода или исключения из жилищного кооператива;

5. Вселения других лиц (кроме супруга, несовершеннолетних и нетрудоспособных детей и нетрудоспособных родителей);

6. Выезда гражданина из жилого помещения, при проживании в котором он не был нуждающимся в улучшении жилищных условий; могут быть приняты на учет по истечении пяти лет со времени ухудшения жилищных условий.

Статья 31. Основание снятия с учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий

Право состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий сохраняется за гражданами до получения другого жилого помещения, за исключением случаев, предусмотренных частью второй настоящей статьи.

Граждане снимаются с учета нуждающихся в улучшении жилищных условий в случаях:

1. Улучшения жилищных условий в связи с предоставлением другого жилого помещения.

2. Выезда на другое постоянное место жительства в другой населенный пункт.

3. Прекращение трудового договора с предприятием, учреждением, организацией, где гражданин состоит на учете, если это не связано с уходом на пенсию, переходом на работу по выборной должности в том же населенном пункте, призывом на действительную военную службу или направлением на учебу за счет средств предприятия, учреждения, организации при условии возвращения на прежнее место работы.

4. Предоставления гражданином не соответствующих действительности сведений о нуждаемости в улучшении жилищных условий либо совершение неправомерных действий должностными лицами при решении вопроса о принятии на учет.

5. Осуждения к лишению свободы или другим мерам наказания, исключающим возможность проживания в данной местности на срок свыше шести месяцев.

6. В случае смерти гражданина, состоящего на учете, очередность сохраняется за членами семьи, вместе с ним состоящими на учете, если не отпали основания для признания их нуждающимися в улучшении жилищных условий. При этом очередность по месту работы сохраняется лишь в случае, если член семьи работает на данном предприятии, учреждении, организации.

7. После смерти гражданина, в результате несчастного случая на производстве или профессионального заболевания, состоявшего на учете, очередность сохраняется за членами семьи, независимо от их работы на данном предприятии.

8. Прекращения трудовых отношений с предприятием, учреждением, организацией, если они состояли на учете по месту работы и никто из членов их семьи не работает на этом предприятии, в учреждении, организации, кроме случаев увольнения в связи с уходом на пенсию.

9. Не могут быть сняты с учета нуждающиеся в улучшении жилищных условий семьи, потерявшие кормильца, состоявшего на учете, если не отпали основания нуждаемости.

Снятие с учета осуществляется органами, по решению которых граждане были приняты на учет.

О принятом решении с указанием оснований снятия с учета сообщается гражданам в письменной форме в десятидневный срок.

Статья 32. Очередность предоставления гражданам жилых помещений

Жилые помещения предоставляются гражданам, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, в порядке очередности, установленной списками, с момента подачи заявления со всеми необходимыми документами.

Учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, ведется по единому списку, из которого одновременно в отдельные списки включаются граждане, имеющие право на первоочередное или в внеочередное получение жилых помещений.

Статья 33. Контроль за состоянием учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий на предприятиях, в учреждениях, организациях

Контроль за состоянием учета на предприятиях, в учреждениях, организациях граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, осуществляется органами исполнительной власти на местах и соответствующими органами профессиональных союзов.

Предприятия, учреждения, организации обязаны копии списков граждан, принятых на учет для получения жилых помещений по месту работы, направлять в соответствующий местный исполнительный орган.

Отказ органа исполнительной власти на местах в принятии на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий может быть обжалован в вышестоящий исполнительный орган или в суд, а отказ администрации и профсоюзного комитета предприятия, учреждения, организации - в орган исполнительной власти на местах либо в соответствующий орган профессиональных союзов, или в суд.

Статья 34. Первоочередное предоставление жилых помещений

В первую очередь жилые помещения предоставляются нуждающимся в улучшении жилищных условий :

1. Инвалидам Великой Отечественной войны и семьям погибших или пропавших без вести воинов (партизан) и приравненных к ним в установленном порядке лицам.

2. Героям Таджикистана, героям Советского Союза, Героям социалистического труда, матерям, которым присвоена звание "Мать героиня" , а также лицам , награжденным орденами Республики Таджикистан "Ситораи Президенти Тоҷикистон", "Дусти", "Спитамен", "Шараф", орденами Славы, Трудовой Славы, "За службу Родине в Вооруженных Силах СССР" всех трех степеней .

3. Лицам, пребывавшим в составе действующей армии в период гражданской и Великой Отечественной войны и во время других боевых операций по защите СССР и Республики Таджикистан, партизанам гражданской и Великой Отечественной войны, воинам-интернационалистам , а также другим лицам, принимавшим участие в боевых операциях по защите СССР и Республики Таджикистан.

4. Инвалида 1 и 2 группы, за исключением лиц, ставших инвалидами в результате совершенного ими преступления или неправомерных действий.

5. Лицам, страдающим тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, перечисленных в списке заболеваний, утверждаемом в установленном законодательном порядке.

6. Семьям лиц, погибших при исполнении государственных или общественных обязанностей, обязанностей воинской службы при спасении человеческой жизни, при охране правопорядка либо погибших на производстве в результате несчастного случая.

7. Гражданам, состояние здоровья которых ухудшилось в следствии катастрофы, взрывов на ядерных объектов гражданского и военного назначения.

8. Гражданам, незаконно осужденным или подвергнутым внесудебным репрессиям по политическим мотивам, если эти факты установлены в судебном порядке.

9. Инвалидам 3 группы, пенсионером по возрасту, одиноким лицам, если эти категории граждан получают доходы ниже прожиточного минимума, определяемого в установленном законодательством в Республики Таджикистан порядке, и другим работникам ,предусмотренных законодательством Республики Таджикистан.

10. Медицинским и педагогическим работникам.

11. Лицам, зараженным ВИЧ инфекцией, которая произошла вследствие медицинских манипуляций, выполненных в официальном порядке.

12. Рабочим и служащим длительное время - не менее 10 лет - добросовестно проработавшим в сфере производства.

13. Многодетным семьям, имеющим пять и более детей, семьям, воспитывающим детей инвалидов.

14. Семьям при рождении близнецов.

К гражданам в семье которых имеются лица, перечисленные в пунктах 1,3,4,5 также применяются льготы, установленные настоящей статьей. Законодательством Республики Таджикистан право первоочередного получения жилого помещения может быть предоставлено и другим категориям граждан.

Из вводимых в эксплуатацию и освобождающихся жилых помещений не менее 50 процентов жилой площади направляется на обеспечение жильем граждан, имеющих право на первоочередное получение жилых помещений.

Статья 35. Внеочередное предоставление жилых помещений

Вне очереди жилое помещение предоставляется:

1. Гражданам жилище которых в результате стихийного бедствия стало непригодным для проживания.

2. Лицам, возвратившимся из государственного детского учреждения от родственников, опекунов или попечителя, если вселение в ранее занимаемое жилое помещение невозможно.

3. Лицам, окончившим аспирантуру, клиническую ординатуру, высшее, среднее специальное, профессионально-техническое и иные учебные заведения и направляемым в порядке распределения на работу, когда это связано с переездом в другую местность.

4. Гражданам, незаконно осужденным и впоследствии реабилитированным, при невозможности возврата ранее занимаемого ими жилого помещения.

5. Женщинам, родившим одновременно трех и более детей.

6. При вынесении в установленном порядке решения об организации семейного детского дома лицам, назначенным родителями-воспитателями, для совместного проживания с переданными им на воспитание детьми предоставляется вне очереди индивидуальный жилой дом либо многокомнатная квартира. Размер жилой площади определяется по норме, установленной статьей 36 настоящего Кодекса.

7. В других случаях, предусмотренных законодательством Республики Таджикистан.

Статья 36. Норма предоставления жилого помещения

Жилое помещение предоставляется в размере 12 кв. м на человека.

Сверх нормы жилой площади отдельным категориям граждан предоставляется дополнительно жилая площадь. Порядок и условия предоставления дополнительно жилой площади и перечень категории граждан, имеющих право на ее получение, устанавливаются законодательством Республики Таджикистан.

Статья 37. Требования, предъявляемые к жилым помещениям

Жилое помещение предоставляется в черте данного населенного пункта.

При предоставлении жилых помещений не допускается заселение одной комнаты лицами разного пола старше семи лет, кроме супругов.

Жилое помещение предоставляется с учетом состояния здоровья гражданина, места его работы, а также других, заслуживающих внимания обстоятельств.

Инвалидам, престарелым, больным сердечно-сосудистыми и другими заболеваниями жилые помещения предоставляются с учетом их желания на нижних этажах или в домах, имеющих лифты.

При определении размера предоставляемого жилого помещения учитывается наличие в семье женщин, имеющих беременность свыше 12 недель.

Статья 38. Порядок предоставления жилых помещений

Жилые помещения предоставляются гражданам:

1. В домах, находящихся в ведении местного органа государственной власти, по решению соответствующего исполнительного органа.

2. В домах ведомственного жилищного фонда по совместному решению администрации профсоюзного комитета предприятия, учреждения, организации, утвержденному органом исполнительной власти на местах.

3. В домах общественного жилищного фонда по совместному решению органа соответствующей организации и ее профсоюзного комитета с последующим сообщением об этом местному исполнительному органу, выдающему ордера на жилое помещение.

4. Жилые помещения, освобождающиеся в домах, построенных с привлечением в порядке долевого участия средств предприятий, учреждений, организаций, заселяются в установленном порядке нуждающимися в улучшении жилищных условий работниками этих предприятий, учреждений, организаций.

Указанный порядок заселения применяется независимо от времени окончания строительства жилого дома.

Статья 39. Гласность предоставления жилых помещений

Списки лиц, которые должны получить жилые помещения, а также списки лиц, получивших жилые помещения, вешаются для свободного обозрения.

Форма упомянутых списков обязательно должна включать состав семьи, время постановки на учет, основания для первоочередного либо внеочередного получения жилого помещения, время предоставления жилого помещения и его размер.

Статья 40. Предоставление освободившегося в квартире жилого помещения

Если в квартире, в которой проживают два и более нанимателей, освободилась комната, не изолированная от другого помещения, она поступает в пользование нанимателя, занимающего смежное жилое помещение.

Освободившееся изолированное жилое помещение в квартире, где проживают несколько нанимателей, должно предоставляться проживающим в этой квартире гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, при отсутствии таковых - гражданам, имеющим жилую площадь менее установленной нормы на одного человека (при этом учитывается право на дополнительную жилую площадь). При отказе в предоставлении освободившегося жилого помещения в случаях, предусмотренных настоящей статьей, спор

может быть разрешен в судебном порядке.

При отсутствии в квартире граждан, указанных в части второй настоящей статьи, освободившееся жилое помещение заселяется в общем порядке.

Правила, предусмотренные частями первой и второй настоящей статьи, применяются независимо от принадлежности жилого дома.

