

**Настоящий Кодекс введён в действие с 1
сентября 2022 года**

КОДЕКС РЕСПУБЛИКИ ТАДЖИКИСТАН

ЖИЛИЩНЫЙ КОДЕКС РЕСПУБЛИКИ ТАДЖИКИСТАН

Принят постановлением МН МОРТ

от 9 февраля 2022 года, [№640](#)

Одобен постановлением ММ МОРТ

от 15 марта 2022 года, [№236](#)

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Право на жилище

1. В соответствии с [Конституцией](#) Республики Таджикистан каждый имеет право на жилище. Данное право обеспечивается путем строительства государственного, общественного, кооперативного и частного жилья. Запрещаются любые действия (бездействие), препятствующие осуществлению права на жилище.

2. Граждане осуществляют принадлежащие им жилищные права добровольно.

3. Граждане свободны в реализации своих жилищных прав в силу договора и иных, предусмотренных законодательством Республики Таджикистан, оснований.

4. При осуществлении своих жилищных прав и исполнении обязательств, вытекающих из жилищных отношений, граждане не должны нарушать права, свободы и законные интересы других лиц.

5. Государство создает условия для осуществления жилищного права путём строительства жилья, содействия развитию рынка жилья, предоставления жилья гражданам в установленном порядке, по договору социального найма или договорам найма жилых помещений государственного или коммунального жилищного фонда, защиты законных прав и интересов собственников, иных пользователей жилья и потребителей коммунальных услуг, контроля выполнения законодательства о жилищном строительстве.

Статья 2. Неприкосновенность жилища

1. Жилище лица неприкосновенно. Не допускается вторжение в жилище, за исключением случаев, установленных законом.

2. Никто не может быть выселен из жилища или лишен права пользования жилищем, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законодательными актами Республики Таджикистан.

Статья 3. Жилищное законодательство Республики Таджикистан

Жилищное законодательство Республики Таджикистан основывается на [Конституции](#) Республики Таджикистан и состоит из настоящего Кодекса, других нормативных правовых актов Республики Таджикистан, а также международных правовых актов, признанных Таджикистаном.

Статья 4. Основные понятия

В настоящем Кодексе используются следующие основные понятия:

1) жилое помещение - недвижимое имущество в виде жилого дома или квартиры в многоквартирном доме, предназначенное для постоянного проживания

граждан и отвечающее санитарно-гигиеническим, техническим, экологическим, архитектурно-градостроительным, противопожарным правилам и нормам и иным требованиям, предусмотренным законодательством Республики Таджикистан;

2) жилое здание - капитальное строение (здание, сооружение), половину или более половины общей площади которого составляет жилая площадь;

3) жилой дом (далее - жилище) - индивидуально-определенное здание, состоящее из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд граждан, связанных с их проживанием в данном здании;

4) многоквартирный дом - единый комплекс недвижимого имущества, состоящий из двух и более квартир, в котором отдельные части (помещения) предназначены для жилых и иных целей и они находятся в собственности физических и юридических лиц;

5) квартира - обособленное жилое помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме, и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд граждан, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении;

6) комната - часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире в многоквартирном доме;

7) жилищный фонд - находящиеся на территории Республики Таджикистан жилые помещения всех форм собственности;

8) общая площадь жилого помещения - сумма площадей всех частей жилого помещения, в том числе площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд граждан, связанных с их проживанием в жилом помещении;

9) технический паспорт жилого помещения - документ, содержащий техническую и иную информацию о жилом помещении с обеспечением его соответствия установленным требованиям;

10) общее имущество многоквартирного дома - части и объекты многоквартирного дома, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений, предназначенные для общего использования и обслуживания более одного помещения в данном доме и расположенные на одном общем земельном участке, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, технические подвалы (подвалы, в которых расположены инженерные сети, иное оборудование, обслуживающее более одного помещения), а также крыша и кровля, другие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое, вентиляционное и иное оборудование, расположенное вне данного дома или внутри него, иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома;

11) социальный найм - предоставление для проживания по договору социального найма жилого помещения нуждающимся лицам, в порядке, установленном настоящим Кодексом;

12) придомовая территория - земельный участок, на котором расположены элементы озеленения и иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома;

13) управляющая организация - юридическое лицо, независимо от организационно-правовой формы (за исключением товарищества собственников жилья), осуществляющее согласно уставу и (или) соответствующим документам, определяющим его правовой статус, управление многоквартирными домами;

14) товарищество собственников жилья - некоммерческая организация, объединяющая собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме для управления общим имуществом и придомовой территорией, обеспечения эксплуатации и содержания указанного имущества, владения, пользования и в установленных законодательством Республики Таджикистан пределах распоряжения общим имуществом;

15) жилищный кооператив - добровольное объединение граждан и (или) юридических лиц, созданное на основе членства, в целях удовлетворения своих потребностей или потребностей иных граждан в жилом помещении, а также управления жилыми и нежилыми помещениями в многоквартирном доме.

Статья 5. Жилищные отношения и его участники

1. Жилищное законодательство Республики Таджикистан регулирует следующие отношения:

1) возникновение, осуществление, изменение, прекращение права владения, пользования и распоряжения жилыми помещениями государственного и частного жилищных фондов;

2) пользование общим имуществом в многоквартирном доме;

3) отнесение домов (помещений) к числу жилых помещений и исключение их из жилищного фонда;

4) учет жилищного фонда;

- 5) эксплуатация и содержание жилых помещений;
- 6) переустройство и (или) перепланировка жилых помещений;
- 7) управление многоквартирными домами;
- 8) создание и деятельность жилищных кооперативов, товариществ собственников жилья и их управляющих организаций;
- 9) предоставление коммунальных услуг;
- 10) внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги;
- 11) контроль использования и сохранности жилищного фонда, соответствия жилых помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам и иным требованиям законодательства Республики Таджикистан.

2. Участниками жилищных отношений являются физические и юридические лица, государственные органы и органы самоуправления посёлков и сёл.

3. Жилищные отношения, участниками которых являются иностранные граждане и лица без гражданства, регулируются в соответствии с законодательством Республики Таджикистан, если международными правовыми актами, признанными Таджикистаном, не предусмотрено иное.

Статья 6. Применение к жилищным отношениям законодательства иных сфер

К жилищным отношениям, связанным с ремонтом, переустройством и перепланировкой помещений в многоквартирном доме, использованием инженерного оборудования, предоставлением коммунальных услуг, внесением платы за коммунальные услуги, применяются нормы соответствующего законодательства с учетом положений, настоящим Кодексом.

Статья 7. Аналогия закона и права в жилищных отношениях

1. В случае неурегулирования жилищным законодательством Республики Таджикистан или соглашением сторон жилищных отношений, и при отсутствии норм гражданского, семейного и иного законодательства, непосредственно регулирующих такие отношения, по отношению к ним применяются нормы жилищного законодательства, регулирующие сходные отношения (аналогия закона).

2. При невозможности использования аналогии закона, права и обязанности участников жилищных отношений определяются с учётом общих оснований и содержания жилищного законодательства (аналогия права) и требований принципов гуманности, добросовестности и справедливости.

3. Применение по аналогии норм, ограничивающих права на жилище и устанавливающих ответственность, запрещается.

ГЛАВА 2. ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД

Статья 8. Жилое помещение и его виды

К жилым помещениям относятся:

- 1) жилой дом, часть жилого дома;
- 2) квартира в многоквартирном доме, часть квартиры;
- 3) комната.

Статья 9. Назначение и использование жилого помещения

1. Жилое помещение предназначено для проживания граждан.

2. Пользование жилым помещением осуществляется с соблюдением прав и законных

интересов граждан, санитарно-гигиенических, экологических, архитектурно-градостроительных, противопожарных и иных требований, предусмотренных законодательством Республики Таджикистан. Типовые правила пользования жилым помещением утверждаются уполномоченным государственным органом в жилищной сфере.

3. Использование жилого помещения или его части для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем гражданами, разрешается с согласия собственника и жильцов этого помещения, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение.

4. Размещение в жилых помещениях промышленного производства запрещается.

5. Размещение в многоквартирном доме объектов общественного питания, бытового обслуживания и культурно-развлекательных объектов допускается с согласия общего собрания собственников жилья в этом доме, с учётом требований настоящего Кодекса и градостроительного законодательства Республики Таджикистан.

Статья 10. Виды жилищного фонда

1. Жилищный фонд, в зависимости от форм собственности, подразделяется на:

- 1) государственный жилищный фонд;
- 2) частный жилищный фонд.

2. Государственный жилищный фонд состоит из республиканского, коммунального жилищных фондов и жилищного фонда органов самоуправления посёлков и сёл.

3. Частный жилищный фонд состоит из жилых помещений, находящихся в собственности граждан или негосударственных юридических лиц или их объединений.

4. Жилищный фонд, в зависимости от целей использования, подразделяется на следующие виды:

- 1) жилищный фонд социального использования;
- 2) специализированный жилищный фонд;
- 3) частный (индивидуальный) жилищный фонд;
- 4) жилищный фонд коммерческого использования.

Статья 11. Государственный учет жилищного фонда и государственная регистрация жилого помещения

1. Государственный учет жилищного фонда осуществляется местными исполнительными органами государственной власти, органами самоуправления посёлков и сёл в порядке, установленном Правительством Республики Таджикистан.

2. Государственный учет жилищного фонда включает в себя проведение технического учета жилищного фонда, в том числе технической инвентаризации и технической паспортизации жилых помещений.

3. Государственная регистрация жилого помещения осуществляется в порядке, установленном законодательством Республики Таджикистан о государственной регистрации недвижимого имущества и прав на него.

Статья 12. Государственный контроль жилищного фонда

1. Государственный контроль жилищного фонда, независимо от форм собственности, осуществляется уполномоченным государственным органом в

соответствии с законодательством Республики Таджикистан.

2. Государственный контроль жилищного фонда включает в себя контроль порядка управления, эксплуатации и сохранность жилых помещений, содержание общего имущества многоквартирных домов, соответствие жилых помещений, качества, объемов и порядка коммунального обслуживания установленным требованиям.

Статья 13. Страхование жилых помещений

В целях гарантирования возмещения убытков, связанных с утратой, разрушением, уничтожением, порчей или повреждением жилых помещений, может осуществляться страхование жилых помещений в порядке, установленном законодательством Республики Таджикистан.

Статья 14. Переустройство и (или) перепланировка жилого помещения

Переустройство и (или) перепланировка жилого помещения осуществляются с согласия местного исполнительного органа государственной власти и собственника жилого помещения в порядке, установленном законодательством Республики Таджикистан.

ГЛАВА 3. КОМПЕТЕНЦИЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ОРГАНОВ В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ

Статья 15. Компетенция Правительства Республики Таджикистан в жилищной сфере

К компетенции Правительства Республики Таджикистан в жилищной сфере отнесено:

1) утверждение государственных стратегий и программ развития жилищного фонда, жилищно-коммунального хозяйства и контроль их исполнения;

2) руководство и межведомственная координация в реализации государственной политики в жилищной сфере;

3) определение уполномоченного государственного органа в жилищной сфере;

4) установление порядка государственного учёта жилых помещений и контроля жилищного фонда;

5) утверждение порядка признания граждан нуждающимися в жилом помещении, предоставляемом по договору социального найма;

6) осуществление других полномочий, предусмотренных законодательством Республики Таджикистан.

Статья 16. Полномочия уполномоченного государственного органа в жилищной сфере

В полномочия уполномоченного государственного органа в жилищной сфере (далее - уполномоченный государственный орган) входит:

1) реализация государственной политики в жилищной сфере;

2) разработка и представление на утверждение Правительства Республики Таджикистан государственных стратегий и программ развития жилищного фонда и их реализация;

3) разработка и представление на утверждение Правительства Республики Таджикистан нормативных правовых актов в жилищной сфере;

4) разработка и утверждение нормативных правовых актов и нормативно-технической документации по жилищному фонду и жилым помещениям;

5) осуществление других полномочий, предусмотренных законодательством Республики Таджикистан.

