

**ТАРТИБИ БАҚАЙДГИРИИ ШАРТНОМАҲОИ ГАРАВ
ВА ПЕШБУРДИ ФЕХРИСТИ ШАРТНОМАҲОИ ГАРАВИ
МОЛУ МУЛКИ ҒАЙРИМАНҚУЛ**

1. МУҚАРРАРОТИ УМУМӢ

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

**2. БАҚАЙДГИРИИ ШАРТНОМАҲОИ ГАРАВИ
МОЛУ МУЛКИ ҒАЙРИМАНҚУЛ**

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

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

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

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

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

- а) аризаи гаравдеҳ ё гаравгир мувофиқи замимаи 1;
- б) ҳуҷҷате, ки ваколати намояндаи ваколатдорро тасдиқ менамояд;
- в) нусхаи шартномаи гарави молу мулки ғайриманқул, ки аз ҷониби нотариуси давлатӣ тасдиқ гардидааст;
- г) нусхаи шартнома ва ё ўҳдадорӣ қарзӣ, ки бо мақсади шартномаи гарави молу мулки ғайриманқул баста шудааст;
- д) барои шахси воқеӣ – нусхаи шиноснома ва барои шахси ҳуқуқӣ- нусхаи шаҳодатнома дар бораи бақайдгирии давлатӣ;
- е) пардохтномаи маблағи хироч;
- ж) пардохтномаи хизматрасонии мақоми бақайдгиранда.

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

8. Нисбати биноҳои истиқоматӣ ва ғайриистіқоматӣ, объектҳои сохтмони нотаом, иншоот ба истиснои ҳучра дар бинои истіқоматіи бисёрҳучрагӣ, ба бақайдгиранда нусхаи аслии сертификати ҳуқуқи истіфодаи замин пешниҳод карда мешавад.

9. Бақайдгиранда нусхаи сертификати ҳуқуқи истіфодаи замин ва аз феҳристи яғонаи молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он маълумотнома оиди мавҷуд набудани маҳдудият нисбати молу

мулки ғайриманкули ба гарав гузошташуда аз парвандаи заминсозии дар бойгонӣ мавҷудбуда нусхаи нақшаи кадастрии китъаи заминро ба парвандаи бақайдгирӣ ҳамроҳ менамояд.

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

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

3. ПЕШБУРДИ ФЕҲРИСТИ ШАРТНОМАҲОИ ГАРАВИ МОЛУ МУЛКИ ҒАЙРИМАНКУЛ

12. Феҳристи шартномаҳои гарави молу мулки ғайриманкул бо мақсади таъмин намудани маълумот ба мақомоти давлатӣ, мақомоти андоз, омор, шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ, сармоягузoron барои қарздиҳӣ ва иҷрои ўҳдадориҳо ба молу мулки ғайриманкули ба гарав гузошташуда ташкил ва пеш бурда мешавад.

13. Феҳристи шартномаҳои гарави молу мулки ғайриманкул маҷмӯи маълумотҳои шартномаи гарави молу мулки ғайриманкули бақайдгирифташуда ба ҳисоб меравад.

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

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

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

- дар фасли якум - ҳуқуқи истифодабарии китъаҳои замин;

-дар фасли дуюм - бинои истиқоматӣ ва ғайриистіқоматӣ, иншоот, объектҳои сохтмони нотаом;

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

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

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

19. Баъди ба қайдгирии давлатӣ дар нусхаи аслии шартномаи гарави молу мулки ғайриманкул номи корхонаи бақайдгирӣ, санаи бақайдгирӣ, рақами бақайдгирии шартномаи гарави молу мулки ғайриманкул, ному насаби бақайдгиранда дарҷ гардида бо калимаҳои «ба қайди давлатӣ гирифта шуд» сабт ворид карда шуда ва бо имзою мӯҳри бақайдгиранда тасдиқ карда мешавад. Дар баробари ин ба гаравгир ё гаравдеҳ иқтибос аз китоби бақайдгирӣ дода мешавад.

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

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

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

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

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

4. РАД КАРДАНИ БАКАЙДГИРИИ ДАВЛАТИИ ШАРТНОМАҲОИ ГАРАВИ МОЛУ МУЛКИ ҒАЙРИМАНҚУЛ

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

- шартнома бар хилофи меъёрҳои моддаи 11 Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи ипотека» таҳия шуда бошад;
- ҳуҷҷатҳои дар банди 6 ҳамин Тартиб дарчгардида пурра пешниҳод нагардида бошанд;
- ҳуқуқ ба молу мулки ғайриманқуле, ки предмети ипотека аст, мутобиқи қонунгузориҳои ҷорӣ ба қайди давлатӣ гирифта нашуда бошанд;
- молу мулки ғайриманқули ба гарав гузошташаванда дар ҳабс ё манъ қарор дошта бошад;
- дар дигар ҳолатҳое, ки қонунгузориҳои Ҷумҳурии Тоҷикистон муқаррар намудааст.

5. МУҚАРРАРОТИ ХОТИМАВӢ

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

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

Ба Корхонаи воҳиди давлатии
(КДФ) - ии «Бақайдгирии молу
мулки ғайриманқул» дар _____
аз номи _____
(номи пурраи расмӣ аризадиханда)

(суроғаи шахси воқеӣ ӯ ҳуқуқӣ):

Ариза
дар бораи бақайдгирии давлатии шартномаи гарави
молу мулки ғайриманқул

Хоҳишмандам, шартнома(ҳо)-и гарави молу мулки ғайриманқуле, ки «___» _____ соли
201_ таҳти № _____ ки байни _____

(номи расмӣ тарафҳои шартномаи гарав)

_____ баста шудааст, ба қайди давлатӣ гиред.

Предмети шартномаи гарави гарави молу мулки ғайриманқул иборат аз

(руйхат ва тавсиф)

Пули ҳамаарзиши ӯҳдадории таъмини гарави гарави молу мулки ғайриманқул
баробар аст ба _____

Мӯҳлати амали таъмини ӯҳдадории гарави молу мулки ғайриманқул

Ба ариза ҳамроҳ карда мешаванд:

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

«___» _____ соли 201_ . _____

(имзо)