Статья 41. Ордер жилого помещения

На основании решения о предоставлении жилого помещения (статья 38 настоящего Кодекса) орган исполнительной власти на местах выдает гражданину ордер, который является единственным основанием для вселения в предоставленное помещение.

Ордер может быть выдан лишь на свободно изолированное жилое помещение.

Форма ордера устанавливается Правительством Республики Таджикистан.

Статья 42. Основания и порядок признания ордера на жилое помещение не действительным

Ордер на жилое помещение может быть признан не действительным по решению самого местного исполнительного органа либо вышестоящего, также в судебном порядке в случаях предоставления гражданами не соответствующих действительности сведений о нуждаемости в улучшении жилищных условий, нарушении прав других граждан или организаций на указанное в ордере жилое помещение, неправомерных действий должностных лиц при ре-

шении вопроса о предоставлении жилого помещения, нарушения очередности предоставления жилого помещения, также в иных случаях нарушения порядка и условий предоставления жилых помещений.

Признание ордера недействительным влечет за собой последствия, предусмотренные ст.71 настоящего Кодекса. Требования о признании ордера недействительным может быть заявлено в течении трех лет со дня обнаружения прав.

ГЛАВА 2. НАЕМ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В ДОМАХ ГОСУДАРСТВЕННОГО И ОБЩЕСТВЕННОГО ЖИЛОГО ФОНДА

Статья 43. Договор найма жилого помещения. Заключение договора найма жилого помещения

Пользование жилым помещением в домах государственного и общественного жилого фонда осуществляется в соответствии с договором найма жилого помещения.

Договор найма жилого помещения в домах государственного и общественного жилищного фонда заключается в письменной форме на основании ордера на жилое помещение между наймодателем - жилищной эксплуатационной организацией (а при ее отсутствии - соответствующие предприятия, организации, учреждения) и нанимателем - гражданином, на имя которого выдан ордер.

В договоре найма жилого помещения определяются права и обязанности сторон по пользованию жилым помещением.

Типовой договор найма жилого помещения, правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории утверждаются Правительством Республики Таджикистан.

К отношениям вытекающим из договора найма помещения, в соответствующих случаях применяются также правила гражданского законодательства.

Статья 44. Предмет договора найма жилого помещения

В домах государственного и общественного жилищного фонда предметом договора найма является, как правило, отдельная квартира.

Не могут быть самостоятельным предметом договора найма часть комнаты или комната, связанная с другой комнатой общим входом (смежные комнаты), а также подсобные помещения (кухня, коридор, кладовые и др.).

Статья 45. Члены семьи нанимателя

Членам семьи нанимателя относятся супруг нанимателя, их дети и родители.

Дети, имеющие свои семьи и постоянно проживающие с нанимателем, могут быть признаны членами семьи нанимателя только по взаимному согласию.

Нетрудоспособные иждивенцы являются членами семьи нанимателя, если они постоянно проживают совместно с нанимателем.

Другие родственники, а в исключительных случаях и иные лица могут быть признаны членами семьи нанимателя, если они проживают с ним совместно и ведут общее хозяйство не менее шести месяцев.

Споры о признании лица членом семьи нанимателя разрешаются в судебном порядке.

Статья 46. Права и обязанности членов семьи нанимателя

Члены семьи нанимателя, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с нанимателем всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из договора найма жилого помещения.

Совершеннолетние члены семьи несут солидарную с нанимателем имущественную ответственность по обязательствам, вытекающим из указанного договора.

Если гражданин, указанные в частях 1-4 ст.45 настоящего Кодекса, перестали быть членами семьи нанимателя, но продолжают проживать в занимаемом жилом помещении, они имеют такие же права и обязанности, как наниматель и члены его семьи.

Статья 47. Право нанимателя на вселение других граждан в занимаемом им жилом помещении

Наниматель вправе в установленном порядке вселить с согласия проживающих с ним членов семьи в занимаемом им жилое помещение своего супруга, детей, родителей, а также других лиц.

На вселение к родителям их несовершеннолетних детей этого согласия не требуется.

Лица, вселившиеся в жилое помещение в соответствии с настоящей статьёй, приобретают право пользования жилым помещением наравне с остальными проживающими в нем лицами, если при вселении между этими лицами, нанимателем и проживающими с ним членами его семьи не было иного соглашения о порядке пользования жилым помещением.

Граждане, вселившиеся в жилое помещение нанимателя в качестве опекунов или попечителей, самостоятельного права на это помещение не приобретают, за исключением случая признания их членами семьи нанимателя или предоставления им указанного помещения в установленном порядке.

Статья 48. Плата за пользование жилым помещением и за коммунальные услуги

Размер платы за пользование жилым помещением (квартирной платы) в домах государственного жилищного фонда устанавливается Правительством Республики Таджикистан.

Правительство в праве устанавливать дифференцированный размер квартирной платы с учетом района проживания, качества жилья, этажности и других условий проживания граждан.

В одинарном размере оплачивается жилая площадь, в том числе дополнительное, полагающаяся нанимателю и членам его семьи по установленным нормам (ст.36 настоящего Кодекса), а также излишняя жилая площадь, если ее размеры не превышают на всю семью половины нормы жилой площади, полагающейся на одного человека, и излишняя площадь в однокомнатной квартире.

Платы за пользование остальной жилой площадью взимается в следующем размере: за первые лишние десять квадратных метров жилой площади в двукратном размере, за последующие излишние квадратные метры - в трехкратном размере.

Размер квартирной платы, в том числе и за излишнюю жилую площадь, в домах общественного жилищного фонда устанавливается организацией, являющейся собственником дома.

Плата за коммунальные услуги (водоснабжение, газ, электрическая, тепловая энергия и другие услуги) взимается помимо квартирной платы по тарифам, утвержденным Правительством Республики Таджикистан.

Наниматель обязан своевременно вносить квартирную плату и плату за коммунальные услуги.

Порядок распределения расходов по квартирной плате и плате за коммунальные услуги между несколькими нанимателями, проживающими в общей квартире, определяются соглашением сторон.

Статья 49. Льготы по квартирной плате и плате за коммунальные услуги

Льготы по квартирной плате и плате за коммунальные услуги устанавливаются Правительством Республики Таджикистан.

В домах общественного жилищного фонда льготы по оплате жилых помещений устанавливаются организацией, являющейся собственником дома.

Возмещение расходов, связанных с предоставлением льгот по квартирной плате и оплате коммунальных услуг, производится организацией, предоставляющей льготы кроме возмещения расходов, предусматриваемых в республиканском бюджете.

Гражданам, проживающим в домах, принадлежащих колхозам, могут быть предоставлены льготы по квартирной оплате по решению общего собрания членов колхоза или собрания уполномоченных.

Статья 50. Бесплатное пользование специалистами жилым помещением, коммунальными услугами, электроэнергией, газом и телефоном

Специалисты, работающие и проживающие в сельской местности вне населенных (в рабочих и иных поселках) пунктов, пользуются бесплатным жилым помещением, коммунальными услугами, электроэнергией, газом и телефоном в порядке, определяемом Правительством Республики Таджикистан.

Перечень категорий специалистов, обеспечиваемых таким помещением и порядок предоставления им жилых помещений устанавливается Правительством Республики Таджикистан.

Статья 51. Сохранение жилого помещения за временно отсутствующими гражданами

При временном отсутствии нанимателя или членов его семьи за ними сохраняется жилое помещение в течение шести месяцев.

Жилое помещение сохраняется за временно отсутствующим нанимателем или членами его семьи на более длительный срок в случаях:

1) прохождения военной службы в Вооруженных Силах Республики Таджикистан либо за ее пределами в составе Вооруженных Сил, созданных с участием Республики Таджикистан;

2) выезда на работу по срочному трудовому договору, контракту, в связи с избранием на выборную должность в течении всего времени работы;

3) временного выбытия из постоянного места жительства по условиям и характеру работы (экипажей судов, работники геологических изыскательских партий экспедиторы и т.п.);

4) помещения детей на воспитание в государственное детское учреждение, к родственнику или опекуну (попечителю) - в течение всего времени их пребывания в этом учреждении, у родственников или опекуна (попечителя) до достижения совершеннолетия;

5) выезда на учебу - в течение времени обучения (студенты, учащиеся ПТУ), повышения квалификации;

6) выезда в связи с выполнением обязанностей опекуна (попечителя) на все время до прекращения этих обязанностей;

7) выезда на лечение или помещение лечебно-трудовой профилакторий - в течение времени нахождения в нем;

8) выезда за границу в случаях, предусмотренных законом - в течение времени пребывания за границей;

9) заключения под стражу либо осуждения к лишению свободы или иной мере наказания, исключающей возможность проживания в данной местности - в течение времени нахождения под стражей либо отбывания наказания.

Право пользования жилым помещением сохраняется за отсутствующими в течение шести месяцев со дня окончания сроков, указанных в настоящих статьях закона.

Статья 52. Порядок признания лица, утратившим право пользования жилым помещением

Признание лица утратившим право пользования жилым помещением вследствие отсутствия этого лица сверх установленных сроков (статья 51 настоящего Кодекса) производится в судебном порядке.

Если наниматель или члены его семьи отсутствовали по уважительным причинам свыше шести месяцев, этот срок по заявлению нанимателя или отсутствующего члена семьи может быть продлен наймодателем, а в случае спора - судом.

Статья 53. Право и обязанности временно отсутствующего нанимателя и членов его семьи

В случае временного отсутствия нанимателя, кого-либо из членов его семьи или всех этих лиц (ст.53 настоящего Кодекса) временно отсутствующие сохраняют права и несут обязанности по договору найма жилого помещения.

Жилая площадь, право пользования которой сохраняется за временно отсутствующим гражданином, не считается излишней.

Статья 54. Переустройство и перепланировка жилого помещения

Переустройство и перепланировка жилого помещения может производиться только с согласия исполнительных органов государственной власти на местах и собственника.

Споры, возникшие в связи с переустройством и перепланировкой жилого помещения, разрешаются в судебном порядке.

Наниматель, допустивший самовольное переустройство и перепланирование жилого помещения, которое, по заключению специалистов, представляет угрозу для проживания других жильцов, обязан за свой счет привести это помещение в прежнее состояние, а в случае отказа он подлежит выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения, с возмещением расходов, связанных с приведением спорного жилого помещения в прежнее состояние.

Статья 55. Предоставление гражданам жилых помещений в связи с капитальным ремонтом жилого помещения

При производстве капитального ремонта жилого помещения дома государственного и общественного фонда, когда ремонт не может быть произведен без выселения нанимателя, наймодатель обязан предоставить нанимателю и членам его семьи на время проведения капитального ремонта другое жилое помещение, не расторгая при этом договора найма на ремонтируемое помещение.

По окончании ремонта и приемки дома государственной комиссией наниматель вправе в установленном порядке поселиться в прежнем жилом помещении.

По соглашению сторон взамен переселения договор найма может быть расторгнут, а нанимателю предоставлено в постоянное пользование другое благоустроенное жилое помещение.