Статья 17. Полномочия местных исполнительных органов государственной власти и органов самоуправления посёлков и сёл в жилищной сфере

В полномочия местных исполнительных органов государственной власти и органов самоуправления посёлков и сёл в жилищной сфере входит:

1) реализация государственной политики в жилищной сфере;

2) разработка и утверждение местных программ развития жилищного фонда, жилищно-коммунального хозяйства и контроль их исполнения;

3) учёт жилых помещений и государственный контроль жилищного фонда, находящегося на соответствующей территории;

4) ведение в установленном порядке учёта граждан, нуждающихся в жилом помещении, предоставляемом по договору социального найма из коммунального жилищного фонда;

5) предоставление в установленном порядке гражданам жилых помещений по договору социального найма и договору найма специализированного жилого помещения из коммунального жилищного фонда;

6) признание в установленном порядке непригодными для проживания жилых помещений коммунального жилищного фонда;

7) контроль пользования и сохранности жилищного фонда, соответствия жилых помещений установленным санитарно-техническим правилам и нормам и иным требованиям законодательства Республики Таджикистан;

8) осуществление иных полномочий, предусмотренных законодательством Республики Таджикистан.

РАЗДЕЛ II. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

ГЛАВА 4. ПРИОБРЕТЕНИЕ В СОБСТВЕННОСТЬ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Статья 18. Основания возникновения права собственности на жилое помещение

Право собственности на жилое помещение возникает на следующих основаниях:

1) строительство жилого дома (части дома) или многоквартирного дома, в том числе на основании долевого участия в финансировании строительства;

2) совершение сделок купли-продажи, обмена, дарения, по договору пожизненного содержания с иждивением и других сделок, не противоречащих законодательству Республики Таджикистан;

3) получение жилого помещения по наследству;

4) внесение членом жилищного кооператива всей суммы паевого взноса;

5) на основании судебного акта;

6) других основаниях, предусмотренных законодательством Республики Таджикистан.

Статья 19. Право собственности на построенный жилой дом или многоквартирный дом

1. Строительство жилого или многоквартирного дома осуществляется гражданами Республики Таджикистан, юридическими лицами, местными исполнительными органами государственной власти, органами самоуправления посёлков и сёл в порядке, установленном законодательством Республики Таджикистан.

2. Право собственности на построенный жилой дом или многоквартирный дом принадлежит

соответственно гражданину Республики Таджикистан, юридическим лицам, государственному органу, органам самоуправления посёлков и сёл, за счет которых было осуществлено финансирование строительства жилого или многоквартирного дома.

3. При финансировании строительства жилого дома или многоквартирного дома за счет долевого участия граждан, юридических лиц, государственных органов, органов самоуправления посёлков и сёл, они приобретают право собственности на жилые помещения в таком жилом помещении пропорционально доле своего участия, если законодательством или договором сторон не предусмотрено иное.

4. Право собственности на построенный жилой или многоквартирный дом возникает с момента государственной регистрации.

Статья 20. Приобретение права собственности на жилой дом в соответствии гражданско-правовыми сделками

1. Жилой дом, в том числе с незавершенным строительством, может быть приобретен в собственность посредством совершения сделок купли-продажи, обмена, дарения, по договору пожизненного содержания с иждивением или других, не запрещенных законом гражданско-правовых сделок.

2. Договор купли-продажи, обмена, дарения жилого дома, договор, предусматривающий отчуждение недвижимого имущества с условием пожизненного содержания с иждивением, наследство или другие не запрещенные законом гражданско-правовые сделки относительно жилого дома в соответствии с законодательством Республики Таджикистан заверяются нотариально и регистрируются в соответствующей организации

государственной регистрации недвижимого имущества.

Статья 21. Внесение членом жилищного кооператива всей суммы паевого взноса

Со дня внесения всей суммы паевого взноса и в порядке, установленном законодательством Республики Таджикистан, член жилищного кооператива приобретает право на соответствующее жилое помещение, сохраняя обязанности по участию в расходах по содержанию общего имущества многоквартирного дома. Член семьи, имеющий право на часть паенакопления, становится собственником соответствующей части жилого помещения.

Статья 22. Обеспечение прав собственников жилого помещения при изъятии земельного участка для государственных или общественных нужд

Изъятие земельного участка, на котором расположен жилой дом, для государственных или общественных нужд, в соответствии с земельным законодательством Республики Таджикистан, стоимость жилого дома собственника компенсируется в порядке, установленном законодательством Республики Таджикистан.

ГЛАВА 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И ЧЛЕНОВ ЕГО СЕМЬИ

Статья 23. Права и обязанности собственника жилого помещения

1. Собственник жилого помещения имеет право на владение, пользование и распоряжение принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с положениями настоящего Кодекса и

других нормативных правовых актов Республики Таджикистан.

2. Собственник жилого помещения вправе предоставить физическому и юридическому лицу принадлежащее ему жилое помещение в пользование на основании договора об аренде, безвозмездное пользование или на ином законном основании в соответствии с требованиями, установленными настоящим Кодексом и другим законодательством Республики Таджикистан.

3. Собственник жилого помещения обязан:

1) поддерживать указанное жилое помещение в надлежащем состоянии, соблюдать санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и другие требования, установленные нормативными правовыми актами Республики Таджикистан;

2) уважать и соблюдать права и законные интересы соседей;

3) соблюдать правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества в многоквартирном доме и придомовой территории;

4) своевременно производить оплату за коммунальные услуги, ремонт жилого помещения, иные выплаты по использованию и надлежащему содержанию жилого помещения, в том числе выплаты по содержанию общего имущества в многоквартирном доме и придомовой территории.

4. Жилые помещения не должны использоваться собственниками в ущерб интересам государства и общества, других граждан.

Статья 24. Члены семьи собственника жилого помещения

1. Супруг (супруга), дети, родители, дедушка, бабушка, внуки и правнуки собственника жилого помещения, которые постоянно проживают вместе с ним в его жилом помещении, признаются членами семьи собственника жилого помещения.

2. В исключительных случаях и другие лица могут быть признаны членами семьи собственника жилого помещения, если они с согласия собственника постоянно проживали в данном жилом помещении с собственником жилого помещения.

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

Статья 25. Права и обязанности членов семьи собственника жилого помещения

1. Члены семьи собственника жилого помещения вправе:

1) пользоваться наравне с собственником жилым помещением, если при их вселении в данное жилое помещение не было установлено иное;

2) вселять в предоставленную им собственником жилого помещения часть жилого помещения своих несовершеннолетних детей;

3) с согласия собственника (собственников) жилого помещения вселять других членов своей семьи.

2. Члены семьи собственника жилого помещения при использовании жилого помещения обязаны соблюдать требования, предусмотренные частями 3 и 4 [статьи 23](#) настоящего Кодекса.

Статья 26. Выселение членов семьи собственника жилого помещения и других лиц, право пользования жилым помещением которых прекращено, или лиц, нарушающих правила пользования жилым помещением

1. В случае прекращения у членов семьи собственника жилого помещения и других лиц права пользования жилым помещением по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, другими законами Республики Таджикистан, договором или на основании судебного акта, они обязаны прекратить пользование соответствующим жилым помещением и освободить его. Если данные лица в срок, установленный собственником соответствующего жилого помещения, не освобождают указанное жилое помещение, они подлежат выселению по требованию собственника указанного жилья в судебном порядке.

2. Если данные лица систематически нарушают права и законные интересы других жителей, соседей, а также используют жилое помещение не по назначению и (или) не принимают участие в расходах по содержанию и эксплуатации жилого помещения или общего имущества в многоквартирном доме, собственник жилого помещения вправе предупредить данных лиц о необходимости прекратить подобные действия. Если указанные нарушения влекут за собой разрушение или порчу жилого помещения, собственник жилого помещения вправе назначить данным лицам определенный срок для проведения ремонта жилого помещения.

Если после предупреждения собственника жилого помещения они продолжают осуществлять указанные действия или без уважительных причин не производят необходимый ремонт, по требованию собственника жилого помещения они подлежат выселению в судебном порядке.

ГЛАВА 6. ПРАВО ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЯ

Статья 27. Общее имущество в многоквартирном доме и придомовая территория

1. Общее имущество в многоквартирном доме принадлежит собственникам жилых и нежилых помещений в данном доме на основании права общей собственности и они равны по отношению к нему.

2. Собственники помещений в многоквартирном доме совместно пользуются придомовой территорией. Границы и размер придомовой территории, отношения в связи с правом общего пользования придомовой территорией собственниками помещений в доме регулируются в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства Республики Таджикистан.

Статья 28. Доля собственника помещения в многоквартирном доме в праве долевой собственности на общее имущество в этом доме

1. Доля собственника помещения в многоквартирном доме в праве долевой собственности на общее имущество в этом доме пропорциональна размеру общей площади принадлежащего ему помещения.

2. Общее имущество не подлежит отчуждению отдельно от права собственности на помещения.

РАЗДЕЛ III. УПРАВЛЕНИЕ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ

ГЛАВА 7. ОСНОВЫ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ

Статья 29. Управление жилищным фондом

1. Управление жилищным фондом осуществляется в целях его использования и обеспечения сохранности соответствующими собственниками. Собственник вправе осуществлять управление самостоятельно, передать управляющей организации по договору свои обязанности или их часть по управлению, организовать управление другим способом, не запрещенным законодательством Республики Таджикистан.

2. Управление жилищным фондом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия для проживания граждан, надлежащее содержание жилых помещений, общего имущества в многоквартирных домах, придомовых территорий и решение вопросов пользования указанным имуществом.

3. Содержание, обслуживание, эксплуатация и ремонт жилищного фонда осуществляются с соблюдением правил и норм, установленных Правительством Республики Таджикистан.

4. Финансирование затрат на управление жилищным фондом осуществляется за счет соответствующих собственников, если настоящим Кодексом и другими нормативными правовыми актами Республики Таджикистан не предусмотрено иное.

Статья 30. Субъекты управления жилищным фондом

Управление жилищным фондом обеспечивается следующими субъектами:

1) республиканским жилищным фондом - соответствующими центральными исполнительными органами государственной власти;

2) коммунальным жилищным фондом - соответствующими местными исполнительными органами государственной власти;

3) жилищным фондом, находящимся в ведении органов самоуправления посёлков и сёл - этими же органами;

4) частным жилищным фондом, принадлежащим юридическим лицам - данными лицами;

5) частным жилищным фондом, относящимся к гражданам - ими самими;

6) жилищным фондом, состоящим из многоквартирных домов, в части содержания и эксплуатации общего имущества и придомовой территории согласно статье 32 настоящего Кодекса.

Статья 31. Участие профессиональных союзов и других представительных органов работников предприятий, учреждений и других организаций в управлении государственными и общественными жилищными фондами

Профессиональные союзы и другие представительные органы работников предприятий, учреждений и организаций участвуют в управлении государственными и общественными жилищными фондами в соответствии с законодательством Республики Таджикистан.

Статья 32. Выбор способа управления многоквартирным домом

1. Управление многоквартирным домом осуществляется следующими способами:

1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;

2) управление товариществом собственников жилья или жилищным кооперативом;

3) управление управляющей организацией.

2. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из указанных в части 1 настоящей статьи способов управления.

3. Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в этом доме и может быть изменен в любое время на основании его решения, кроме случаев, предусмотренных настоящим Кодексом.

4. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в этом доме.

Статья 33. Общее собрание собственников жилья в многоквартирном доме

Общее собрание собственников жилья в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом. К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отнесено:

1) принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), возведении хозяйственных построек и других зданий, сооружений, ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

2) принятие решений по использованию придомовой территории, в том числе введению ограничений в её использовании в соответствии с законодательством Республики Таджикистан;

3) принятие решения о передаче в использование общего имущества в многоквартирном доме;

4) выбор способа управления многоквартирным домом;

5) другие вопросы, отнесенные согласно настоящему Кодексу к компетенции общего собрания собственников жилья в многоквартирном доме.