Расходы нанимателя, связанные с переселением в связи с капитальным ремонтом, должны быть возмещены наймодателем.

Наниматель обязан вносить квартирную плату только за то помещение, которое ему было предоставлено на время капитального ремонта.

В тех случаях, когда жилое помещение, занимаемое нанимателем и членами его семьи в результате капитального ремонта не может быть сохранено, нанимателю и членам его семьи должно быть предоставлено другое благоустроенное жилое помещение до начала капитального ремонта.

Если в результате капитального ремонта жилое помещение существенно уменьшится, по требованию нанимателя ему и членам его семьи должно быть предоставлено другое благоустроенное жилое помещение до начала капитального ремонта.

Другое жилое помещение по требованию нанимателя или наймодателя предоставляется также в тех случаях, когда в результате капитального ремонта помещение существенно увеличивается и у нанимателя образуются излишки площади.

Споры, возникающие по вопросам переселения в связи с капитальным ремонтом, разрешаются в судебном порядке.

Статья 56. Изменение договора найма

Договор найма жилого помещения может быть изменен только с согласия нанимателя и членов его семьи и наймодателя за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом.

Статья 57. Изменение договора найма жилого помещения по требованию члена семьи нанимателя

Совершеннолетний член семьи нанимателя вправе требовать заключения с ним отдельного договора найма жилого помещения, если на то имеется согласие нанимателя и остальных проживающих с ним совершеннолетних членов семьи и в соответствии с приходящейся на его долю жилого помещения, ему может быть выделено отдельное изолированное жилое помещение.

Правила, установленные настоящей статьёй, не применяются к найму жилых помещений в домах предприятий, учреждений, организаций важнейших отраслей народного хозяйства, определяемых Правительством Республики Таджикистан.

Споры, возникшие в связи с требованиями заключения отдельного договора найма, разрешаются в судебном порядке.

Статья 58. Изменение договора найма по требованию нанимателей, объединяющихся в одну семью

Граждане, проживающие в одной квартире и пользующиеся в ней жилыми помещениями по отдельным договорам найма, в случае объединения их в одну семью вправе требовать заключения с кем либо из них одного договора найма на все занимаемое ими помещение.

Отказ наймодателя в заключении отдельного договора найма может быть обжалован в судебном порядке.

Статья 59. Определение порядка пользования жилым помещением

Лица, прекратившие семейные отношения, но продолжающие проживать в одной квартире по единому договору найма жилого помещения, вправе требовать определения порядка пользования жилым помещением без заключения отдельных договоров найма. При отсутствии соглашения спор разрешается в судебном порядке, с учетом сложившихся условий проживания сторон до возникновения спора.

Статья 60. Изменение договора найма жилого помещения вследствие признания нанимателем другого члена семьи

Совершеннолетний член семьи нанимателя может с согласия нанимателя и остальных совершеннолетних членов семьи требовать признания его нанимателем по ранее заключенному договору найма вместо первоначального нанимателя. Такое же право принадлежит в случае смерти нанимателя любому совершеннолетнему члену семьи умершего.

Споры, возникающие в связи с признанием члена семьи нанимателем, разрешаются в судебном порядке.

Статья 61. Расторжение договора найма жилого помещения нанимателем

Наниматель жилого помещения вправе с согласия членов семьи в любое время расторгнуть договор найма.

В случае выезда нанимателя и членов его семьи на постоянное место жительства в другое место договор найма жилого помещения считается расторгнутым со дня выезда.

Статья 62. Расторжение договора найма жилого помещения по требованию наймодателя или иных лиц и выселение из жилых помещений

Договор найма жилого помещения в домах государственного и общественного жилищного фонда может быть расторгнут по требованию наймодателя либо иным заинтересованных лиц лишь по основаниям, установленным настоящим Кодексом, и только в судебном порядке.

Выселение из жилых помещений допускается лишь в случаях расторжения договора найма и по другим основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, только в судебном порядке.

Допускается выселение в административном порядке с санкции прокурора лишь лиц, самоуправно занявших жилое помещение или проживающих в домах, грозящих обвалом.

Статья 63. Выселение с предоставлением гражданам другого благоустроенного жилого помещения

Граждане выселяются из жилых помещений государственного и общественного жилищного фонда с предоставлением другого благоустроенного помещения, если:

- дом, в котором находится жилое помещение подлежит сносу;
- дом (жилое помещение) подлежит переоборудованию в нежилой;
- дом (жилое помещение) грозит обвалом.

Статья 64. Предоставление жилого помещения в связи со сносом или переоборудованием дома (жилого помещения)

Если дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу в связи с отводом земельных участков для государственных или общественных нужд, либо дом (жилое помещение) подлежит переоборудованию в нежилой, выселяемого из этого дома (жилого помещения) другое благоустроенное жилое помещение предоставляется предприятием, учреждением, организацией, которым отводится земельный участок, либо предназначается подлежащий переоборудованию дом (жилое помещение).

Снос жилого помещения в связи с отводом земельных участков для государственных или общественных нужд, либо переоборудование дома (жилого помещения) в нежилое, осуществляется только после предоставления выселяемым гражданам равноценного жилого помещения.

В иных случаях сноса дома гражданам, выселяемым из этого дома, другое благоустроенное жилое помещение предоставляется государственной, кооперативной или иной общественной организацией, которым принадлежит дом, либо исполнительным органом государственной власти на местах.

Статья 65. Предоставление жилого помещения в связи с выселением из домов, грозящих обвалом

Если дом (жилое помещение) грозит обвалом, гражданам, выселяемым из этого дома (жилого помещения), другое благоустроенное жилое помещение предоставляется по решению органа исполнительной власти на местах за счет их жилищного фонда либо соответствующего предприятия, учреждения, организации.

Статья 66. Предоставление другого благоустроенного жилого помещения в связи с выселением

Предоставляемое гражданам в связи с выселением другое благоустроенное жилое помещение должно отвечать требованиям статьей 36-37 настоящего Кодекса.

Если наниматель занимал отдельную квартиру или более одной комнаты, ему соответственно должна быть выделена отдельная квартира или жилое помещение, состоящее из того числа комнат.

Если наниматель имел излишнюю жилую площадь, жилое помещение предоставляется в соответствии с нормой, предусмотренной ч.1 ст.36 настоящего Кодекса, а нанимателю или проживающему с ним лицу, имеющему право на дополнительную жилую площадь - с учетом права на дополнительную жилую площадь.

Жилое помещение, предоставляемое выселяемому должно быть указано в решении суда или постановлении прокуратуры о выселении с обозначением адреса, по которому это жилое помещение находится.

Статья 67. Выселение с предоставлением гражданам другого жилого помещения

С предоставлением другого жилого помещения в судебном порядке могут быть выселены: рабочие и служащие (вместе с проживающими с ними лицами), прекратившие трудовое соглашение с предприятиями, учреждениями, организациями, предоставившими жилое помещение, в связи с увольнением по собственному желанию без уважительной причины или за нарушение трудовой дисциплины, или за совершение преступления. Списки таких предприятий, учреждений, организаций утверждаются Республикой Таджикистан; граждане, получившие жилое помещение в домах колхоза, если они исключены из членов колхоза или вышли из колхоза по собственному желанию; офицеры, прапорщики и мичманы, военнослужащие сверхсрочной службы Вооруженных Сил Республики Таджикистан и приравненные к ним лица, уволенные с действительной военной службы в отставку или в запас, а также проживающие совместно с ними лица могут быть выселены из занимаемых ими жилых помещений военных городках с предоставлением другого жилого помещения. В таком же порядке подлежат выселению из военных городков другие лица, утратившие связь с Вооруженными Силами Республики Таджикистан.

Требование о выселении по указанным в пунктах первом, втором и третьем основаниям может быть предъявлено в течение трех лет со дня прекращения трудовых отношений.

Помещение, предоставляемое выселяемому, должно быть указано в решении суда о выселении нанимателя.

Статья 68. Предоставление родителям - воспитателям жилого помещения в связи с ликвидацией семейного детского дома

В связи с ликвидацией семейного детского дома родители-воспитатели должны освободить предоставленное им жилое помещение, а при отказе подлежат выселению с предоставлением им другого благоустроенного жилого помещения.

При отстранении родителей-воспитателей от дальнейшего воспитания детей они могут быть выселены из занимаемого ими жилого помещения с предоставлением другого пригодного для проживания жилого помещения.

Статья 69. Предоставление другого пригодного для проживания жилого помещения в связи с выселением

Предоставляемое гражданам в связи с выселением другое пригодное для проживания жилое помещение должно отвечать установленным санитарным и техническим требованиям и находиться в черте данного населенного пункта, а в сельской местности при выселении из домов колхозов и совхозов - в пределах границ хозяйства этих колхозов и совхозов.

Статья 70. Выселение без предоставления гражданам другого жилого помещения

Выселение без предоставления другого жилого помещения допускается в случаях:

1) если наниматель, члены его семьи или другие совместно проживающие с ним лица систематически разрушают или портят жилое помещение, а меры предупреждения и общественного воздействия оказались безрезультатными;

2) если они используют жилое помещение не по назначению, а меры предупреждение и общественного воздействия оказались безрезультатными;

3) если они систематическим нарушением правил общежития делают невозможным для других проживание с ними в одной квартире или в одном доме, а меры предупреждения и общественного воздействия оказались безрезультатными;

4) если лица лишены родительских прав и их совместное проживание с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав, признано не возможным;

5) если лица самоуправно заняли жилое помещение;

6) предусмотренном ч.3 ст.54 настоящего Кодекса;

7) предусмотренном ч.1 ст.71 настоящего Кодекса;

8) предусмотренном ч.3 ст.76 настоящего Кодекса;

9) предусмотренном ч.2 и 3 ст. 77 настоящего Кодекса.

Лица, подлежащие выселению без предоставления другого жилого помещения в случаях, предусмотренных пунктами 3 и 4 части первой настоящей статьи, могут быть обязаны судом взамен выселения произвести обмен занимаемого помещения на другое жилое помещение, указанное заинтересованной в обмене стороной.

Статья 71. Последствия признания недействительным ордера на жилое помещение

В случаях признания ордера на жилое помещение недействительным вследствие неправомерных действий получивших ордер лиц, они подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения. Если граждане, указанные в ордере, ранее пользовались жильем помещения в доме государственного или общественного жилого фонда, им должно быть предоставлено жилое помещение, которое они занимали, или другое жилое помещение.

Если ордер на жилое помещение признан недействительным по другим основаниям, указанные в ордере граждане подлежат выселению с предоставлением ранее ими занимаемого или другого благоустроенного помещения.

ГЛАВА 3. ПОДНАЕМ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Статья 72. Поднаем жилого помещения

Наниматель жилого помещения вправе с согласия проживающих совместно с ним совершеннолетних членов семьи и с согласия наймодателя сдавать в поднаем жилое помещение в случаях и в порядке устанавливаемом настоящим Кодексом.

При временном выезде наниматель вправе сдавать все занимаемое им жильем жилое помещение поднаем, оставаясь ответственным перед наймодателем по договору найма жилого помещения, а в случае выезда члена семьи нанимателя - часть занимаемой им жилой площади.

Договор под найма заключается в письменной форме с последующей регистрацией в соответствующей жилищно - эксплуатационной организации.

Статья 73. Условия, при которых сдача жилого помещения в поднаем не допускается

Сдача жилого помещения в поднаем не допускается:

- 1) если в результате вселения поднанимателя размер жилой площади, приходящейся на каждого проживающего, окажется менее установленной нормы, предусмотренной ст.36 настоящего Кодекса;
- 2) если в нем проживают лица, страдающие тяжелыми формами некоторых хронических болезней;
- 2) без согласия других нанимателей несовершеннолетних членов их семей, проживающих в одной квартире.

Несоблюдение установленного порядка сдачи жилого помещения поднаем влечет недействительность договора поднайма, а вселившиеся граждане подлежат выселению судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

Статья 74. Вселение поднанимателя в занимаемое им жилое помещение членов своей семьи

Договором поднайма может быть предусмотрено, что совместно с под нанимателем предоставляемое ему жилое помещение вселяются и члены его семьи. Последующее вселение лиц в жилое помещение поднанимателя, кроме несовершеннолетних детей, без согласия нанимателя допускается.

Статья 75. Плата за пользование жилым помещением по договору поднайма

Размер платы за пользование жилым помещением и коммунальными услугами по договору поднайма устанавливается соглашением сторон.

При предоставлении поднанимателем предметов домашней обстановки отношения сторон регулируются соответствующими статьями гражданского Кодекса Республики Таджикистан.

Статья 76. Прекращение договора поднайма

По истечении срока договора поднайма поднаниматель не вправе требовать возобновления договора поднайма и по требованию нанимателя обязан освободить занимаемое им жилое помещение.

Договор поднайма может быть расторгнут по требованию нанимателя досрочно лишь при наличии уважительных непредвиденных обстоятельств, при прекращении договора найма, а также по основаниям, предусмотренным частью первой статьи 71 настоящего Кодекса.

Договор поднайма, заключенный без указания срока, может быть прекращен нанимателем в любое время без объяснения причин.

О прекращении договора поднайма наниматель обязан предупредить поднанимателя не более чем за три месяца .

В случае отказа освобождения жилого помещения поднаниматель по иску нанимателя или членов его семьи подлежит выселению в судебном порядке, без предоставления ему другого жилого помещения.

Статья 77. Временные жильцы

Наниматель жилого помещения и проживающие с ним совершеннолетние члены его семьи могут по взаимному согласию разрешить временное проживание в находящемся в их пользовании жилым помещении другим гражданам (временным жильцам) без заключения с ними договора поднайма и взимания платы за пользование помещением.

Временные жильцы по требованию нанимателя обязаны освободить помещение в двухнедельный срок.

В случае отказа освободить помещение они подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

В таком же порядке временные жильцы подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения и при прекращении договора найма жилого помещения.

ГЛАВА 4. ПОЛЬЗОВАНИЕ СЛУЖЕБНЫМИ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ

Статья 78. Служебные жилые помещения

Служебные жилые помещения предназначаются для заселения гражданам, которые в связи с характером их трудовых отношений должны проживать по месту работы или вблизи от него. Жилое помещение включается в число служебных решением органа исполнительной власти на местах.

Под служебные жилые помещения выделяются, как правило, отдельные квартиры.

Жилое помещение в доме жилищно-строительного кооператива может быть включено в число служебных только с согласия общего собрания членов кооператива.

Перечень категорий работников, которые могут быть предоставлены служебные помещения, устанавливается Правительством Республики Таджикистан.

В случаях, определяемых Правительством Республики Таджикистан, служебные жилые помещения могут предоставляться отдельным категориям военнослужащих.

Статья 79. Служебные жилые помещения в домах, принадлежащих колхозам

В домах, принадлежащих колхозам, включение помещений в число служебных и установление перечня категорий работников, которым могут предоставляться такие помещения, производятся по решению общего собрания членов колхоза или собрания уполномоченных, утверждаемому органом исполнительной власти на местах.

Статья 80. Порядок предоставления и пользования служебным жилым помещением

Порядок предоставления служебных жилых помещений и пользования ими устанавливается настоящим Кодексом.

В домах государственного жилищного фонда решения о предоставлении служебного жилого помещения принимаются по месту работы или службы гражданина администрацией совместно с профсоюзным комитетом, а в домах общественного жилищного и фонда жилищных кооперативов - в порядке, устанавливаемом собственником.

На основании этого решения соответствующий орган исполнительной власти на местах выдает гражданину специальный ордер.

Форма ордера на занятие служебного жилого помещения устанавливается Правительством Республики Таджикистан.

К пользованию служебными жилыми помещениями применяются правила о договоре найма помещения, установленные статьями 43-55, 61-62, 64-67, 70-71, 77 настоящего Кодекса.

Статья 81. Учет служебных жилых помещений

Учет служебных помещений производится в соответствующих органах исполнительной власти на местах.

Статья 82. Выселение из служебных жилых помещений без предоставления другого жилого помещения

Рабочие и служащие, прекратившие трудовые отношения с предприятием, учреждением, организацией, а также граждане, которые исключены из членов колхоза или вышли из колхоза по собственному желанию, подлежат выселению из служебного жилого помещения со всеми проживающими с ними лицами, без предоставления другого жилого помещения, в судебном порядке.

Статья 83. Граждане, выселение которых не допускается из служебных помещений без предоставления другого жилого помещения

Из служебных жилых помещений без предоставления другого жилого помещения не могут быть выселены:

1) инвалиды войны и другие инвалиды из числа военнослужащих, ставшие инвалидами в следствие ранения, контузии или увечья, полученных при защите государства (СССР) или при исполнении иных обязанностей военной службы либо вследствие заболевания, связанного с пребыванием на фронте;

2) участники Великой Отечественной войны, пребывавшие в составе действующей армии, воины-интернационалисты;

3) семьи военнослужащих и партизан, погибших или пропавших без вести при защите СССР или при исполнении иных обязанностей военной службы;

4) семьи военнослужащих;

5) инвалиды из числа лиц рядового и начальствующего состава органов Министерства внутренних дел, Министерства безопасности, Министерства обороны и других органов, предусмотренных законодательством, ставшие инвалидами вследствие ранения, контузии или увечья, полученных при исполнении служебных обязанностей;

6) лица, проработавшие на предприятии, в учреждении, организации, предоставивших им служебное жилое помещение, не менее десяти лет;

7) лица, освобожденные от должности в связи с которой им было предоставлено жилое помещение, но не прекратившие трудовых отношений с предприятием, учреждением, организацией, предоставившими это помещение;

8) лица, уволенные в связи с ликвидацией предприятия, учреждения, организации либо по сокращению численности или штата работников;

9) пенсионеры по старости, персональные пенсионеры;

10) члены семьи умершего работника, которому было предоставлено служебное жилое помещение;

- 11) инвалиды 1 и 2 групп, инвалиды 1-2 групп из числа военнослужащих и приравненных к ним лиц;
- 12) одинокие лица с проживающими с ними несовершеннолетними детьми, многодетные семьи, имеющие пять и более детей;
- 13) за лицами, направленными на принудительное лечение от хронического алкоголизма или наркомании, сохраняется право на служебные жилые помещения в случае продолжения прежней работы после окончания срока лечения.

Указанным гражданам предоставляется жилое помещение, отвечающее требованиям ст.69 настоящего Кодекса.

ГЛАВА 5. ПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЩЕЖИТИЯМИ

Статья 84. Общежития

Для проживания сезонных и временных работников и лиц, работающих по срочному трудовому договору, а также студентов и учащихся в период работы или учебы могут использоваться общежития.

Под общежития предоставляются специально построенные или переоборудованные для этих целей жилые дома.

Общежития укомплектовываются мебелью, другими предметами домашнего обихода и культурно-бытового назначения.

Статья 85. Порядок предоставления жилой площади в общежитиях и пользования ею

Жилая площадь в общежитии предоставляется рабочим, служащим, студентам, учащимся и другим гражданам на время их работы, учебы по совместному решению администрации, профсоюзного комитета предприятия, учреждения, организации.

Порядок предоставления жилой площади в общежитиях общественного жилищного фонда определяется собственником.

За лицами, направленными на принудительное лечение от хронического алкоголизма или наркомании, сохраняется право на жилую площадь в общежитиях в случаях продолжения ими работы или учебы на этом предприятии, в учреждении, организации или учебном заведении после окончания срока лечения.

Лицам, выбывшим из общежития в связи с призывом на срочную военную службу, должна быть вновь предоставлена жилая площадь в общежитии в случае возвращения их по окончании прохождения военной службы на то же предприятие, в учреждение, организацию или учебное заведение.

На основании решения о предоставлении жилой площади администрацией выдается ордер на занятие жилой площади в общежитии.

Форма ордера устанавливается Правительством Республики Таджикистан.

Статья 86. Выселение из общежитий

Прекратившие работу сезонные и временные работники и лица, работавшие по срочному трудовому договору, а также лица, обучавшиеся в учебных заведениях и выбывшие из них, обязаны освободить общежитие, а в случае отказа подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения из общежития, которое было им предоставлено в связи с работой или учебой.

Другие работники предприятий, учреждений, организаций, проживавшие в общежитии в связи с работой, могут быть выселены без предоставления другого жилого помещения в случае увольнения по собственному желанию без уважительных причин, за нарушение трудовой дисциплины или совершившие преступления.

Выселение из общежития без предоставления другого помещения возможно также по основаниям, предусмотренным статьей 70, а также при грубом нарушении Правил пользования общежитиями.

Лица, прекратившие работу по иным основаниям, чем предусмотрено в части второй настоящей статьи, а также лица, перечисленные в статье 84 настоящего Кодекса могут быть выселены лишь с предоставления им другого жилого помещения (статья 69).

ГЛАВА 6. ОБМЕН ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ

Статья 87. Общие условия обмена жилыми помещениями

Граждане, имеющие жилище, вправе произвести обмен жилыми помещениями, в том числе и расположенными в разных населенных пунктах.

Принадлежность обмениваемых жилых помещений к разным категориям жилищного фонда не является препятствием к обмену.

Для обмена необходимо письменное согласие совместно проживающих совершеннолетних членов семьи, включая временно отсутствующих.

При обмене жилого помещения в доме жилищно-строительного кооператива круг членов семьи, согласие которых необходимо, ограничивается теми, за которыми признано право на часть паенакопления, а при обмене квартиры (жилого дома), принадлежащего гражданину на праве собственности - теми, кто является собственником квартиры (жилого дома).

Если между членами семьи не достигнуто соглашение об обмене, то любой из них вправе требовать в судебном порядке принудительного обмена занимаемого помещения на помещения в разных домах (квартирах).