ГЛАВА 8. НЕПОСРЕДСТВЕННОЕ УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

Статья 34. Непосредственное управление многоквартирным домом собственниками жилья

1. При непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками жилья, заключаются договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, на основании решения общего собрания указанных собственников. При этом все или большинство собственников жилья выступают в качестве одной стороны заключенных договоров.

2. На основании решения общего собрания собственников жилья в многоквартирном доме, осуществляющих непосредственное управление этим домом, избирается совет многоквартирного дома и председатель, которые вправе представлять их в отношениях с третьими лицами.

Статья 35. Совет многоквартирного дома

1. В случае, если в многоквартирных домах не созданы товарищества собственников жилья или данный дом не управляется жилищным кооперативом, либо управляющей компанией, собственники жилья в данном доме обязаны на общем собрании выбрать из состава собственников жилья дома совет многоквартирного дома.

2. Совет многоквартирного дома регистрируется в органах самоуправления посёлков и сёл или в других органах.

3. Количество членов совета многоквартирного дома определяется на общем собрании собственников жилья многоквартирного дома. Если по решению общего собрания собственников жилья в многоквартирном доме не установлено иное, количество членов совета многоквартирного дома устанавливается с учётом числа подъездов, этажей, квартир в данном доме.

Статья 36. Договоры оказания услуг многоквартирному дому

1. Договор горячего, холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе доставка бытового газа по трубам), отопления (обеспечение теплом, в том числе доставка твердого топлива при печном отоплении), вывоза бытовых отходов заключается с каждым собственником жилья, обладающим правом непосредственного управления многоквартирным домом от его имени.

2. Договор об оказании услуг и (или) выполнении работ с целью надлежащего содержания внутридомового комплекса инженерного оборудования или выполнении работ по эксплуатации, в том числе по оказанию услуг и ремонту лифтов, подъездных площадок для инвалидов или оказания аварийных и диспетчерских услуг заключается собственниками помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном уполномоченным органом в хозяйственно-коммунальной сфере.

ГЛАВА 9. УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ ТОВАРИЩЕСТВОМ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

Статья 37. Товарищество собственников жилья

1. Собственники жилья в одном многоквартирном доме могут создать только одно товарищество собственников жилья. Решение о создании товарищества собственников жилья считается принятым, если за него проголосовало более 50 процентов собственников жилья и их представителей.

2. Товарищество собственников жилья может быть создано в случае, если помещения в многоквартирном доме принадлежат двум и более собственникам. Товарищество собственников жилья может быть создано

как в одном, так и в нескольких многоквартирных домах, объединённых общими инженерными сетями и другими элементами инфраструктуры.

3. Товарищество собственников жилья является юридическим лицом со дня его государственной регистрации, имеет печать, расчетный и иные счета в банке.

4. Государственная регистрация товарищества собственников жилья в многоквартирном доме осуществляется в соответствии с [Законом](#) Республики Таджикистан "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей".

5. Товарищество собственников жилья действует на основании устава. Устав товарищества собственников жилья содержит наименование, адрес, цели создания, права и обязанности, структуру, полномочия и порядок формирования органов управления и ревизионной комиссии, сроки их полномочий, порядок реорганизации и ликвидации товарищества. В уставе могут быть предусмотрены иные положения, относящиеся к деятельности товарищества собственников жилья, не противоречащие законодательству Республики Таджикистан. Устав товарищества собственников

жилья принимается на общем собрании, которое проводится в порядке, установленном [статьёй 33](#) настоящего Кодекса, большинством голосов от общего числа голосов собственников жилья в многоквартирном доме.

6. Товарищество собственников жилья создается без ограничения срока деятельности, если уставом товарищества не предусмотрено иное.

7. Реорганизация и ликвидация товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, установленными законодательством Республики Таджикистан.

8. Товарищество собственников жилья отвечает по своим обязательствам всем, принадлежащим ему имуществом. Товарищество собственников жилья не отвечает по обязательствам членов товарищества. Члены товарищества собственников жилья не отвечают по обязательствам товарищества.

Статья 38. Членство в товариществе собственников жилья

1. Членство в товариществе собственников жилья в многоквартирном доме возникает на основании заявления собственника о вступлении в указанное товарищество.

2. Если в многоквартирном доме создано товарищество собственников жилья, лица, приобретающие жильё в этом доме, вправе стать членами товарищества после возникновения у них права собственности на помещение.

3. Членство в товариществе собственников жилья прекращается с момента подачи заявления о выходе из членства товарищества или с момента прекращения права собственности члена товарищества на жильё в многоквартирном доме.

4. Собственники жилья в многоквартирном доме, не являющиеся членами созданного в данном доме

товарищества собственников жилья, обладают всеми правами и обязанностями членов товарищества, кроме права голоса и быть избранными в органы управления товарищества. Платежи таких собственников на содержание и эксплуатацию общего имущества, в размере взносов, утвержденных товариществом для своих членов, приравниваются к взносам во всех отношениях.

Статья 39. Органы управления товариществом собственников жилья и их полномочия

1. Органами управления товарищества собственников жилья являются общее собрание членов товарищества и правление товарищества.

2. Общее собрание членов товарищества собственников жилья является высшим органом управления товарищества и созывается в порядке, установленном уставом товарищества. Полномочия общего собрания членов товарищества собственников жилья устанавливаются в соответствии со [статьёй 33](#) настоящего Кодекса и уставом товарищества. Общее собрание членов товарищества собственников жилья правомочно, если в нем присутствуют более половины членов товарищества или их представителей.

3. Решения общего собрания членов товарищества собственников жилья, принятых в соответствии с настоящим Кодексом, являются обязательными для всех собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме (домах), в том числе не являющихся членами товарищества.

4. Исполнительным органом товарищества собственников жилья, подотчетным общему собранию членов товарищества, является правление. Правление товарищества собственников жилья вправе принимать решения по всем вопросам

деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания собственников жилья в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья. Правление товарищества собственников жилья избирается общим собранием членов товарищества из числа его членов на срок, установленный уставом товарищества, но не более чем на два года. Правление товарищества собственников жилья избирает из своего состава председателя товарищества.

5. Заседание правления товарищества собственников жилья созывается председателем в сроки, установленные уставом товарищества.

Статья 40. Права и обязанности товарищества собственников жилья

1. Товарищество собственников жилья вправе:

1) заключать в соответствии с законодательством Республики Таджикистан договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества многоквартирного дома и прочие договоры в интересах членов товарищества;

2) определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, обязательные членские взносы, отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящим Кодексом и уставом товарищества цели;

3) устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов товарищества на год размеры взносов для каждого собственника жилья в многоквартирном доме в соответствии с его долей в

праве долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома;

4) выполнять работы для собственников жилья в многоквартирном доме и оказывать им услуги;

5) передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги;

6) заключать договор о содержании и ремонте общего имущества многоквартирного дома с собственниками жилья в многоквартирном доме, не являющимися членами товарищества;

7) осуществлять другую деятельность в интересах собственников жилья, не противоречащую законодательству Республики Таджикистан.

2. Товарищество собственников жилья обязано:

1) обеспечивать выполнение требований настоящего Кодекса, положений других нормативных правовых актов Республики Таджикистан, а также устава товарищества;

2) выполнять в порядке, предусмотренном законодательством Республики Таджикистан, обязательства по договору;

3) обеспечивать надлежащее санитарно-техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

4) обеспечивать выполнение всеми собственниками жилья в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долей в праве долевой собственности на данное имущество;

5) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и

порядка владения, пользования и распоряжения общим имуществом;

б) принимать необходимые меры, для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом собственниками жилья в многоквартирном доме или препятствующих этому;

7) представлять законные интересы собственников жилья в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

ГЛАВА 10. УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ

Статья 41. Управляющая организация

1. Для управления многоквартирным домом может быть привлечена управляющая организация. Требования к управляющей организации определяет уполномоченный государственный орган.

2. Управляющая организация на основании договора с соответствующими собственниками выполняет работы по обслуживанию, содержанию и эксплуатации жилых помещений, многоквартирных домов, общего имущества в многоквартирных домах и придомовых территорий в порядке, установленном законодательством Республики Таджикистан.

3. Управление многоквартирным домом осуществляется только одной управляющей организацией.

Статья 42. Договор управления многоквартирным домом

1. Управление многоквартирным домом управляющей организацией осуществляется по договору управления многоквартирным домом.

2. Договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме. При выборе управляющей организации общим собранием собственников жилья в многоквартирном доме с каждым собственником квартиры в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания.

3. В договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

1) состав общего имущества и адрес многоквартирного дома;

2) перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень других услуг, оказываемых управляющей организацией;

3) порядок установления размера и способа платы за услуги, работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории;

4) порядок осуществления контроля выполнения обязательств.

4. Условия договора управления многоквартирным домом одинаковы для всех собственников жилья в данном доме. Размер платы по договору управления распределяется между собственниками жилья в многоквартирном доме в порядке, предусмотренном настоящим Кодексом.

5. Договор управления многоквартирным домом заключается на срок не менее одного года и не более чем на пять лет.

6. Если договором управления многоквартирным домом не установлено иное, управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам жилья в

многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.

Статья 43. Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом

1. Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном настоящим Кодексом и другим законодательством Республики Таджикистан.

2. Собственники жилья в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников жилья вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условия договора.

3. Управляющая организация в течение 30 дней после расторжения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации или правлению товарищества собственников жилья, или жилищному кооперативу, или в случае непосредственного управления домом собственниками жилья одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников, о выборе способа непосредственного управления домом.

Статья 44. Порядок проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации

1. Если собственниками жилья в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано, местный

исполнительный орган государственной власти проводит в порядке, установленном уполномоченным государственным органом, открытый конкурс по отбору управляющей организации.

2. Местный исполнительный орган государственной власти в течение 10 дней со дня проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации уведомляет всех собственников жилья в многоквартирном доме о результатах конкурса. Собственники жилья в многоквартирном доме обязаны заключить договор управления этим домом с выбранной по результатам открытого конкурса управляющей организацией в порядке, установленном статьёй 42 настоящего Кодекса.

3. Если открытый конкурс по отбору управляющей организации многоквартирным домом проведен с нарушением требований настоящего Кодекса, собственники (собственник) жилья в этом доме вправе обратиться в суд с требованием признать недействительными результаты указанного конкурса.

4. Если открытый конкурс по отбору управляющей организации многоквартирным домом признан несостоявшимся, он в течение трёх предстоящих месяцев проводится повторно.

РАЗДЕЛ IV. ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

ГЛАВА 11. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ПО ДОГОВОРУ СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА

Статья 45. Порядок предоставления жилых помещений согласно договору социального найма

1. Жилые помещения государственного жилищного фонда согласно договору социального найма предоставляются в пользование гражданам Республики Таджикистан, нуждающимся в жилье, постоянно проживающим или работающим в данном населенном пункте.

2. Жилые помещения государственного жилищного фонда по договорам социального найма предоставляются в виде отдельного жилого помещения. Размер общей площади предоставляемого жилого помещения определяется по норме, установленной [статьёй 53](#) настоящего Кодекса, с учетом права на дополнительную жилую площадь, предусмотренную законодательством Республики Таджикистан.

Статья 46. Формирование жилищного фонда социального использования

1. Жилищный фонд социального использования формируется за счёт коммунальных и (или) республиканских средств, средств частных коммерческих и некоммерческих организаций, пожертвований.

2. Собственник частного жилого помещения может на основании договора передать помещение местному исполнительному органу государственной власти в пользование в качестве социального жилья.

3. Порядок формирования государственного жилищного фонда социального использования утверждается Правительством Республики Таджикистан.