Между лицами, связанными семейными отношениями, возможен обмен части жилого помещения, а также обмен без переезда всех лиц, проживающих совместно с участником обмена (внутрисемейный обмен).

Условия обмена определяются соглашением сторон. При обмене стороны вправе обусловить выплату друг другу денежной компенсации за разницу в качестве и размере обмениваемых жилых помещений.

Порядок оформления обмена устанавливается Правительством Республики Таджикистан.

Соглашение об обмене жилыми помещениями вступает в силу с момента получения ордеров или свидетельства о праве собственности, выдаваемых органом исполнительной власти на местах.

Отказ в выдаче ордера может быть обжалован в судебном порядке.

Свидетельства о праве собственности или ордера выдаются соответствующими органами по месту нахождения жилых помещений.

Статья 88. Особенности обмена жилого помещения, занимаемого членами жилищного кооператива

Если одно из обмениваемых жилых помещений принадлежит члену жилищного кооператива, обмен может быть совершен при условии вступления в члены кооператива лица вселяющегося в кооперативный дом. При это к нему переходят неисполненные обязательства выбывшего в связи с обменом члена кооператива.

Обмен жилого помещения в жилищном кооперативе может быть совершен и до окончания строительства кооперативного дома.

Статья 89. Условия, при которых обмен жилыми помещения не допускается

Обмен жилыми помещениями не допускается:

1) если к гражданину, имеющему жилище, предъявлен иск, затрагивающий право пользования или собственности на жилое помещение;

2) если помещение является служебным или находится в общежитии;

3) если в результате обмена у нанимателя уменьшится размер жилой площади и окажется ниже нормы, установленной настоящим Кодексом, для принятия на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий;

4) если жилое помещение находится в доме общественного фонда и собственник возражает против обмена.

Установление дополнительных условий, при которых не допускается обмен жилого помещения, запрещается.

Статья 90. Признание обмена недействительным

Обмен признается недействительным:

1) если он совершен с нарушением требований ст.89 настоящего Кодекса;

2) по основаниям, установленным гражданским законодательством для признания сделки недействительной.

В случае признания обмена недействительным стороны подлежат переселению в ранее занимаемые жилые помещения.

В тех случаях, когда обмен признается недействительным вследствие неправомерных действий одной из сторон, виновный обязан возместить другой стороне убытки, возникшие вследствие обмена (стоимость перевозки вещей, ремонт помещений и т.д.).

Признание обмена недействительным производится в судебном порядке в течение шести месяцев со дня получения обменных ордеров или свидетельств о праве собственности.

ГЛАВА 7. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ГРАЖДАН ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ В ДОМАХ ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ КООПЕРАТИВОВ

Статья 91. Право граждан вступать в жилищный кооператив

Граждане, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, вправе вступить в жилищно-строительный кооператив и получить в нем квартиру.

Статья 92. Порядок учета граждан, желающих вступить в жилищный кооператив

Учет граждан, желающих вступить в жилищный кооператив, ведется органами, указанными в статьях 28-29 настоящего Кодекса.

Очередность принятия в кооператив граждан, состоящих на учете, нуждающихся в улучшении жилищных условий, определяется в соответствии со статьями 30-32 настоящего Кодекса.

Статья 93. Условия приема граждан в члены жилищно-строительного кооператива

В члены жилищно-строительного кооператива могут быть приняты граждане, достигшие 18-летнего возраста, постоянно проживающие в населенном пункте, где организуется кооператив, нуждающиеся в улучшении жилищных условий.

Законодательством Республики Таджикистан могут быть предусмотрены и иные условия и основания принятия в члены жилищно-строительного кооператива.

Статья 94. Организация и деятельность жилищно-строительных кооперативов

Жилищно-строительные кооперативы организуются при местных исполнительных органах государственной власти, при предприятиях, учреждениях, организациях, а также при колхозах и иных кооперативных и общественных организациях.

Прядох организации и деятельность жилищно-строительных кооперативов устанавливаются законодательством Республики Таджикистан.

Примерный Устав жилищно-строительных кооперативов утверждается Правительством Республики Таджикистан.

Жилищно-строительный кооператив действует на основании Устава, принятого в соответствии с Примерным Уставом жилищно-строительного кооператива общим собранием граждан, вступающих в кооператив, и зарегистрированного в установленном порядке.

Жилищно-строительные кооперативы осуществляют эксплуатацию и ремонт принадлежащих им жилых домов на правах кооперативной собственности.

Статья 95. Контроль органов исполнительной власти на местах за деятельностью жилищно-строительных кооперативов

Органы исполнительной власти осуществляют контроль за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, за эксплуатацией и ремонтом принадлежащих им домов.

Орган исполнительной власти на местах вправе отменить решение общего собрания или правления кооператива, если оно противоречит законодательству.

Статья 96. Помощь государства жилищным кооперативам

Государство оказывает жилищным кооперативам помощь в эксплуатации и ремонте принадлежащих им домов, а также в обеспечении жилыми помещениями членов кооператива на время проведения капитального ремонта, когда ремонт не может быть произведен без выселения проживающих в этих домах граждан.

Статья 97. Последствия сноса дома жилищно-строительного кооператива

Если принадлежащий жилищно-строительному кооперативу дом подлежит сносу в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд, кооператив взамен сносимого дома передается в собственность равноценный жилой дом.

При невозможности передачи кооперативу равноценного жилого дома кооператив ликвидируется, и бывшим членам кооператива и проживающим с ними членам семьи предоставляется другое благоустроенное жилое помещение и возвращается паевой взнос.

Статья 98. Предоставление члену жилищно-строительного кооператива жилого помещения

Лицу, принятому в члены жилищно-строительного кооператива, предоставляется отдельная квартира в соответствии с суммой его паевого взноса.

Заселение квартир в доме жилищно-строительного кооператива производится по ордерам, выдаваемые местным исполнительным органом государственной власти. Отказ в выдаче ордера может быть обжалован в судебном порядке.

Форма ордера на занятие жилого помещения в доме жилищного кооператива устанавливается Правительством Республики Таджикистан.

Статья 99. Раздел жилого помещения в доме жилищно-строительного кооператива

Член кооператива и его супруг, за которым признано право на часть паевого накопления, вправе требовать раздела занимаемого жилого помещения, если им могут быть выделены отдельные изолированные комнаты.

Споры о разделе жилых помещений разрешаются в судебном порядке.

Статья 100. Права и обязанности члена жилищно-строительного кооператива

Права и обязанности члена жилищного кооператива и членов, его семьи, а также условия пользования жилыми помещениями определяются настоящим Кодексом и Уставом кооператива.

Уставом кооператива, в частности, предусматриваются:

размер вступительных и иных взносов, компетенция органов управления и должностных лиц кооператива, порядок сдачи жилого помещения в наем, вселение в него временных жильцов, условия сохранения права на квартиру за временно отсутствующим членом жилищного кооператива и членами его семьи, порядок пользования жилыми помещениями при разделе паевого накопления, порядок и условия передачи прав обязанностей члена кооператива другим лицам и др.

Статья 101. Права и обязанности членов семьи члена жилищного кооператива

Круг членов семьи жилищного кооператива определяется в соответствии со статьей 45 настоящего Кодекса.

Члены семьи члена кооператива, имеющие на право на часть паевого накопления, пользуются в отношении жилого помещения такими же правами и обязанностями, как и член кооператива.

Другие члены семьи члена жилищного кооператива пользуются правами постоянного проживания в жилом помещении.

Статья 102. Прекращение членства в жилищном кооперативе

Членство в кооперативе прекращается в случаях:

- 1) добровольного выхода из кооператива;
- 2) обмена жилого помещения;
- 3) смерти члена кооператива;
- 4) полного внесения паевого взноса за квартиру;
- 5) непригодности квартиры для проживания, вызванной стихийным бедствием, пожаром, аварийным состоянием и другими чрезвычайными обстоятельствами.

Статья 103. Последствия выхода из жилищного кооператива

При выходе члена кооператива из его состава преимущественное право на вступление в кооператив приобретает проживающий в квартире член семьи, имеющий право на часть паевого накопления.

Член кооператива, выбывший из его состава с согласия члена семьи, имеющего право на часть паевого накопления, может указать лицо, которому он желает передать права и обязанности члена кооператива. Такое лицо приобретает преимущественное право вступления в кооператив.

В иных случаях преимущественное право переходит к другим членам семьи, оставшимся проживать в квартире, один из которых по общему согласию вступает в кооператив.

При не достижении согласия вопрос решается общим собранием членов кооператива.

Статья 104. Последствия прекращения членства в кооперативе из-за непригодности квартиры для проживания

При непригодности квартиры для проживания член кооператива и члены его семьи обеспечиваются в установленном порядке другим жилым помещением.

Статья 105. Последствия прекращения членства жилищно-строительном кооперативе в связи со смертью пайщика

В случае смерти пайщика право на вступление в кооператив приобретает оставшийся в квартире член семьи, имеющий право на часть паевого накопления.

Член кооператива, которому принадлежит вся сумма паевого накопления на квартиру, вправе указать в завещании, кому он передает преимущественное право вступления в кооператив.

При отсутствии завещания также право приобретает один из наследников умершего, проживающий вместе с ним, с соблюдением очередности признания к наследованию, установленной Гражданским кодексом Республики Таджикистан.

При отсутствии наследников преимущественное право вступления в кооператив имеет один из членов семьи, проживающий вместе с умершим.

Если в квартире вместе с умершим членом кооператива проживали несколько наследников, призываемых к наследованию, в члены кооператива может вступить один из них, другие наследники остаются проживать в квартире с правом на соответствующую часть паевого накопления.

По требованию одного из них квартира умершего члена кооператива должна быть разделена между ними, если каждому из них могут быть выделены отдельные изолированные комнаты.

Если после смерти пайщика в кооперативной квартире остались проживать не достигшие 16-летнего возраста наследники, то по согласованию с органами опеки и попечительства один из них принимается в члены кооператива. В случае помещения малолетних детей в детское учреждение либо к опекуну или попечителю жилое помещение на время отсутствия детей может быть использовано по усмотрению жилищно-строительного кооператива.

Пай умершего члена кооператива переходит к его наследникам. В тех случаях, когда в члены кооператива принимается лицо, не являющееся наследником умершего члена кооператива, оно обязано выплатить сумму паевого накопления наследникам умершего.

Статья 106. Исключение из жилищно-строительного кооператива

Член жилищно-строительного кооператива может быть исключен из кооператива в случаях;

- 1) незаконного принятия в кооператив;
- 2) систематического разрушения или порчи жилого помещения;
- 3) систематического нарушения правил общежития, если это делает невозможным для других проживание с ним в одной квартире или в одном доме, а меры предупреждения и общественного воздействия оказались безрезультатными;
- 4) в других случаях, предусмотренных Уставом кооператива.

Статья 107. Выселение из дома жилищно-строительного кооператива

При исключении из кооператива по п. 1 ст. 106 настоящего Кодекса исключенный со всеми членами семьи подлежит выселению без предоставления другого жилого помещения.