Статья 47. Признание граждан нуждающимися в жилом помещении, предоставляемом по договору социального найма

1. Гражданами, нуждающимися в жилом помещении, предоставляемом по договору социального найма, являются:

1) граждане, не являющиеся нанимателем жилых помещений по договору социального найма или собственниками жилых домов или квартиры в многоквартирном доме;

2) граждане, которые нанимают жилые помещения по договору социального найма, или членами семьи нанимателя, или собственниками жилых домов, квартиры в многоквартирном доме, или членами семьи собственника жилого помещения, если общая площадь занимаемого ими жилого помещения на одного члена семьи менее нормы, предусмотренной [статьёй 53](#) настоящего Кодекса;

3) граждане, проживающие в помещении, не отвечающем установленным законодательством Республики Таджикистан для жилых помещений требованиям;

4) граждане, являющиеся нанимателями жилых помещений по договору социального найма, или членами семьи такого нанимателя, либо собственниками жилых домов, квартиры в многоквартирном доме, или членами семьи собственника жилого дома, квартиры в многоквартирном доме, которые проживают в квартире, занимаемой несколькими семьями и в одной из них проживает лицо, страдающее хроническим заболеванием тяжелой формы, при которой совместное проживание с ним в одной квартире невозможно, и они не имеют другого жилого помещения. Перечень таких заболеваний определяется Правительством Республики Таджикистан.

2. Если члены одной семьи пользуются несколькими жилыми помещениями, предоставленными по договору социального найма и

(или) принадлежащими им по праву собственности, степень их обеспеченности жилым помещением определяется исходя из суммарной общей площади всех указанных жилых помещений.

Статья 48. Учет граждан, нуждающихся в жилом помещении, предоставляемом по договору социального найма

1. Жилые помещения по договору социального найма предоставляются гражданам, принятым на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях, в порядке, установленном настоящим Кодексом.

2. Учет нуждающихся граждан осуществляется по месту жительства в соответствующем местном исполнительном органе государственной власти или в органе самоуправления посёлков и сёл.

3. Граждане, признанные нуждающимися в жилом помещении согласно положениям [статей 45](#) и [47](#) настоящего Кодекса, включаются в списки на получение жилого помещения по договору социального найма. Если гражданин вправе быть включенным в указанные списки по нескольким основаниям, он может быть принят на учет по одному из этих оснований или по всем основаниям.

4. Учет граждан, нуждающихся в жилом помещении, предоставляемом по договору социального найма, осуществляется согласно положениям [статьи 50](#) настоящего Кодекса.

Статья 49. Учет граждан, нуждающихся в жилом помещении по месту работы

1. Учет нуждающихся в жилом помещении граждан, работающих на предприятиях, в учреждениях, организациях, имеющих жилищный фонд, может осуществляться по месту работы.

2. Наравне с работниками указанных организаций принимаются на учет граждане, оставившие работу

на этих предприятиях, учреждениях, организациях в связи с уходом на пенсию.

3. Принятие на учет одного члена семьи не препятствует другим членам семьи стать по их желанию на учет нуждающихся в жилом помещении по месту их работы.

4. За членами семьи лица, умершего от несчастного случая на производстве, или профессионального заболевания, сохраняется право на получение жилого помещения, если указанное лицо ранее находилось на учете нуждающихся в жилом помещении.

5. За гражданами, возвратившимися на прежнее место работы после прохождения действительной срочной военной службы, сохраняется право на получение жилого помещения, если указанное лицо ранее находилось на учете нуждающихся в жилом помещении.

Статья 50. Порядок учета граждан, нуждающихся в жилом помещении, предоставляемом по договору социального найма

1. Заявления граждан о постановке их на учет как нуждающихся в жилом помещении, предоставляемом по договору социального найма, рассматриваются в течение одного месяца соответствующим местным исполнительным органом государственной власти, органом самоуправления посёлков и сёл, а на рабочем месте - администрацией, профессиональными союзами и другими представительными органами работников предприятий, учреждений и организаций и о результатах заявители извещаются в письменной форме.

2. Перечень и форма документов, необходимых для учета граждан, нуждающихся в жилом помещении,

предоставляемом по договору социального найма, утверждаются Правительством Республики Таджикистан.

3. Учет граждан, нуждающихся в жилом помещении, предоставляемом по договору социального найма, ведётся по спискам установленной формы, которые доводятся до общего сведения и ежегодно уточняются.

4. Принятие на указанный учет граждан, ограниченных в дееспособности, осуществляется на основании заявлений, поданных их законными представителями.

Статья 51. Очередность предоставления гражданам жилого помещения по договору социального найма

1. Жилое помещение по договору социального найма предоставляется гражданам согласно спискам граждан, нуждающихся в жилом помещении, в порядке очередности с момента подачи заявления со всеми необходимыми документами.

2. Права граждан, включенных в указанные списки, равны.

Статья 52. Внеочередное предоставление жилых помещений по договору социального найма

Вне очереди жилое помещение по договору социального найма предоставляется следующим нуждающимся гражданам:

1) ветеранам Великой Отечественной Войны и лицам, приравненным к ним;

2) гражданам, жилье которых в результате стихийного бедствия согласно порядку, установленному законодательством Республики Таджикистан признано непригодным для

проживания, и его ремонт и перестройка невозможны;

3) достигшим совершеннолетия сиротам, не имеющим жилого помещения;

4) военнослужащим и членам семьи военнослужащих, погибших при исполнении служебных обязанностей;

5) гражданам, незаконно осужденным и впоследствии оправданным, при невозможности возврата ранее занимаемого ими жилого помещения;

6) матерям, у которых одновременно рождается трое или более детей;

7) семьям, воспитывающим ребенка-инвалида;

8) другим лицам, предусмотренным законодательством Республики Таджикистан.

Статья 53. Норма предоставления площади жилого помещения по договору социального найма

1. Нормой предоставления площади жилого помещения по договору социального найма (далее - норма предоставления жилого помещения) является минимальный размер площади жилого помещения на одного человека, исходя из которого определяется размер общей площади предоставляемого жилого помещения.

2. Норма предоставления жилого помещения устанавливается местным исполнительным органом государственной власти в зависимости от достигнутого на соответствующей территории уровня обеспеченности жилыми помещениями, предоставляемыми по договору социального найма, и других установленных факторов, которая не может быть менее 12 м² (двенадцати квадратных метров) на человека.

3. Жилое помещение по договору социального найма может быть предоставлено общей площадью, превышающей норму предоставления жилого помещения, если такое жилое помещение представляет собой однокомнатную квартиру или одну комнату или по другим основаниям, предусмотренным законодательством Республики Таджикистан.

Статья 54. Порядок предоставления жилых помещений по договору социального найма

1. Жилое помещение по договору социального найма предоставляется решением председателя города, района, джамоата посёлков и сёл на территории данного населенного пункта, а на рабочем месте, решением администрации предприятий, учреждений и организацией, по согласованию с профессиональными союзами или другими представительными органами работников данной организации.

2. При предоставлении жилых помещений заселение в одной комнате лиц разного пола старше 7 лет, кроме супругов, запрещено.

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

Статья 55. Прозрачность при предоставлении жилого помещения по договорам социального найма

1. Список лиц, которым предоставляется жилое помещение по договору социального найма, вывешивается на всеобщее обозрение.

2. В указанном списке обязательно указываются дата постановки на учёт, состав семьи, основания

предоставления жилого помещения, его адрес и размер общей площади.

Статья 56. Предоставление освободившейся комнаты в квартире по договору социального найма

1. Если в квартире, в которой проживают два и более нанимателей по договору социального найма, освободилась комната, смежная с жилым помещением, занимаемым другим нанимателем, она поступает в пользование данного нанимателя.

2. Освободившаяся изолированная комната в квартире, где проживают два и более нанимателей, предоставляется нанимателю, у которого размер общей жилой площади на одного человека менее установленной нормы предоставления жилого помещения (при этом учитывается также право на дополнительную жилую площадь). При отсутствии таких граждан, освободившаяся комната предоставляется в общем порядке.

Статья 57. Основания для снятия с учета граждан, нуждающихся в жилом помещении, предоставляемом по договору социального найма

1. Право состоять на учете граждан, нуждающихся в жилом помещении, предоставляемом по договору социального найма, сохраняется до получения другого жилого помещения, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 настоящей статьи.

2. Граждане снимаются с учета нуждающихся в жилом помещении, предоставляемом по договору социального найма, в следующих случаях:

1) предоставление жилого помещения по договору социального найма или по другим основаниям, предусмотренным законодательством Республики Таджикистан;

2) переезд на постоянное место жительства в другой населенный пункт;

3) предоставление гражданином недостоверных сведений о нуждаемости в жилом помещении или совершения неправомерных действий в его пользу должностными лицами при решении вопроса о принятии на учет этого гражданина;

4) 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;

5) по просьбе гражданина.

3. В случае лишения свободы или смерти гражданина, состоящего на учете нуждающихся в жилом помещении, его очередность сохраняется за членами его семьи, принятыми вместе с ним на учет, если не отпали основания для признания их нуждающимися в жилом помещении.

4. Государственный орган, осуществляющий учет граждан, нуждающихся в жилом помещении, предоставляемом по договору социального найма, принимает решение о снятии с указанного учета граждан и сообщает им об этом в письменной форме в течение 10 дней. В случае несогласия с данным решением, граждане могут обжаловать его в суде.

ГЛАВА 12. ПОЛЬЗОВАНИЕ ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ ПО ДОГОВОРУ СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА

Статья 58. Договор социального найма жилого помещения

1. По договору социального найма жилого помещения одна сторона-собственник жилого помещения государственного жилищного фонда или коммунального жилищного фонда (действующий от его имени уполномоченный государственный орган или уполномоченный орган органов самоуправления посёлков и сёл) либо уполномоченное им лицо (наймодатель) обязуется передать другой стороне - гражданину (нанимателю) жилое помещение во владение и в пользование для проживания в нем на условиях, установленных настоящим Кодексом.

2. Наниматель жилого помещения в многоквартирном доме по договору социального найма приобретает право пользования общим имуществом в этом доме.

3. Договор социального найма жилого помещения заключается на неопределенный срок.

4. В договоре социального найма жилого помещения определяются права и обязанности сторон по пользованию жилым помещением согласно настоящему Кодексу.

Статья 59. Предмет договора социального найма жилого помещения

1. Предметом договора социального найма жилого помещения может быть только жилое помещение.

2. Не могут быть самостоятельным предметом договора социального найма часть комнаты или комната, связанная с другой комнатой общим входом (смежные комнаты), подсобные помещения (кухня, коридор, кладовая и другие), а также общее имущество в многоквартирном доме.

Статья 60. Форма договора социального найма жилого помещения

1. Договор социального найма жилого помещения заключается в письменной форме на основании

решения о предоставлении жилого помещения и в нем указываются члены семьи нанимателя.

2. Типовой договор социального найма жилого помещения утверждается уполномоченным государственным органом.

Статья 61. Сохранение действия договора социального найма жилого помещения при замене собственника

Замена собственника жилья, предоставленного по договору социального найма, не влечет за собой расторжение или изменение данного договора.

Статья 62. Права и обязанности наймодателя жилого помещения по договору социального найма

1. Наймодатель жилого помещения по договору социального найма имеет право требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

2. Наймодатель жилого помещения по договору социального найма обязан:

1) передать нанимателю свободное от прав третьих лиц жилое помещение;

2) принимать участие в надлежащем содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится сданное в наем жилое помещение;

3) осуществлять капитальный ремонт жилого помещения;

4) обеспечивать предоставление нанимателю необходимых коммунальных услуг надлежащего качества.

3. Наймодатель жилого помещения по договору социального найма, помимо указанных в настоящей статье прав и обязанностей, имеет и другие права и

обязанности, предусмотренные настоящим Кодексом и договором социального найма жилого помещения.

Статья 63. Права и обязанности нанимателя жилого помещения по договору социального найма

1. Наниматель жилого помещения по договору социального найма в установленном порядке вправе:

1) вселять в занимаемое им жилое помещение членов своей семьи;

2) разрешать проживание в жилом помещении временных жильцов;

3) осуществлять обмен занимаемого жилого помещения с согласия наймодателя;

4) требовать от наймодателя своевременного проведения капитального ремонта жилого помещения, необходимого участия в содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг

5) при неисполнении или ненадлежащем исполнении наймодателем обязанностей по своевременному проведению капитального ремонта жилого помещения, общего имущества в многоквартирном доме, предоставления коммунальных услуг, требовать уменьшения платы за пользование занимаемым жилым помещением и общим имуществом в многоквартирном доме или возмещения своих расходов на устранение недостатков жилого помещения и (или) общего имущества в многоквартирном доме или возмещения убытков, причиненных ему этими действиями наймодателя.

2. Наниматель жилого помещения по договору социального найма обязан:

1) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных законодательством Республики Таджикистан;

2) обеспечивать сохранность жилого помещения;

3) проводить текущий ремонт жилого помещения;

4) своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги;

5) информировать наймодателя в установленные договором сроки об изменении условий, дающих право на пользование жилым помещением по договору социального найма.

3. Наниматель жилого помещения по договору социального найма помимо указанных в настоящей статье прав и обязанностей имеет и другие права и обязанности, предусмотренные настоящим Кодексом и договором социального найма жилого помещения.

Статья 64. Члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма

1. К членам семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма относятся супруг, дети и родители нанимателя.

2. В исключительных случаях также и другие лица могут быть признаны членами семьи нанимателя, если он сам заселил их с согласия наймодателя в данное жилое помещение в качестве члена семьи.

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

Статья 65. Права и обязанности членов семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма

1. Члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, проживающие совместно с ним, за исключением случаев,

предусмотренных законодательством Республики Таджикистан,

имеют равные с нанимателем права и обязанности, вытекающие из договора социального найма жилого помещения.

2. Совершеннолетние дееспособные члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма несут солидарную с нанимателем имущественную ответственность по обязательствам данного договора.

3. Если граждане, указанные в статье 64 настоящего Кодекса, перестали быть членами семьи нанимателя, но продолжают проживать в занимаемом жилом помещении, они имеют равные права и обязанности с членами семьи нанимателя.

4. При временном отсутствии нанимателя, члены его семьи сохраняют свои права и несут обязанности по договору социального найма жилого помещения.

Статья 66. Сохранение жилого помещения нанимателя за временно отсутствующими нанимателями и членами его семьи по договору социального найма

1. При временном отсутствии нанимателя по договору социального найма или членов его семьи, за ними сохраняется жилое помещение в течение шести месяцев.

2. Жилое помещение сохраняется за временно отсутствующим нанимателем или членами его семьи на срок более шести месяцев в случаях:

1) прохождения действительной срочной военной службы в Вооруженных Силах Республики Таджикистан, других войсках и воинских подразделениях - в течение срока службы;

2) выезда на работу по срочному трудовому договору (контракту), избрания на выборную

должность - в течение срока полномочий или договора (контракта);

3) временного выбытия из постоянного места жительства по условиям и характеру работы (экипажи судов, работники геологических изыскательских партий, экспедиторы и другие) - на период выбытия;

4) выезда на учебу в образовательные учреждения, для повышения квалификации в другую местность - на период обучения и повышения квалификации;

5) выезда в связи с выполнением обязанностей опекуна или попечителя в другую местность - на период выполнения этих обязанностей;

6) выезда на лечение в другую местность - на период лечения;

7) выезда за границу в случаях, предусмотренных законодательством Республики Таджикистан - на период пребывания за границей;

8) заключения под стражу, лишения свободы либо назначения иной меры наказания, исключающей возможность проживания в данном помещении - на период нахождения под стражей либо до окончания срока отбытия наказания сроком до одного года.

3. Если наниматель жилого помещения по договору социального найма и члены его семьи не проживают более шести месяцев в занимаемом ими жилом помещении по другим уважительным причинам, наймодатель по заявлению нанимателя и (или) отсутствующего члена семьи, а в случае спора суд может продлить срок сохранения жилого помещения за ними.

4. Жилое помещение, право пользования которым сохраняется за временно отсутствующим гражданином, не считается излишней площадью.

Статья 67. Порядок признания лица и члена его семьи утратившим право пользования жилым помещением по договору социального найма

Признание лица и его члена семьи утратившим право пользования жилым помещением по договору социального найма вследствие отсутствия этих лиц сверх установленных статьей 66 настоящего Кодекса сроков производится в судебном порядке.

Статья 68. Обмен жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма

1. Обмен жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, между нанимателями данных помещений осуществляется по решению соответствующих наймодателей и с письменного согласия нанимателей и совершеннолетних членов их семей.

2. Решение об обмене жилыми помещениями является основанием для расторжения ранее заключенных договоров социального найма с гражданами, обменявшимися жилыми помещениями, и для заключения новых договоров социального найма с этими гражданами. Порядок обмена жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, устанавливается Правительством Республики Таджикистан.

Статья 69. Основания для запрета обмена жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма

1. Обмен жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, между нанимателями данных помещений запрещается, если:

1) право пользования обмениваемым жилым помещением оспаривается в судебном порядке;

2) в результате обмена у нанимателя размер общей жилой площади окажется ниже нормы предоставления жилого помещения, установленной настоящим Кодексом, для принятия на учет нуждающихся в жилых помещениях;

3) обмениваемое жилое помещение признано в установленном порядке непригодным для проживания;

5) принято решение о капитальном ремонте соответствующего дома с переустройством и (или) перепланировкой жилых помещений в этом доме.

2. Установление других оснований, запрещающих обмен жилыми помещениями между нанимателями данных помещений по договорам социального найма.

Статья 70. Признание недействительным обмена жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма

1. Обмен жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, признается недействительным по следующим основаниям:

1) если он совершен с нарушением требований [статей 68](#) и [69](#) настоящего Кодекса;

2) в иных случаях, предусмотренных законодательством Республики Таджикистан.

2. Признание обмена жилыми помещениями недействительным производится в судебном порядке.

3. В случае признания обмена жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, недействительным, стороны

подлежат переселению в ранее занимаемые ими жилые помещения.

4. В случае, если обмен жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, признается недействительным вследствие неправомерных действий одной из сторон, виновное лицо обязано возместить другой стороне убытки, возникшие вследствие обмена (стоимость перевозки вещей, ремонт здания и другое).

Статья 71. Временные жильцы жилого помещения по договору социального найма

1. Наниматель жилого помещения по договору социального найма и с согласия проживающих с ним совершеннолетних членов его семьи могут разрешить временное проживание в занимаемом ими жилком помещении временным жильцам.

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

3. В случае уклонения от освобождения жилого помещения, временные жильцы подлежат выселению в судебном порядке, без предоставления другого жилого помещения.

4. При прекращении договора социального найма жилого помещения, временные жильцы в порядке, предусмотренном настоящей статьёй, подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения.

Статья 72. Изменение договора социального найма

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

2. Граждане, проживающие в одной квартире на основании отдельных договоров социального найма и объединившиеся в одну семью, вправе требовать заключения с кем-либо из них одного договора социального найма всех занимаемых ими жилых помещений.

3. Дееспособный член семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма с согласия нанимателя и остальных членов семьи и наймодателя вправе требовать признания себя нанимателем по ранее заключенному договору социального найма вместо первоначального нанимателя. Такое же право принадлежит в случае смерти нанимателя любому дееспособному члену семьи умершего нанимателя.

Статья 73. Определение порядка пользования жилым помещением по договору социального найма при изменении семейного статуса нанимателя

Лица, прекратившие семейные отношения, но продолжающие проживать в одной квартире по единому договору социального найма жилого помещения, вправе определить порядок пользования жилым помещением без заключения отдельных договоров социального найма. При отсутствии соглашения, спор разрешается в судебном порядке.

Статья 74. Расторжение и прекращение договора социального найма жилого помещения

1. Наниматель жилого помещения по договору социального найма по согласованию сторон и с письменного согласия проживающих совместно с ним совершеннолетних членов его семьи имеет право расторгнуть договор социального найма в любое время.

2. Договор социального найма жилого помещения по требованию наймодателя расторгается в судебном порядке, в следующих случаях:

1) невнесение нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги без уважительных причин в течение одного года;

2) разрушение или повреждение жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;

3) систематическое нарушение прав общего проживания, нанимателем и членами его семьи, что делает невозможным для других совместное проживание в одной квартире или одном здании, если меры предупреждения и воздействия не приносят результата;

4) нецелевое использование жилого помещения, если меры предупреждения и воздействия не приносят результата.

3. Договор социального найма жилого помещения прекращается в следующих случаях:

1) снос (разрушения) жилого помещения;

2) смерть одинокого проживавшего нанимателя.

Статья 75. Выселение граждан из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма

1. Выселение граждан из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, производится путем предоставления иного жилого помещения по договору социального найма и без такового, в судебном порядке.

2. Допускается выселение в административном порядке с актом прокурора лишь тех лиц, которые самовольно заняли жилое помещение или проживают в домах, грозящих обвалом.

Статья 76. Выселение граждан из жилых помещений с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма

Граждане выселяются из жилых помещений с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма, если:

- 1) жилое помещение или дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу или разрушению;
- 2) жилое помещение подлежит переводу в нежилое помещение;
- 3) жилое помещение признано непригодным для проживания;
- 4) в результате проведения капитального ремонта или реконструкции дома жилое помещение не может быть сохранено или его общая площадь уменьшится, в результате чего наниматель и члены его семьи признаются нуждающимися в жилом помещении.

Статья 77. Порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма в связи со сносом дома

Если дом, в котором находится жилое помещение, предоставленное по договору социального найма, подлежит сносу, выселяемым из него гражданам местным исполнительным органом государственной власти или органом самоуправления посёлков и сёл, принявшим решение о сносе такого дома, предоставляется другое жилое помещение по договору социального найма.

Статья 78. Порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма в связи с переводом жилого помещения в нежилое или признания его непригодным для проживания

Если жилое помещение, предоставленное по договору социального найма, подлежит переводу в нежилое помещение или признано непригодным для проживания, выселяемым из такого жилого помещения гражданам наймодателем предоставляется другое жилое помещение по договору социального найма.

Статья 79. Предоставление гражданам другого жилого помещения по договору социального найма в связи с выселением из жилого помещения

1. Предоставляемое гражданам в связи с выселением другое жилое помещение по договору социального найма должно отвечать требованиям [статей 53](#) и [54](#) настоящего Кодекса и установленным требованиям к жилым помещениям.

2. Если наниматель по договору социального найма и проживающие совместно с ним члены его семьи до выселения из жилого помещения занимали отдельную квартиру или более одной комнаты, им соответственно должна быть предоставлена отдельная квартира или жилое помещение, состоящее из того же числа комнат.

Статья 80. Порядок предоставления гражданам жилого помещения в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией жилого помещения

1. При капитальном ремонте или реконструкции жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, если ремонт невозможен без выселения нанимателя, наймодатель обязан предоставить нанимателю и членам его семьи на время капитального ремонта или реконструкции другое жилое помещение, не расторгая договора социального найма на ремонтируемое помещение.

2. По окончании капитального ремонта или реконструкции жилого помещения и приемки его государственной комиссией наниматель вправе в установленном порядке поселиться в его прежнее жилое помещение.

3. С согласия сторон взамен переселения договор социального найма может быть расторгнут, а нанимателю предоставлено в постоянное пользование другое жилое помещение по новому договору социального найма.

4. Наниматель обязан вносить квартирную плату только за то жилое помещение, которое ему было предоставлено на время капитального ремонта или реконструкции его жилого помещения.

5. В случаях, когда жилое помещение, занимаемое нанимателем и членами его семьи, в результате капитального ремонта или реконструкции не может быть сохранено, им должно быть предоставлено другое жилое помещение по договору социального найма до начала капитального ремонта или реконструкции.