Уставом жилищно-строительного кооператива могут быть предусмотрены случаи сохранения права пользования жилым помещением в доме кооператива за членами семьи лица, исключенного из членов кооператива, при условии вступления одного из них в кооператив.

Статья 108. Предоставление освобожденного жилого помещения

Жилое помещение, освобождаемое в связи с выходом члена кооператива из его состава или исключением из кооператива, при отсутствии лиц, вступивших в кооператив в соответствии со статьями 103,105,107 настоящего Кодекса, предоставляется по решению общего собрания лицу, вновь принятому в члены кооператива. Преимуществом пользуются члены того же кооператива, желающие улучшить жилищные условия.

Статья 109. Возвращение паевого взноса

Лицу, выбывшему либо исключенному из членов жилищно-строительного кооператива, не позднее 3-месячного срока по утверждению общим собранием годового отчета возвращается паевой взнос с зачетом денежных обязательств перед кооперативом.

ГЛАВА 8. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ ГРАЖДАН НА КВАРТИРУ (ЖИЛОЙ ДОМ)

Статья 110. Использование квартиры (жилого дома), принадлежащей гражданину на праве собственности

Граждане, имеющие в собственности квартиру(жилые дома), пользуются ими для личного проживания и проживания членов их семей. Они вправе вселять в квартиры (дома) других граждан, сдавать эти квартиры (дома) в наем другим гражданам или организациям, а также использовать жилые дома для ведения трудового хозяйства.

Право собственности на квартиру (жилой дом) подтверждается документами, нотариально удостоверенными и выдаваемыми организациями исполнительной власти на местах.

Собственник квартиры или жилого дома(в том числе недостроенного) вправе свободно по своему усмотрению продавать квартиру(дом),определяя условия продажи, дарить ее, завещать другим лицам и распоряжаться квартирой(домом) иным образом, не запрещенным законодательными актами.

Отношения, связанные с осуществлением права собственности на квартиры (жилые дома), регулируются законодательством о собственности с учетом особенностей, установленных настоящим Кодексом.

Квартира (дом), находящаяся в общей собственности нескольких лиц, может быть разделена между собственниками с учетом долей каждого из них. При этом сохраняется общая собственность на комнаты,

части квартиры (дома), которые не могут быть разделены в натуре, и определяется порядок пользования ими.

Статья 111. Основания возникновения права собственности на квартиру (жилой дом)

Право собственности на квартиру (жилой дом) возникает по следующим основаниям:

- 1) строительство жилого дома (части дома);
- 2) совершение сделок купли-продажи, обмена, дарения и других, не противоречащих закону гражданско-правовых сделок;
- 3) получение квартиры (жилого дома) или части квартиры (жилого дома) по наследству;
- 4) приобретение в собственность квартиры (жилого помещения) из государственного или коллективного жилищного фонда;
- 5) выкуп арендатором квартиры (жилого дома), занимаемой на основании договора аренды;
- 6) приобретение в собственность нанимателем занимаемой им квартиры (жилого дома) в доме государственного или коллективного жилищного фонда путем ее выкупа или по другим основаниям, предусмотренным законодательством Республики Таджикистан;
- 7) внесения всей суммы паевого взноса за квартиру в доме жилищного кооператива членам кооператива, проживающим в данной квартире;
- 8) предоставление квартире в собственность в силу договорного обязательства, в том числе об участии гражданина своими средствами в финансировании строительства дома государственного или коллективного жилищного фонда;
- 9) предоставление квартиры (жилого дома) в собственность взамен снесенного жилого дома (квартиры) в связи с изъятием земельных участков для государственных или общественных нужд;
- 10) предоставление квартиры (жилого дома) в собственность взамен квартиры, утраченной в связи с капитальным ремонтом квартиры (жилого дома);
- 11) по другим основаниям, не запрещенным законом.

Статья 112. Строительство жилого дома

Строительство жилого дома осуществляется гражданами Республики Таджикистан на земельном участке, выделяемом соответствующим местным органом власти для индивидуального жилищного строительства и обслуживания жилого дома в соответствии с законодательством Республики Таджикистан.

Государство оказывает помощь индивидуальному жилищному строительству путем организации производства и продажи строительных материалов, предоставления льготных кредитов и другими мерами организационного и экономического характера.

Предприятия, учреждения, организации вправе оказывать своим работникам безвозмездную помощь, выдавать льготные ссуды и применять другие меры по оказанию содействия индивидуальному жилищному строительству.

Статья 113. Приобретение квартиры (жилого дома) в собственность посредством совершения гражданско-правовых сделок

Квартира (жилой дом), в том числе недостроенная или часть квартиры (жилого дома) может быть приобретена в собственность посредством совершения сделок купли-продажи, обмена, дарения или других не запрещенных законом гражданско-правовых сделок.

Договор купли - продажи или дарения квартиры (жилого дома), находящейся в городе, районе или находящейся в сельском населенном пункте должен быть нотариально удостоверен и зарегистрирован в органах исполнительной власти. Несоблюдение этих правил влечет недействительность договора.

Статья 114. Получение квартиры (жилого дома) по наследству

Получение квартиры (жилого дома) или части квартиры (жилого дома) по наследству регулируется нормами Гражданского кодекса Республики Таджикистан о наследовании имущества.

Завещатель может возложить на наследника, к которому переходит квартира (жилой дом), обязательство предоставить другому лицу пожизненное пользование этой квартиры (жилым домом) или определенной ее частью. Это обязательство вносится государственным нотариусом в свидетельство о праве наследования.

При последующем переходе права собственности на квартиру (дом) или ее часть право пожизненного пользования сохраняет силу.

Статья 115. Приобретение нанимателем права собственности на занимаемое жилое помещение (приватизация жилых помещений)

Наниматель жилого помещения в доме государственного жилищного фонда при согласии совершеннолетних членов семьи и собственника вправе выкупить жилое помещение в собственности.

Выкупленное жилое помещение переходит в общую совместную собственность нанимателя и постоянно проживающих с ним членов семьи, в том числе временно отсутствующих, если иные не предусмотрено договором между ними.

В случаях, установленных законодательством, жилые помещения могут передаваться в собственность нанимателей на льготных условиях либо безвозмездно.

Общая квартира может быть приватизирована только при согласии всех проживающих в ней нанимателей и их совершеннолетних членов семьи.

В этом случае квартира поступает в общую собственность всех нанимателей (с семьями).

Не подлежат приватизации служебные жилые помещения и помещения в общежитиях. Другие ограничения по приватизации жилых помещений устанавливаются законодательством.

Льготы, связанные с приватизацией квартир, повторно не предоставляются, кроме случаев, когда граждане, приватизировавшие жилое помещение продолжают оставаться нуждающимся в улучшении жилищных условий (статья 27 настоящего Кодекса).

Статья 116. Внесение членом жилищно-строительного кооператива всей суммы паевого взноса

Со дня внесения всей суммы паевого взноса член жилищно-строительного кооператива становится собственником квартиры, сохраняя обязанности участвовать в общих расходах по содержанию дома. Член семьи, имеющий право на часть паенакопления становится собственником квартиры.

Статья 117. Право общей собственности на жилой дом

Двое или более граждан могут приобрести право общей собственности на жилой дом в две и более квартиры в случае совместного строительства, приобретение жилого дома посредством гражданско-правовых сделок или в наследство, выкупа жилого дома в результате приватизации, внесения всей суммы паевого взноса членами кооператива и в других случаях.

Каждый из этих граждан приобретает право собственности на соответствующую квартиру, а находящиеся в общем пользовании части дома признаются их общей собственностью.

Собственники квартир жилого дома вправе образовать кооператив собственников квартир с целью содержания и обслуживания общих частей жилого дома, земельной территории, удовлетворение и защиты общих жилищных интересов.

В кооператив собственников квартир может быть преобразован также жилищный кооператив, все члены которого полностью внесли паевые взносы.

Статья 118. Получение квартир в собственность при сносе

В случае сноса находящегося в собственности граждан жилых домов (квартир) в связи с изъятием земельных участков для государственных или общественных нужд указанным гражданам предоставляются квартиры в домах государственного или общественного жилищного фонда с передачей в их собственность.

Если при этом окажется, что стоимость предоставляемого жилого помещения выше стоимости сносимого дома (квартиры), то разница в их стоимости с собственника не взыскивается. Другим гражданам, постоянно проживающим в этих домах (квартирах), но не входящим в состав семьи собственника, квартиры предоставляются в пользование на условиях договоров найма или аренды жилого помещения. Предоставляемые квартиры должны быть благоустроенные и соответствовать санитарным и техническим условиям.

В случае, если стоимость сносимого жилого дома превышает стоимость предоставленной квартиры, собственнику выплачивается соответствующая компенсация. Размеры и порядок определения и возмещения стоимости домов (квартир), строений и устройств устанавливается Правительством Республики Таджикистан. Кроме того, собственник сносимого дома (квартиры) имеет преимущественное право на приобретение материалов от разборки этих домов (квартир), строений и устройств по первоначальной стоимости материалов с учетом износа.

По желанию собственников вместо принадлежащих им жилых домов и строений, подлежащих сносу, могут быть сооружены на новом месте жилые дома, строения и устройства. При этом возмещение стоимости сносимых жилых домов, строений и устройств не производится.

Условие, при которых производится перенос и строительство жилых домов, устанавливаются Правительством Республики Таджикистан.

Статья 119. Получение квартиры (жилого дома) в собственность взамен квартир, утраченной при капитальном ремонте жилого дома

Если при капитальном ремонте (реконструкции) жилого дома, квартира, находящаяся в собственности граждан, не может быть сохранена, гражданам, постоянно проживающим в этой квартире, предоставляются по установленным нормам квартиры в собственность в соответствии с частями первой и второй ст.118 настоящего Кодекса.

Статья 120. Обслуживание и ремонт приватизированного жилого помещения и участие собственников квартир в общих затратах по содержанию дома

Собственники квартир обязаны соразмерно участвовать в общих прямых затратах по содержанию дома (ремонт подъездов, общих конструктивных элементов здания, инженерных сетей, уборка мусора и т.п.).

После производства соответствующих расходов жилищно-эксплуатационная (или иная организация, обеспечивающая эксплуатацию дома как единого жилищного комплекса) вправе требовать от каждого собственника квартиры возмещения доли расходов, соразмерной полезной площади квартиры. Сумма платежей не может превышать фактических расходов на содержание дома. При несвоевременной оплате сумма задолженности взыскивается в принудительном порядке.

Коммунальные услуги оплачиваются по утвержденным в установленном порядке тарифам. Льготы по возмещению общих затрат на содержание дома по оплате коммунальных услуг устанавливаются в соответствии со ст.49 настоящего Кодекса.

Порядок и условия обслуживания и ремонта приватизированного жилого помещения регулируются Законом Республики Таджикистан "О приватизации жилищного фонда Республики Таджикистан" и другими законодательными актами Республики Таджикистан.