6. Если в результате капитального ремонта или реконструкции жилое помещение существенно уменьшится, по требованию нанимателя ему и членам его семьи должно быть предоставлено другое жилое помещение по договору социального найма до начала капитального ремонта или реконструкции.

7. Споры по вопросам выселения в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией жилого помещения разрешаются в судебном порядке.

Статья 81. Выселение из жилого помещения с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма

Если наниматель по договору социального найма и проживающие совместно с ним члены его семьи в течение более шести месяцев без уважительных

причин не вносят плату за пользование жилым помещением и коммунальные услуги, они могут быть выселены в судебном порядке с предоставлением по договору социального найма другого жилого помещения, общая площадь которого соответствует норме, установленной [статьей 92](#) настоящего Кодекса для предоставления жилых помещений в общежитиях.

Статья 82. Выселение из жилого помещения без предоставления другого жилого помещения

1. Граждане, самовольно занявшие жилое помещение, выселяются из него без предоставления другого жилого помещения.

2. Наниматель и (или) члены его семьи, проживающие совместно с ним в одном жилье, выселяются в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения в следующих случаях:

1) невнесение платы за пользование жилым помещением и (или) коммунальные услуги без уважительных причин в течение одного года;

2) использование жилого помещения не по назначению, систематическое нарушение прав и законных интересов соседей или халатное отношение к жилому помещению, приводящее к его разрушению, в этом случае наймодатель должен предупредить их о необходимости устранить нарушений и предоставить определенный срок, если наниматель и (или) члены его семьи, совместно проживающие с ним, не устранят допущенные им нарушения после уведомления нанимателя;

3) недопустимость совместного проживания лиц в одном жилье, лишенных родительских прав, совместно с детьми, признанная судом.

Статья 83. Основания и порядок признания договора социального найма недействительным

Договор социального найма жилого помещения признается недействительным в судебном порядке по следующим основаниям:

- 1) представление гражданами недостоверных сведений о нуждаемости в жилом помещении;
- 2) нарушение прав других лиц на указанное в договоре социального найма жилое помещение;
- 3) неправомерные действия должностных лиц при решении вопроса о предоставлении жилого помещения.

Статья 84. Выселение в связи с признанием договора социального найма жилого помещения недействительным

В случае признания договора социального найма жилого помещения недействительным, наниматель и его семья подлежат выселению из

данного жилого помещения без предоставления другого жилого помещения.

ГЛАВА 13. ПОЛЬЗОВАНИЕ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

Статья 85. Виды жилых помещений специализированного жилищного фонда

1. К жилым помещениям специализированного жилищного фонда (далее - специализированные жилые помещения) относятся:

- 1) служебные жилые помещения;
- 2) жилые помещения в общежитиях;
- 3) жилые помещения системы учреждений медицинского и социального обслуживания;

4) жилые помещения для размещения вынужденных переселенцев и беженцев.

2. Использование жилого помещения в качестве специализированного жилого помещения осуществляется только после отнесения такого помещения к специализированному жилищному фонду. Отнесение жилого помещения к определенному виду специализированных жилых помещений и исключение жилого помещения из указанного фонда осуществляются на основании решения государственного органа, учреждений и организаций, управляющих данным фондом.

3. Специализированные жилые помещения не подлежат отчуждению, передаче в залог, аренде и поднаему.

4. Отношения, связанные со специализированными жилыми помещениями, регулируются в соответствии с настоящими Кодексом и другими нормативными правовыми актами Республики Таджикистан.

Статья 86. Служебные жилые помещения

Служебные жилые помещения предоставляются гражданам в связи с их трудовыми отношениями с органом государственной власти, органами самоуправления посёлков и сёл, государственными предприятиями, учреждениями и организациями, в том числе в государственной службе, в связи с исполнением службы, назначением на государственную должность, избранием на выборные должности в органы государственной власти или органы самоуправления посёлков и сёл.

Статья 87. Жилые помещения в общежитиях

1. Жилые помещения в общежитиях предоставляются для временного проживания граждан в период их работы, службы или обучения.

2. Под общежития предоставляются специально построенные или переоборудованные для этих целей дома, либо части домов.

Статья 88. Жилые помещения системы учреждений медицинского и социального обслуживания

Жилые помещения системы учреждений медицинского и социального обслуживания предоставляются для проживания гражданам, признанным в соответствии с законодательством Республики Таджикистан нуждающимися в специальной социальной защите с предоставлением медицинских и социально-бытовых услуг.

Статья 89. Жилые помещения для размещения вынужденных переселенцев и беженцев

Жилые помещения для размещения вынужденных переселенцев и беженцев предоставляются для временного проживания лицам, признанным в соответствии с законодательством Республики Таджикистан вынужденными переселенцами и беженцами.

Статья 90. Основания для предоставления специализированных жилых помещений

Специализированные жилые помещения предоставляются гражданам на основании решений собственников таких помещений или уполномоченных ими органов и лиц по договорам найма специализированных жилых помещений.

Статья 91. Предоставление служебных жилых помещений

1. Служебные жилые помещения предоставляются гражданам в виде отдельного дома или квартиры в многоквартирном доме.

2. Договор найма служебного жилого помещения заключается на период трудовых отношений, прохождения службы, либо нахождения на государственной или выборной должности. Прекращение трудовых отношений, увольнение со службы или освобождение от государственной должности, либо прекращение полномочий является основанием для прекращения договора найма служебного жилого помещения.

3. Служебные жилые помещения предоставляются гражданам, предусмотренным статьёй 86 настоящего Кодекса, не обеспеченным другими жилыми помещениями в соответствующем населенном пункте, или площадь имеющего в их собственности жилого помещения на одного члена семьи составляет менее нормы, предусмотренной в статье 53 настоящего Кодекса.

Статья 92. Предоставление жилых помещений в общежитиях

1. Жилые помещения в общежитиях предоставляются общей площадью не менее 6 м² (шести квадратных метров) на одного человека.

2. Договор найма жилого помещения в общежитии заключается на период трудовых отношений, прохождения службы или обучения. Прекращение трудовых отношений, увольнение со службы или завершение учебы является основанием для прекращения договора найма жилого помещения в общежитии.

Статья 93. Порядок и условия предоставления жилых помещений в

стационарных учреждениях медицинского и социального обслуживания

Порядок и условия предоставления жилых помещений в стационарных учреждениях медицинского и социального обслуживания и пользования такими жилыми помещениями устанавливаются законодательством Республики Таджикистан.

Статья 94. Порядок предоставления жилых помещений для размещения вынужденных переселенцев и беженцев

Порядок предоставления жилых помещений для размещения вынужденных переселенцев и беженцев устанавливается законодательством Республики Таджикистан.

Статья 95. Договор найма специализированного жилого помещения

1. По договору найма специализированного жилого помещения одна сторона - собственник специализированного жилого помещения или уполномоченное им орган или лицо (наймодатель) обязуется передать другой стороне - гражданину (нанимателю) данное жилое помещение за плату или бесплатно для временного проживания в нем.

2. В договоре найма специализированного жилого помещения определяются предмет договора, права, обязанности и ответственность сторон по использованию специализированного жилого помещения.

3. Наниматель специализированного жилого помещения не имеет права осуществлять обмен занимаемого жилого помещения, передавать его в поднаем.

4. Договор найма специализированного жилого помещения заключается в письменной форме и в нем указываются члены семьи нанимателя.

Статья 96. Расторжение договора найма специализированного жилого помещения

1. Договор найма специализированного жилого помещения может быть расторгнут в любое время с согласия сторон или по инициативе нанимателя.

2. Прекращение трудовых отношений с лицами, предусмотренными [статьёй 86](#) настоящего Кодекса, является основанием для расторжения договора найма специализированного жилого помещения.

3. Договор найма специализированного жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию наймодателя при неисполнении нанимателем и проживающими совместно с ним членами его семьи обязательств по договору найма специализированного жилого помещения, а также в случаях, предусмотренных частью 2 статьи 74 настоящего Кодекса.

Статья 97. Прекращение договора найма специализированного жилого помещения

1. Договор найма специализированного жилого помещения прекращается в связи со сносом (разрушением) такого жилого помещения или по иным, предусмотренным настоящим Кодексом, основаниям.

2. Переход права собственности на служебное жилое помещение или жилое помещение в общежитии, а также передача такого жилого помещения в хозяйственное или оперативное управление другому юридическому лицу, влечет за собой прекращение договора найма такого жилого помещения, за исключением случаев, если новый собственник такого жилого помещения или

юридическое лицо, которому передано такое жилое помещение, является стороной трудового договора с работником - нанимателем такого жилого помещения.

Статья 98. Выселение граждан из специализированного жилого помещения

В случаях расторжения или прекращения договора найма специализированного жилого помещения, граждане должны освободить данное жилое помещение. В случае отказа от освобождения жилого помещения, указанные граждане подлежат выселению из специализированного жилого помещения в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

РАЗДЕЛ V. ЖИЛИЩНЫЙ КООПЕРАТИВ

ГЛАВА 14. СОЗДАНИЕ И ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ЖИЛИЩНОГО КООПЕРАТИВА

Статья 99. Жилищный кооператив

1. Члены жилищного кооператива своими средствами или трудом участвуют в строительстве, приобретении, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома.

2. Источниками финансирования строительства, приобретения, реконструкции и содержания многоквартирного дома жилищного кооператива могут также служить кредиты, помощь государства, юридических лиц, граждан и другие поступления, не запрещенные законодательством Республики Таджикистан.

3. Жилищный кооператив создается в порядке, установленном законодательством Республики Таджикистан и действует на основании устава.

4. Число членов жилищного кооператива не должно превышать число строящихся жилых

помещений или жилых помещений в многоквартирном доме, приобретаемом жилищным кооперативом.

Статья 100. Право на вступление в жилищный кооператив

1. Право на вступление в жилищный кооператив имеют граждане Республики Таджикистан, достигшие 16-летнего возраста, и (или) юридические лица.

2. Местные исполнительные органы государственной власти и органы самоуправления посёлков и сёл в целях обеспечения граждан, нуждающихся в жилых помещениях, могут за счет собственных средств принимать участие в строительстве, приобретении и (или) реконструкции домов жилищных кооперативов.

Статья 101. Устав жилищного кооператива

Устав жилищного кооператива включает требования, предусмотренные [Законом](#) Республики Таджикистан "О кооперативах", и может содержать другие нормы, не противоречащие настоящему Кодексу и другому законодательству Республики Таджикистан.

Статья 102. Государственная регистрация жилищного кооператива

Государственная регистрация жилищного кооператива осуществляется в соответствии с [Законом](#) Республики Таджикистан "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей".

ГЛАВА 15. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ЖИЛИЩНОГО КООПЕРАТИВА

Статья 103. Предоставление жилого помещения в доме жилищного кооператива

1. Жилое помещение в доме жилищного кооператива предоставляется гражданину Республики Таджикистан или юридическому лицу, являющемуся членом жилищного кооператива, на основании решения общего собрания членов жилищного кооператива в соответствии с размером внесенного им паевого взноса.

2. Основанием для владения, пользования и в установленных законодательством Республики Таджикистан пределах распоряжения жилым помещением является членство в жилищном кооперативе.

Статья 104. Пaeвый взнос члена жилищного кооператива

1. Порядок и условия внесения паевого взноса членом жилищного кооператива определяются уставом жилищного кооператива.

2. Пай может принадлежать одному или нескольким членам жилищного кооператива.

3. Раздел жилого помещения в доме жилищного кооператива между лицами, имеющими право на пaeвый взнос, допускается в случаях, если возможно выделение им отдельных комнат.

Статья 105. Временные жильцы в жилом помещении дома жилищного кооператива

Член жилищного кооператива и проживающие совместно с ним члены его семьи по взаимному согласию и с предварительного уведомления правления жилищного кооператива вправе разрешить проживание временных жильцов в жилом помещении, находящемся в их пользовании, в порядке и на условиях, предусмотренных статьёй 71 настоящего Кодекса.

Статья 106. Передача в аренду жилого помещения в доме жилищного кооператива

1. Член жилищного кооператива, полностью не выплативший паевой взнос, с согласия проживающих совместно с ним членов его семьи и правления жилищного кооператива вправе сдать часть занимаемого им жилого помещения в доме жилищного кооператива, а в случае временного отсутствия - все жилое помещение в доме жилищного кооператива в аренду за плату.

2. Жилищный кооператив в порядке, установленном его уставом, вправе сдать в аренду за плату освободившиеся жилые помещения, находящиеся во владении членов жилищного кооператива, вышедших или исключенных из жилищного кооператива, до приёма в жилищный кооператив новых членов.

3. Сдача в аренду жилого помещения в доме жилищного кооператива осуществляется по правилам, предусмотренным главой 16 настоящего Кодекса.

Статья 107. Право собственности члена жилищного кооператива на жилое помещение в многоквартирном доме

1. Член жилищного кооператива приобретает право собственности на соответствующее жилое помещение в многоквартирном доме в случае полной выплаты паевого взноса в порядке, установленном законодательством Республики Таджикистан.

2. До выплаты последнего паевого взноса член жилищного кооператива и члены его семьи осуществляют пользование жилым помещением в соответствии положениями статей 62 и 63 настоящего Кодекса.

3. До полной выплаты паевого взноса всеми членами жилищного кооператива право

собственности на жилые помещения в жилищном кооперативе, общее имущество в многоквартирном доме и право пользования придомовой территорией принадлежит жилищному кооперативу. Граждане-члены жилищного кооператива обладают правом владения, пользования и в отдельных случаях правом распоряжения в установленном порядке закрепленными за ними жилыми помещениями и участвуют в расходах на содержание данного дома.

4. На отношения собственности в жилищном кооперативе при условии полностью выплаченного паевого взноса всеми членами жилищного кооператива распространяется действие норм и правил настоящего Кодекса, регулирующих право собственности на жилое помещение, право долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома, управление таким домом и другие вопросы, связанные с многоквартирными домами.

Статья 108. Прекращение членства в жилищном кооперативе

1. Членство в жилищном кооперативе прекращается в следующих случаях:

- 1) добровольный выход из жилищного кооператива;
- 2) исключение из членов жилищного кооператива;
- 3) ликвидация юридического лица, являющегося членом кооператива;
- 4) ликвидация жилищного кооператива;
- 5) смерть гражданина, являющегося членом жилищного кооператива.

2. Заявление члена жилищного кооператива о добровольном выходе из жилищного кооператива рассматривается в порядке, предусмотренном уставом жилищного кооператива.

3. Член жилищного кооператива может быть исключен из жилищного кооператива на основании решения общего собрания членов жилищного кооператива в случае систематического неисполнения этим членом без уважительных причин своих обязанностей, установленных настоящим Кодексом и уставом жилищного кооператива.

Статья 109. Последствия прекращения членства в жилищном кооперативе в связи со смертью пайщика

1. В случае смерти пайщика, право на вступление в жилищный кооператив приобретает проживающий в квартире член семьи, которому принадлежит часть паенакопления.

2. Член жилищного кооператива, которому принадлежит вся сумма паенакопления на квартиру, вправе указать в своем завещании кому он передает преимущественное право вступления в кооператив.

3. При отсутствии завещания, преимущественное право вступления в жилищный кооператив в соответствии с Гражданским кодексом Республики Таджикистан приобретает один из наследников умершего, проживавший вместе с ним.

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

5. Если в квартире вместе с умершим членом жилищного кооператива проживали несколько наследников, призываемых к наследованию, в жилищный кооператив может вступить один из них, другие наследники остаются проживать в квартире с правом на соответствующую часть паенакопления.

6. По требованию одного из наследников квартира умершего члена жилищного кооператива должна быть разделена между ними, если каждому из них

могут быть выделены отдельные изолированные комнаты.

7. Если после смерти пайщика в квартире остались проживать не достигшие 16-летнего возраста наследники, 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 квартира может быть использована в порядке, установленном законодательством Республики Таджикистан.

8. Пай умершего члена жилищного кооператива переходит к его наследникам в соответствии с законодательством Республики Таджикистан. В случаях, когда в члены жилищного кооператива принимается лицо, не являющееся наследником умершего члена жилищного кооператива, он обязан выплатить сумму паенакопления наследникам умершего.

Статья 110. Последствия выхода из жилищного кооператива

1. При выходе из жилищного кооператива одного из его членов, проживающих в квартире и имеющих право на часть паенакопления, член его семьи имеет преимущественное право на вступление в жилищный кооператив.

2. Член жилищного кооператива, выбывший из его состава, может с согласия совершеннолетнего члена его семьи, имеющего право на часть паенакопления, указать другого члена семьи, проживающего в данной квартире, которому он желает передать права и обязанности члена жилищного кооператива. Такое лицо приобретает преимущественное право вступления в жилищный кооператив.

3. В иных случаях преимущественное право переходит к одному из проживающих в данной

квартире членов семьи выбывшего члена жилищного кооператива и он с общего согласия совершеннолетних членов семьи вступает в жилищный кооператив.

4. Если лица, перечисленные в настоящей статье, не придут к согласию, данный вопрос будет решен общим собранием членов жилищного кооператива или в судебном порядке.

Статья 111. Возвращение паевого взноса

Члену жилищного кооператива, не выплатившему полностью паевой взнос и исключенному из жилищного кооператива, выплачивается сумма его пая в сроки и на условиях, предусмотренных уставом жилищного кооператива. Срок такой выплаты не должен превышать двух месяцев со дня принятия жилищным кооперативом решения об исключении члена жилищного кооператива. В указанном порядке возвращается пай члену жилищного кооператива, заявившему о добровольном выходе из него.

Статья 112. Выселение бывшего члена жилищного кооператива из дома

1. Член жилищного кооператива, не выплативший полностью паевой взнос и исключенный из жилищного кооператива по основаниям, указанным в части 3 [статьи 108](#) настоящего Кодекса, а также проживающие совместно с ним члены его семьи, утрачивают право пользования жилым помещением в доме жилищного кооператива и обязуются освободить данное жилое помещение в течение двух месяцев со дня принятия жилищным кооперативом решения об исключении данного лица из жилищного кооператива.

2. В случае отказа освободить жилое помещение, указанные в части 1 настоящей статьи граждане подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

Статья 113. Предоставление освободившегося жилого помещения в жилищном кооперативе

Жилое помещение, освободившееся в связи с прекращением членства в жилищном кооперативе, при отсутствии лиц, вступивших в жилищный кооператив в соответствии с положениями [статей 108](#) и [109](#) настоящего Кодекса, решением общего собрания жилищного кооператива и в порядке, определенном его уставом, предоставляется членам этого жилищного кооператива, желающим улучшить свои жилищные условия или лицу, вновь принятому в члены жилищного кооператива.

Статья 114. Последствия сноса (разрушения) дома жилищного кооператива

В случае сноса (разрушения) дома жилищного кооператива по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, к выселяемым из него членам жилищного кооператива и проживающим совместно с ними членам их семей применяются правила, установленные [статьями 22](#) и [75](#) настоящего Кодекса, соответственно для членов жилищного кооператива, выплативших или не выплативших пай.

РАЗДЕЛ VI. АРЕНДА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ГЛАВА 16. АРЕНДА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Статья 115. Договор аренды жилого помещения

1. По договору аренды жилого помещения одна сторона - собственник жилого помещения или уполномоченное им лицо (арендодатель) обязуется предоставить другой стороне - гражданину (арендатору) за плату жилое помещение во владение и в пользование для проживания.

2. Юридическое лицо использует жилое помещение только для проживания.

Статья 116. Срок договора аренды жилого помещения

Договор аренды жилого помещения заключается на срок, определённый сторонами.

Статья 117. Форма договора аренды жилого помещения

Договор аренды жилого помещения заключается в письменной форме и подлежит государственной регистрации в соответствии с законодательством Республики Таджикистан. Несоблюдение данного требования влечет недействительность договора.

Статья 118. Сохранение договора аренды жилого помещения при переходе права собственности на жилое помещение

Переход права собственности на занимаемое по договору аренды жилое помещение не влечет расторжение или изменение договора аренды жилого помещения. При этом новый собственник признаётся арендодателем на условиях ранее заключенного договора аренды.

Статья 119. Обязанности арендодателя жилого помещения

1. Арендодатель обязан передать арендатору свободное жилое помещение в состоянии, пригодном для проживания.

2. Если договором аренды жилого помещения не предусмотрено иное, арендодатель обязан:

1) обеспечивать жилым помещением с необходимыми для пользования условиями;

2) обеспечивать проведение ремонта общего имущества в многоквартирном доме и устройства для

оказания коммунальных услуг, находящихся в жилом помещении.

Статья 120. Обязанности арендатора жилого помещения

1. Арендатор обязан использовать жилое помещение только для проживания и поддерживать его в соответствующем состоянии.

2. Арендатор не вправе производить реконструкцию, переустройство и перепланировку жилого помещения без согласия арендодателя.

3. Арендатор обязан своевременно вносить плату за жилое помещение. Если договором не установлено иное, арендатор обязан самостоятельно вносить платежи за коммунальные услуги.

Статья 121. Арендатор и постоянно проживающие совместно с ним лица

1. Арендатор по договору аренды жилого помещения может быть только физическое лицо.

2. В договоре аренды жилого помещения должны быть указаны лица, постоянно проживающие в жилом помещении совместно с арендатором. При неуказании их в договоре, вселение этих лиц производится в соответствии с требованиями статьи 122 настоящего Кодекса.

3. Лица, постоянно проживающие в жилом помещении совместно с арендатором, имеют равные с ним права по использованию жилым помещением. Отношения между арендатором и данными лицами определяются законодательством Республики Таджикистан.

4. Арендатор несет ответственность перед арендодателем за действия лиц, постоянно проживающих совместно с ним в жилом помещении, которые нарушают условия договора аренды жилого помещения.

5. Лица, постоянно проживающие совместно с арендатором, могут известив арендодателя, заключить с договором о солидарной ответственности перед арендодателем. В этом случае данные лица признаются субарендаторами.

Статья 122. Вселение лиц, постоянно проживающих с арендаторами

1. С согласия арендодателя, арендатор и членов его семьи в жилое помещение могут быть вселены другие лица в качестве постоянно проживающих с арендатором. При вселении детей к их родителям, такого согласия не требуется.

2. Вселение разрешается при условии соблюдения требований настоящего Кодекса о норме предоставления жилого помещения на одного человека, кроме случаев вселения несовершеннолетних детей.

Статья 123. Временные жильцы в жилом помещении арендатора

1. Арендатор с согласия постоянно проживающих с ним лиц и с предварительного уведомления арендодателя вправе разрешить безвозмездное проживание в занимаемом ими жилым помещением временным жильцам. Срок проживания временных жильцов не может превышать шесть месяцев.

2. Временные жильцы не обладают самостоятельным правом пользования данным жилым помещением. Ответственность за их действия перед арендодателем несет арендатор.

3. Временные жильцы обязаны освободить жилое помещение по истечении согласованного с ними срока проживания, а если срок не согласован, не позднее двух недель со дня предъявления соответствующего требования арендатором или любым лицом, постоянно с ним проживающим.

4. В случае прекращения договора аренды жилого помещения, а также в случае отказа временных жильцов освободить жилое помещение по истечении согласованного с ними срока проживания или предъявления указанного в части 3 настоящей статьи требования, временные жильцы подлежат выселению из жилого помещения в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

Статья 124. Ремонт переданного в аренду жилого помещения

1. Текущий ремонт сданного в аренду жилого помещения является обязанностью арендатора, а капитальный ремонт данного жилого помещения является обязанностью арендодателя, если договором аренды жилого помещения не установлено иное.