Статья 121. Члены семьи собственника

Членами семьи собственника признаются постоянно совместно проживающие супруги и их дети. Родители супругов, а также их дети, имеющие свои семьи и постоянно проживающие с собственником, могут быть признаны членами семьи собственника только по взаимному согласию.

Членами семьи собственника могут быть признаны в исключительных случаях и другие лица, если они постоянно проживают совместно с собственником и ведут с ним общее хозяйство. Нетрудоспособные иждивенцы являются членами семьи собственника, если они постоянно проживают совместно с собственником.

Споры о признании лица членом семьи собственника разрешаются в судебном порядке.

Статья 122. Права и обязанности членов семьи и бывших членов семьи собственника

Члены семьи собственника, вселенный им в принадлежащий ему дом (квартиру), вправе наравне с ним пользоваться помещением в доме, если при их вселении не было оговорено иное. Они вправе вселять предоставленное им собственником помещение своих несовершеннолетних детей. Вселение других членов семьи допускается только с согласия собственника.

Право пользования помещением сохраняется за этими лицами и в случаях прекращения семейных отношений с собственником, однако они обязаны принимать участие в расходах по содержанию дома (квартиры), придомовой территории, в производстве текущего ремонта.

Статья 123. Выселение членов семьи и других лиц, проживающих с собственником жилого дома

Члены семьи и другие лица, проживающие совместно с собственником жилого дома, могут быть выселены из жилого помещения без предоставления другого жилого помещения при наличии оснований предусмотренных ст.70 настоящего Кодекса.

ГЛАВА 9. АРЕНДА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Статья 124. Договор аренды жилого помещения

Договор аренды жилого помещения в домах государственного и общественного жилищного фонда заключается между арендодателем - жилищно-эксплуатационной организацией (а при ее отсутствии - соответствующим предприятием, учреждением, организацией) и арендатором - гражданином, получившим жилое помещение в пользование.

По договору аренды арендодатель передает арендатору в возмездное владение и пользование индивидуальный жилой дом либо отдельную квартиру на срок полной амортизации жилого помещения.

Все обязанности по содержанию и ремонту арендованного дома (квартиры) возлагаются на арендатора, если иное не предусмотрено договором аренды.

Перемена арендодателя не ведет к изменению договора.

Статья 125. Арендная плата

В арендную плату включается соразмерная часть затрат арендодателя по содержанию дома, в котором находится арендованное помещение и амортизационные отчисления, рассчитанные по установленным нормам.

Коммунальные услуги оплачиваются арендатором по утвержденным в установленном порядке тарифам.

Льготы по возмещению общих затрат на содержание дома и по оплате коммунальных услуг могут устанавливаться в соответствии со ст.49 настоящего Кодекса.

Статья 126. Форма договора аренды жилого помещения

Договор аренды жилого помещения заключается в письменной форме. Несоблюдение письменной формы влечет недействительность договора.

Статья 127. Типовой договор аренды жилого помещения

Типовой договор аренды жилого помещения утверждается Правительством Республики Таджикистан. Условия договора аренды, ухудшающие положение арендатора по сравнению с нормами настоящего Кодекса и условиями типового договора аренды, являются недействительными. Вместо них применяются соответствующие положения настоящего Кодекса и типового договора аренды.

Статья 128. Права членов семьи арендатора

Члены семьи арендатора, проживающие совместно с ним и включенные в договор аренды жилого помещения, пользуются наравне с арендатором всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из договора.

Совершеннолетние члены семьи несут солидарную с арендатором имущественную ответственность по обязательствам, вытекающим из договора аренды.

Если граждане, указанные в части первой настоящей статьи, перестали быть членами семьи арендатора, но проживают в арендованном жилом помещении, то они сохраняют права и обязанности, вытекающие из договора аренды.

Члены семьи арендатора, не включенные в договор аренды, пользуются правами постоянного проживания в жилом помещении.

К членам семьи арендатора относятся лица, перечисленные в ст. 45 настоящего Кодекса.

Статья 129. Права арендатора на вселение членов семьи и других граждан в арендованное помещение

Арендатор вправе вселить в арендованное помещение супруга, детей, родителей, других лиц, получив на это письменное согласие всех совершеннолетних членов семьи, включенных в договор аренды жилого помещения.

На вселение несовершеннолетних детей к их родителям согласия членов семьи не требуется.

Лица, вселившиеся в жилое помещение в качестве членов семьи и включенные в договор аренды, приобретают равные с арендатором права и обязанности.

Статья 130. Сохранение действия договора аренды жилого помещения при временном отсутствии арендатора

Договор аренды жилого помещения сохраняет действие при временном отсутствии арендатора.

За членами семьи арендатора, не включенными в договор аренды, жилое помещение при временном отсутствии сохраняется на условиях, предусмотренных статьями 51-53 настоящего Кодекса.

Статья 131. Права арендатора при производстве капитального ремонта жилого дома

В случае производства капитального ремонта жилого дома, в котором находится арендованная квартира, арендатор и члены его семьи имеют права, предусмотренные ст.55 настоящего Кодекса для нанимателя и членов его семьи.

Статья 132. Права арендатора при изменении договора аренды

Изменение договора аренды возможно в случаях, предусмотренных статьями 54,56-60 настоящего Кодекса. При этом за арендатора и членами его семьи, включенными в договор аренды жилого помещения, сохраняются права, предусмотренные названными статьями для нанимателя и членов его семьи.

Статья 133. Замена арендатора по договору аренды жилого помещения

Арендатор вправе передавать свои права и обязанности по договору аренды жилого помещения совершеннолетнему члену семьи, включенному в договор.

В случае смерти арендатора либо признания его недееспособным его права и обязанности по соглашению членов семьи, включенных в договор аренды жилого помещения, переходят к одному из них.

Если с арендатором не проживали члены семьи, включенные в договор аренды, права и обязанности умершего арендатора переходят к одному из других членов семьи, проживающих в помещении.

В случае, когда умерший арендатор могут перейти к одному из наследников по завещанию или по закону.

Статья 134. Расторжение арендатором договора жилого помещения

Арендатор с согласия членов семьи, включенных в договор аренды, предупредив об этом арендодателя за три месяца.

При расторжении договора аренды без такого предупреждения арендатор обязан вернуть арендную плату за три месяца вперед. Арендатор обязан вернуть арендодателю арендованное помещение в надлежащем состоянии с учетом нормального износа.

Если арендатор расторгает договор аренды жилого помещения без согласия членов семьи, права и обязанности арендатора переходят к одному из членов семьи, включенных в договор аренды, а при их отсутствии либо отказе принять на себя права и обязанности арендатора - одному из других членов семьи проживающих в помещении.

Статья 135. Прекращение договора аренды вследствие перехода арендованного помещения в собственность арендатора

По истечении амортизационных сроков жилое помещение переходит в собственность арендатора. Арендатор вправе выкупить арендованное помещение досрочно, выплатив арендодателю остаточную сумму амортизационных отчислений.

Статья 136. Выселение арендатора из жилого помещения

На договор аренды распространяются правила о выселении из жилых помещений, предусмотренные статьями 63-67, 69-71 настоящего Кодекса.

РАЗДЕЛ 4. ОБЕСПЕЧЕНИЕ СОХРАННОСТИ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА, ЕГО ЭКСПЛУАТАЦИЯ И РЕМОНТ

Статья 137. Обеспечение сохранности жилищного фонда

Государственные и общественные органы, предприятия, учреждения, организации, должностные лица обязаны заботиться о сохранности жилищного фонда и повышении благоустройства.

Статья 138. Обязанности наймодателя по обеспечению сохранности жилищного фонда

Наймодатель обязан своевременно производить ремонт жилых домов, обеспечивать бесперебойную работу инженерного оборудования домов и жилых помещений, надлежащее содержание подъездов, других мест общего пользования домов и придомовой территории.

Статья 139. Обязанности граждан по обеспечению сохранности жилых домов

Граждане обязаны обеспечить сохранность жилых помещений, бережно относиться санитарно-техническому и иному оборудованию, к объектам благоустройства, соблюдать правила содержания жилого помещения и придомовой территории, правила пожарной безопасности, соблюдать чистоту и порядок подъездах, кабинках лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования.

Наниматели жилых помещений должны производить за свой счет текущий ремонт жилых помещений, а при освобождении помещения - сдавать его в надлежащем состоянии.

Условия и порядок проведения ремонта определяются договором найма жилого помещения, правилами пользования жилым помещением, а также другим законодательством Республики Таджикистан.

Статья 140. Содействие в проведении текущего ремонта жилых помещений

Исполнительные органы государственной власти на местах оказывают гражданам содействие в проведении текущего ремонта жилых помещений.

Предприятия, учреждения, организации, которым принадлежат жилые дома, а также оказывают содействие гражданам в проведении текущего ремонта жилых помещений, находящихся в этих домах.

Статья 141. Организация эксплуатации и ремонта жилищного фонда

Эксплуатация и ремонт государственного и общественного жилищного фонда, фонда жилищных и жилищно-строительных кооперативов, а также домов, квартир, находящихся собственности граждан,

осуществляется с обязательным соблюдением единых правил и норм эксплуатации и ремонта жилищного фонда.

Статья 142. Эксплуатация и ремонт государственного жилищного фонда в городах, рабочих, курортных и дачных поселках

Эксплуатация и ремонт государственного жилищного фонда (независимо от ведомственной принадлежности) в городах, рабочих, курортных и дачных поселках осуществляются жилищно-эксплуатационными и ремонтно-строительными службами.

Статья 143. Эксплуатация и ремонт жилых домов, расположенных в сельской местности

Эксплуатация и ремонт жилых домов, принадлежащих колхозам, совхозам и другим предприятиям, учреждениям, организациям, расположенных в сельской местности, осуществляются их жилищно-эксплуатационными и ремонтными строительными службами. В случае отсутствия таких служб эксплуатация и ремонт указанных домов осуществляются жилищно-эксплуатационными и ремонтно-строительными организациями органов исполнительной власти.

Статья 144. Техническое обслуживание и ремонт домов общественного фонда, домов жилищных и жилищно-строительных кооперативов, а также многоквартирных домов, находящихся в собственности граждан

Государственные жилищно-эксплуатационные и ремонтно-строительные службы осуществляют по договору техническое обслуживание и ремонт домов общественного жилищного фонда, домов жилищных и жилищно-строительных кооперативов, а также многоквартирных домов, находящихся в собственности граждан.

Оплата расходов, связанных с техническим обслуживанием и ремонтом этих домов, производится по ставкам или на условиях, установленных для обслуживания и ремонта жилых домов государственного жилищного фонда.

Собственники жилых помещений в полностью приватизированном доме вправе самостоятельно определить организацию для обслуживания этого дома, включая государственные жилищно-эксплуатационные и ремонтно-строительные организации, кооперативы, частные фирмы и иные субъекты хозяйствования.