2. Если в период действия договора аренды жилого помещения возникнет необходимость проведения капитального ремонта жилого помещения и ремонт не может быть произведен без выселения арендатора, арендодатель обязан возместить арендатору расходы в связи с переездом.

3. Споры, связанные с переездом арендатора жилого помещения и членов его семьи в случае капитального ремонта сданного в аренду жилого помещения, разрешаются в судебном порядке.

Статья 125. Размер платы за жилое помещение по договору аренды жилого помещения

Размер платы за жилое помещение по договору аренды жилого помещения устанавливается арендодателем и арендаторам в договоре аренды жилого помещения.

Статья 126. Преимущественное право арендатора на заключение договора на новый срок

1. По истечении срока договора аренды жилого помещения арендатор имеет преимущественное право на заключение договора аренда жилого помещения на новый срок.

2. Не позднее чем за один месяц до окончания срока договора аренды жилого помещения арендодатель должен предложить арендатору заключить договор на тех или иных условиях, или предупредить его об отказе о продлении договора. Если арендодатель не выполнил эту обязанность, а арендатор не отказался от продления договора, договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок.

Статья 127. Субаренда жилого помещения

1. По договору субаренды жилого помещения арендатор с согласия арендодателя передает в пределах срока действия договора аренды нанятое им жилое помещение или часть его в пользование субарендатору. Субарендатор не приобретает самостоятельного права пользования жилым помещением. Ответственным перед арендодателем по договору аренды жилого помещения остается арендатор.

2. Договор субаренды жилого помещения заключается при условии соблюдения требований настоящего Кодекса о норме предоставления жилого помещения на одного человека.

3. Договор субаренды жилого помещения является возмездным.

4. Срок договора субаренды жилого помещения не может превышать срок договора аренды жилого помещения.

5. При досрочном прекращении договора аренды жилого помещения, одновременно с ним прекращается договор субаренды жилого помещения.

6. На договор субаренды жилого помещения не распространяются правила о преимущественном праве на заключение договора на новый срок.

Статья 128. Замена арендатора в договоре аренды жилого помещения

1. По требованию арендатора и других лиц, постоянно проживающих с ним, и с согласия арендодателя в договоре аренды жилого помещения арендатор может быть заменен одним из совершеннолетних лиц, постоянно проживающих с арендатором, без изменения других условий договора.

2. В случае смерти, признания недееспособным или выбытия из жилого помещения арендатора, договор аренды жилого помещения продолжает действовать на тех же условиях. В этом случае по общему согласию лиц, постоянно проживавших с прежним арендатором, один из них становится арендатором. Если такое согласие не достигнуто, все лица, постоянно проживающие в жилом помещении, становятся субарендаторами.

Статья 129. Расторжение договора аренды жилого помещения -ю

1. Сторона договора аренды жилого помещения вправе расторгнуть договор, предупредив другую сторону не позднее одного месяца со дня окончания срока договора.

2. Договор аренды жилого помещения расторгается в судебном порядке по требованию арендодателя в следующих случаях:

1) невнесение арендаторам платы за жилое помещение более шести месяцев, если договором не установлен более длительный срок;

2) невнесение арендаторам платы за жилое помещение более трех месяцев, в случае заключения договора на срок до одного года;

3) разрушение или порчи жилого помещения арендатором или другими лицами, за действия которых он отвечает;

4) если арендатор жилого помещения или другие лица, за действия которых он отвечает, используя жилое помещение не по назначению и (или) систематически нарушая правила общего проживания, делают невозможным проживание в одной квартире или в одном здании других лиц и меры предупреждения и влияния не приносят результата.

3. Договор аренды жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию одной из сторон договора в следующих случаях:

1) если жилое помещение перестает быть пригодным для постоянного проживания, в том числе ввиду его аварийного состояния;

2) в других случаях, предусмотренных законодательством Республики Таджикистан.

Статья 130. Последствия расторжения договора аренды жилого помещения

1. В случае расторжения договора аренды жилого помещения, арендатор и другие лица, проживающие в жилом помещении к моменту расторжения договора, за исключением субарендаторам, если расторжение договора аренды не имеет к ним отношения, обязаны по требованию арендодателя освободить жилое помещение в установленный договором срок, и если такой срок не установлен, в течение одного месяца со дня расторжения договора,

при условии внесения платы за жилое помещение за данный месяц по прежним условиям договора. При отказе указанных лиц в добровольном освобождении жилого помещения, они подлежат выселению из жилого помещения на основании судебного акта.

2. В случае расторжения договора аренды жилого помещения в связи с признанием данного помещения непригодным для постоянного проживания, а также в случае приведения его в аварийное состояние вследствие действий арендатора, арендодатель обязан предоставить арендатору другое жилое помещение на прежних условиях договора или возместить расходы в связи с переездом.

РАЗДЕЛ VII. ПЛАТЕЖИ И КОМПЕНСАЦИИ В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ

ГЛАВА 17. ПЛАТА ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

Статья 131. Обязанность по внесению платы за пользование жилым помещением и коммунальные услуги

1. Физические и юридические лица обязаны своевременно и полностью вносить плату за эксплуатацию жилого помещения и коммунальные услуги, предусмотренные настоящим Кодексом.

2. Наниматель жилого помещения государственного жилищного фонда, помимо обязанности по оплате коммунальных услуг, со дня заключения договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда несет обязанность по внесению платы за пользование данным жилым помещением.

3. Обязанность по внесению платы за пользование жилым помещением и коммунальные услуги несут следующие лица:

1) наниматель жилого помещения по договору социального найма с момента заключения такого договора;

2) наниматель специализированного жилого помещения с момента заключения договора найма специализированного жилого помещения;

3) арендатор жилого помещения по договору аренды с момента заключения такого договора;

4) арендатор жилого помещения (юридическое лицо) по договору аренды жилого помещения с момента заключения такого договора;

5) член жилищного кооператива с момента предоставления ему жилого помещения жилищным кооперативом.

4. Собственник жилого помещения обязан вносить плату за коммунальные услуги с момента возникновения права собственности на жилое помещение.

5. До заселения жильцов в жилые помещения государственного жилищного фонда расходы на содержание жилых помещений и коммунальные услуги несут в установленном порядке соответствующие местные исполнительные органы государственной власти, органы самоуправления посёлков и сёл или уполномоченные ими лица.

6. Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами жилых помещений не является основанием для невнесения платы за жилое помещение, коммунальные услуги, другие расходы по содержанию жилого помещения и (или) общего имущества в многоквартирном доме. При временном отсутствии лиц внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой по нормативам потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период их временного отсутствия в порядке, установленном законодательством Республики Таджикистан.

Статья 132. Плата за жилое помещение

1. Плата за жилое помещение для нанимателя жилого помещения по договору социального найма или по договору найма специализированного жилого помещения включает в себя:

1) плату за пользование жилым помещением (плата за наем);

2) плату за содержание и ремонт жилого помещения, состоящую из платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет его собственника.

2. Плата за жилое помещение для собственника помещения в многоквартирном доме включает плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3. Собственники жилых помещений несут расходы на их содержание и ремонт в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

Статья 133. Плата за коммунальные услуги

1. Плата за коммунальные услуги включает плату за холодное и горячее водоснабжение, канализацию, электроснабжение, газоснабжение, отопление, сбор и вывоз бытовых отходов.

2. Собственники жилых помещений, наниматели жилого помещения по договору социального найма, наниматели специализированного жилого помещения, члены жилищного кооператива, арендаторы жилого помещения по договору аренды, вносят плату за коммунальные услуги в соответствии с индивидуальными договорами, заключенными с

юридическими лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

Статья 134. Расходы по содержанию внутридомовых инженерных сетей в многоквартирных домах

1. Расходы по обеспечению надлежащего технического состояния и безопасности точек подсоединения индивидуальных приборов учета (при их отсутствии - до обычного места их установки) потребления электроэнергии, газа, холодной и горячей воды, канализации, отопления и других коммунальных услуг возлагаются на организации, осуществляющие соответствующее обслуживание в соответствии с отраслевыми нормативными правовыми актами.

2. Указанные в части 1 настоящей статьи организации вправе передать часть ответственности по содержанию внутридомовых инженерных сетей в многоквартирных домах по договору управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному субъекту управления многоквартирным домом с возмещением соответствующих расходов по содержанию.

Статья 135. Порядок внесения и размер платы за пользование жилым помещением и коммунальные услуги

1. Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем, платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений) по договорам социального найма, найма специализированного жилого помещения, найма жилого помещения определяется соответствующим собственником исходя из общей площади занимаемого жилого помещения (в отдельных комнатах в общежитиях - исходя из площади этих

комнат), качества и благоустройства жилого помещения.

2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается из объема оказанных коммунальных услуг согласно показателям индивидуальных измерительных приборов (счетчиков). В случае отсутствия данного оборудования, размер платы определяется исходя из норм коммунальных услуг, утвержденных уполномоченным государственным органом.

3. Внесение платы за наем жилого помещения и коммунальные услуги осуществляется ежемесячно на основании платежной документации в порядке, установленном уполномоченным государственным органом.

Статья 136. Порядок определения размера расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме

1. Расходы на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются в размере, обеспечивающем его содержание в соответствии с требованиями законодательства Республики Таджикистан.

2. Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в оплате расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме путем внесения платы за содержание и текущий и капитальный ремонт жилого помещения.

3. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме.

4. Размер платы собственников помещений на содержание, капитальный и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, при непосредственном управлении им собственниками помещений, определяется на общем собрании собственников помещений в этом доме.

5. Размер обязательных взносов собственников помещений на содержание, капитальный и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в котором создано товарищество собственников жилья или жилищный кооператив, определяется органами управления товарищества собственников жилья (жилищного кооператива) в соответствии с его уставом.

6. Вне зависимости от выбранного способа управления ежемесячные взносы и (или) платежи собственников помещений на эксплуатацию и содержание общего имущества в многоквартирном доме должны определяться только на основании годовой сметы расходов на содержание такого имущества в каждом многоквартирном доме в отдельности, с учетом потребностей данного дома или долгосрочной сметы сроком до пяти лет.

7. Общее собрание собственников жилья, органы управления товарищества собственников жилья или жилищного кооператива вправе рассчитать и включить в размер ежемесячных взносов и (или) платежей дополнительные платежи для проведения капитального ремонта, с учетом необходимого объема работ, стоимости материалов, порядка финансирования, сроков возмещения расходов и других обстоятельств, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

Статья 137. Льготы по оплате расходов за пользование жилого помещения и коммунальные услуги

Отдельным категориям граждан в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством Республики Таджикистан, устанавливаются льготы по оплате расходов за пользование жилого помещения и коммунальные услуги.

РАЗДЕЛ VIII. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

ГЛАВА 18. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 138. Разрешение жилищных споров

Жилищные споры решаются в порядке, установленном настоящим Кодексом и другими нормативными правовыми актами Республики Таджикистан.

Статья 139. Ответственность за несоблюдение требований настоящего Кодекса

Физические и юридические лица за несоблюдение требований настоящего Кодекса привлекаются к ответственности в соответствии с законодательством Республики Таджикистан.

Статья 140. О признании утратившими силу некоторых законодательных актов Республики Таджикистан

Признать утратившими силу [Жилищный кодекс](#) Республики Таджикистан, принятый Законом Республики Таджикистан от 27 декабря 1997 года (Ахбори Маджлиси Оли Республики Таджикистан, 1997 г., №23-24, ст. 337, ст. 338) и Закон Республики Таджикистан "О содержании многоквартирных домов и товариществах собственников жилья" от 5 августа 2009 года (Ахбори Маджлиси Оли Республики Таджикистан, 2009 г., №7-8, ст. 497), с 1 сентября 2022 года.

Статья 141. Введение в действие настоящего Кодекса

Настоящий Кодекс ввести в действие с 1 сентября 2022 года.

Президент

Республики Таджикистан Эмомали Рахмон

г. Душанбе,

от 18 марта 2022 года, №1852