Техническое обслуживание и ремонт домов, указанных в настоящей статье фондов, регулируется Законом "О приватизации жилищного фонда Республики Таджикистан".

Статья 145. Планирование ремонта жилищного фонда

Задания по капитальному ремонту государственного жилищного фонда устанавливаются в Государственном плане экономического и социального развития Республики Таджикистан органами исполнительной власти Горно-Бадахшанской автономной области, областей, города Душанбе, министерствами, государственными комитетами и ведомствами Республики Таджикистан.

Статья 146. Финансирование затрат на эксплуатацию и ремонт государственного жилищного фонда

Финансирование затрат на эксплуатацию и ремонт (текущий и капитальный) жилищного фонда местных маджлисов народных депутатов осуществляется за счет средств жилищно-эксплуатационных организаций, а в случае недостатка этих средств - за счет государственного бюджета.

Финансирование затрат на эксплуатацию и текущий ремонт ведомственного жилищного фонда осуществляется за счет средств жилищно-эксплуатационных организаций, подчиненных предприятий, учреждений, организаций, а в случае недостатка этих средств - за счет средств соответствующих предприятий, учреждений и организаций. Капитальный ремонт ведомственного жилищного фонда осуществляется за счет предназначенных на эти цели средств соответствующих предприятий, учреждений и организаций.

Статья 147. Финансирование затрат на эксплуатацию и ремонт квартир, находящихся в собственности граждан

Финансирование затрат на эксплуатацию и ремонт, находящихся в собственности граждан, осуществляется за счет собственных средств владельцев квартир.

Статья 148. Финансирование затрат на эксплуатацию и ремонт общественного жилищного фонда

Финансирование затрат на эксплуатацию и ремонт общественного жилищного фонда осуществляется за счет собственных средств владельцев фонда.

Статья 149. Финансирование затрат на эксплуатацию и ремонт домов жилищно-строительных кооперативов

Финансирование затрат на эксплуатацию и ремонт жилых домов жилищно-строительных кооперативов осуществляется за счет средств кооперативов.

Размер взносов членов жилищно-строительных кооперативов на проведение капитального ремонта кооперативных жилых домов устанавливается Уставом жилищно-строительного кооператива.

Статья 150. Финансирование и материально-техническое обеспечение эксплуатации и ремонта нежилых строений и нежилых помещений в жилых домах

Затраты, связанные с эксплуатацией и ремонтом находящихся на балансе жилищно-эксплуатационных организаций отдельных нежилых строений и нежилых помещений в жилых домах, предназначенных для торговых, бытовых и иных нужд непромышленного характера, а также материально-техническое обеспечение их эксплуатации и ремонта учитываются при планировании хозяйственной деятельности жилищно-эксплуатационных организаций.

Статья 151. Материально-техническое обеспечение эксплуатации и ремонта жилищного фонда

Материально-технические ресурсы, необходимые для эксплуатации и ремонта государственного и общественного жилого фонда и фонда жилищно-строительных кооперативов, выделяются в соответствии с нормами их расходов министерствам, государственным комитетам и ведомствам в порядке, установленном Правительством Республики Таджикистан.

РАЗДЕЛ 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ЖИЛИЩНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

Статья 152. Ответственность за ненадлежащее использование жилищного фонда и другие нарушения жилищного законодательства

Лица, виновные

-в нарушении порядка поставки на учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, снятия с учета и предоставления гражданам жилищных помещений;

-в несоблюдении установленных сроков заселения жилых домов и жилых помещений;

-в нарушении правил пользования жилыми помещениями, санитарного содержания мест общего пользования, лестничных клеток, лифтов, подъездов, придомовых территорий;

-в самовольном переоборудовании и перепланировке жилых домов и жилых помещений и использовании их не по назначению;

-в нарушении правил эксплуатации жилых домов, жилых помещений и инженерного оборудования, в бесхозяйственном их содержании;

-в порче жилых домов, жилых помещений, их оборудования и объектов благоустройства;

несут уголовную, административную или иную ответственность в соответствии с законодательством Республики Таджикистан. Законодательством Республики Таджикистан может быть установлена ответственность и за другие нарушения жилищного законодательства.

Статья 153. Возмещение ущерба, причиненного жилищному фонду

Предприятия, учреждения, организации, а также граждане, причинившие ущерб жилым домам, жилым помещениям, инженерному оборудованию, объектам благоустройства и земельным насаждениям на прилегающих к домам участках, обязаны возместить причиненный ущерб.

Должностные лица и другие работники, по вине которых предприятие, учреждение, организация понесли расходы, связанные с возмещением ущерба, несут материальную ответственность в установленном законом порядке.

РАЗДЕЛ 6. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

Статья 154. Порядок разрешения жилищных споров

Жилищные споры разрешаются в соответствии с законодательством Республики Таджикистан судом, экономическим и третейским судами, а также другими уполномоченными на то органами.

РАЗДЕЛ 7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНОЕ ПОЛОЖЕНИЕ

Статья 155. Обеспечение жильем помещением граждан, направленных на работу за границу

Граждане, направленные на работу за границу, обеспечиваются жилыми помещениями в месте пребывания в порядке и на условиях, определяемых Правительством Республики Таджикистан.

Статья 156. Международные договоры Республики Таджикистан

Если международно-правовыми актами установлены иные правила, чем те, которые содержатся в жилищном законодательстве, то применяются правила международно-правового акта, признанные Таджикистаном.

ЗАКОН РЕСПУБЛИКИ ТАДЖИКИСТАН

О принятии Жилищного кодекса Республики Таджикистан

Маджлиси Оли Республики Таджикистан постановляет:

1. Принять Жилищный кодекс Республики Таджикистан.
2. Признать утратившими силу следующие законы:

Закон Республики Таджикистан от 6 декабря 1986 года "Об утверждении указов Президиума Верховного Совета Республики Таджикистан о внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Таджикистан" в части утверждения Указа Президиума Верховного Совета Республики Таджикистан от 28 августа 1986 года "О дополнении статьи 22 Жилищного кодекса Республики Таджикистан" (Ведомости Совета

Таджикской ССР, 1986г., №24, ст.252);

Статью 3 Закона Республики Таджикистан от 30 мая 1987 года "О внесении изменений в некоторые законодательные акты Республики Таджикистан в связи с основными направлениями реформы общеобразовательной и профессиональной школы и утверждением новой редакции Закона Республики Таджикистан" (Ведомости Верховного Совета Таджикской ССР, 1987 г., №11, ст.153);

Закон Республики Таджикистан от 22 июля 1989 года "Об утверждении указов Президиума Верховного Совета Республики Таджикистан о внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Таджикистан" в части утверждения указов Президиума Верховного Совета Республики Таджикистан от 29 декабря 1988 года "О внесении изменений и

дополнений в Жилищный кодекс Республики Таджикистан" и от 27 января 1989 года "О дополнении статьи 5 Жилищного кодекса Республики Таджикистан" (Ведомости Верховного Совета Таджикской ССР, 1989 г., №15, ст.107);

Закон Республики Таджикистан от 24 ноября 1989 года "Об утверждении Президиума Верховного Совета Республики Таджикистан о внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Таджикистан в части утверждения Указа Президиума Верховного Совета Республики Таджикистан от 26 октября 1989 года "О внесении дополнений и изменений в Жилищный кодекс Республки Таджикистан" (Ведомости Верхов-

ного Совета Таджикской ССР, 1989г., №23, ст.211);

Раздел II Закона Республики Таджикистан от 27 июня 1991 года "О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Таджикистан (Ведомости Верховного Совета Республики Таджикистан, 1991 г., №14, ст.237);

**Президент
Республики Таджикистан**

Э. РАХМОНОВ

г.Душанбе 12 декабря 1997 года №505

ПОСТАНОВЛЕНИЕ МАДЖЛИСИ ОЛИ РЕСПУБЛИКИ ТАДЖИКИСТАН О ВВЕДЕНИИ ЖИЛИЩНОГО КОДЕКСА РЕСПУБЛИКИ ТАДЖИКИСТАН

Маджлиси Оли Республики Таджикистан **постановляет:**

1. Ввести в действие Жилищный кодекс Республики Таджикистан после его официального опубликования.

2. Признать утратившими силу:

-Постановление Верховного Совета Республики Таджикистан от 14 января 1984 года "О введении в действие Жилищного кодекса Республики Таджикистан" (Ведомости Верховного Совета Таджикской ССР, 1984 г., №2 ст.13);

-Статью 1 Указа Президиума Верховного Совета Республики Таджикистан от 8 августа 1984 года "О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Таджикистан" (Ведомости Верховного Совета Таджикской ССР, 1984 г., №16 ст.168);

-Указ Президиума Верховного Совета Республики Таджикистан от 28 августа 1986 года "О дополнении статьи 22 Жилищного кодекса Республики Таджикистан" (Ведомости Верховного Совета Таджикской ССР, 1986 г., №17, ст.153);

-Указ Президиума Верховного Совета Таджикистан от 29 декабря 1988 года "О внесении изменений и дополнений в Жилищный кодекс Республики Таджикистан" (Ведомости Верховного Совета Таджикской ССР, 1989 г., №1, ст.1);

-Указ Президиума Верховного Совета Республики Таджикистан от 27 января 1989 года "О дополнении статьи 5 Жилищного кодекса Республики Таджикистан" (Ведомости Верховного Совета Таджикской ССР, 1989 г., №3, ст.28);

-Указ Президиума Верховного Совета Республики Таджикистан от 26 декабря 1989 года "О внесении дополнений и изменений в Жилищный кодекс Республики Таджикистан" (Ведомости Верховного Совета Таджикской ССР, 1989 г., № 21, ст.166);

-Раздел 3 Указа Президиума Верховного Совета Республики Таджикистан от 6 июня 1993 года "О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Таджикистан";

-Статью 4 Указа Президиума Верховного Совета Республики Таджикистан от 7 апреля 1994 года "О дополнительных мерах по защите прав граждан на неприкосновенность жилища" (Ведомости Верховного Совета Республики Таджикистан, 1994 г., №5-8, ст.129);

-Статью 2 раздела 1 Указа Президиума Верховного Совета Республики Таджикистан от 30 августа 1994 года "О внесении изменений в некоторые законодательные акты" (Ведомости Верховного Совета Республики Таджикистан, 1994 г., №15-16, ст.283);

3. Правительству Республики Таджикистан:

Представить Маджлиси Оли Республики Таджикистан предложения о приведении законодательных актов в соответствие с Жилищным кодексом Республики Таджикистан;

Привести решение Правительства Республики Таджикистан в соответствие с Жилищным кодексом Республики Таджикистан;

Обеспечить пересмотр и отмену министерствами и государственными комитетами их нормативных актов, в том числе инструкции, противоречащих Жилищному кодексу Республики Таджикистан.

Председатель Маджлиси Оли
Республики Таджикистан

С. Раджабов

г. Душанбе 12 декабря 1997 года №506