

# HOUSING CODE OF THE REPUBLIC OF TAJIKISTAN

## SECTION 1. GENERAL SITUATION

### Article 1. The right of citizens of Tajikistan to housing

In accordance with the Constitution, every citizen has the right to housing.

This right is ensured through the implementation and protection of the state, public, cooperative and individual (private) housing. The law prohibits actions that prevent citizens from exercising their right to housing.

### Article 2. Objectives of the housing legislation of the Republic of Tajikistan

The objectives of the housing legislation of the Republic of Tajikistan is the regulation of housing relations in order to ensure guaranteed by the Constitution of the right to housing, proper use and preservation of housing stock, as well as the rule of law in the field of housing relations.

### Article 3. Housing legislation of the Republic of Tajikistan

Housing relations in Tajikistan are regulated by this Code and other laws and regulations of the Republic of Tajikistan.

### Article 4. Housing Fund

The housing stock form on the territory of the Republic of Tajikistan houses, dwellings and other buildings enrolled in the housing fund upon their acceptance into service and the legal registration in the manner prescribed by law.

The housing does not include non-residential premises in residential buildings designed for commercial, household and other non-industrial needs.

### Article 5. Types of housing

The housing stock includes:

1. State housing stock - houses and dwellings in buildings owned by the state.
2. Public housing - houses and dwellings in buildings owned by the collective farms, cooperative organizations, associations, trade unions and other social organizations.
3. The fund housing co-operatives - houses owned by housing cooperatives.
4. Individual housing - houses owned by citizens, as well as privatized dwellings (apartments) that are in the houses of the state and public housing.

The housing also includes homes, state-owned collective farm and other state and cooperative associations, enterprises and organizations.

These homes, the rules established for public housing.

### Article 6. State housing fund

State Housing Fund is administered by the local authorities (hukumats) and the ministries, state committees, departments, enterprises, institutions and organizations (departmental housing stock).

### Article 7. Appointment of residential buildings and dwellings

Dwelling houses and premises intended for the residence of citizens as established by law, as well

as for use as office accommodation and hostels.

Use of residential houses and premises for non-residential purposes.

#### Article 8. Exceptions to the housing stock of houses and residential buildings

Periodically survey of residential houses of the state and public housing. Dates of examination and procedure established by the Government of the Republic of Tajikistan.

Unsuitable for accommodation houses and premises converted for other uses or demolished by the decision of the Government of Tajikistan, Gorno-Badakhshan Autonomous Oblast, regional, city and district local authorities.

#### Article 9: Transfer of residential buildings and dwellings in non-residential

Translation habitable dwelling houses and premises in houses of state and public housing in non-residential, is generally not allowed.

In exceptional cases, transfer of residential buildings and premises in non-residential can be carried out by a decision of the bodies referred to in the second part of Article 8 of the Code. Translation of residential buildings and premises of the departmental and public housing in non-residential is made on the proposal of the relevant ministries, state committees, agencies and central bodies of public institutions.

Translation of residential buildings and premises belonging to collective farms in non-residential carried out on the decision of the members of the collective farm or authorized meeting of the General Meeting.

Translation of residential buildings housing cooperatives in non-residential is allowed. Translation of individual dwellings in non-residential buildings in the HBC for the needs of the cooperative can be carried out by a decision of the general meeting of members of HBC with the subsequent approval of the local executive authority.

#### Article 10. Housing rights of citizens

Citizens of the Republic of Tajikistan have the right to receive in the prescribed manner of premises in houses of the state or public housing or in homes housing co-operatives.

Dwellings in houses of the state and public housing and housing co-operatives are provided to citizens perpetuity.

Citizens have the right to have personal property in houses, part of the house, apartments in buildings state and public housing funds, in accordance with the legislation of the Republic of Tajikistan.

No one may be evicted from the occupied dwelling or restricted shall be entitled to use the living room except on the grounds and in the manner prescribed by law.

It is not allowed the implementation of housing rights in contradiction to their purpose or in violation of the rights of other citizens, and the rights of the state and public organizations.

#### Article 11. Duties of Citizens Housing

Citizens must carefully refers to the house in which they live, to use the premises in accordance with his appointment, follow the rules of use of premises and rules of conduct in accordance with the existing legislation of the Republic of Tajikistan, as well as to make timely payment of housing, utilities.

Dwelling houses and premises can not be used by citizens to the detriment of the state and society.

Perform stipulated by legislation sanitary, environmental, architectural and town planning, fire protection requirements.

Use local area, without prejudice to the interests of other citizens and society.

Persons who do not fulfill obligations on the proper use of the housing stock, bear responsibility in accordance with the legislation of the Republic of Tajikistan.

#### Article 12. Competence of the Government in the field of regulation of housing relations

In accordance with the law of the jurisdiction of the Government of the Republic of Tajikistan in the field of regulation of the housing:

1. Ensuring the unity of the legal regulation of housing relations.
2. The general management of housing the country.
3. The establishment of the general principles of organization and activities of public housing management.
4. Adoption of the targets for the overhaul of the housing stock in the country.
5. Carrying out uniform technical policy in the field of repair of the housing stock.
6. Setting standards expenditure of financial and material resources for the operation and maintenance of housing ministries, state committees and departments of the republic.
7. The establishment of a uniform procedure for the state registration of housing.
8. The establishment of the basic rules of registration of citizens in need of better housing conditions, the provision of premises and their use.
9. Establish ground rules rents and privileges on payment of housing facilities and public utilities.
10. Ustanovlenie basic rules of organization and operation of housing co-operatives.
11. Gosudarstvenny control over the use and preservation of housing stock, and establish procedures for its implementation.
12. Attainment of the rules and regulations of technical operation of apartment houses and the use of rules and household areas.
13. Reshenie other issues Republican in the use and preservation of housing stock under the Constitution and the housing legislation of the Republic of Tajikistan.

#### Article 13. Powers of the council of people's deputies of the Gorno-Badakhshan Autonomous Oblast, the oblasts and Dushanbe for the use and maintenance of housing preservation

Councils of People's Deputies of Gorno-Badakhshan Autonomous Oblast and Dushanbe in accordance with the legislation of the Republic of Tajikistan:

1. Manages the regional housing destination economy and argue targets for the development of housing in the area.
2. exercise control over the preservation of proper exploitation, carrying out repairs and maintenance of housing stock, under the authority of local authorities.
3. Supervises the condition and operation of departmental and public housing for the content of homes housing co-operatives and houses owned by citizens.
4. Supervise the state of registration of citizens in need of better housing conditions, as well as to the correctness of the distribution and provision of housing.
5. resolve such issues in the use and maintenance of housing preservation in accordance with the legislation of the Republic of Tajikistan.

#### Article 14. Power of city district assemblies and village jamoat on the use and maintenance of housing preservation

City and district assemblies, town, rural Jamoat in accordance with the legislation of the Republic of Tajikistan:

1. Supervise subordinate housing.
2. Claim targets for the development of the area of housing, city, district in city, town, village, and monitors their implementation.
3. Ensures proper technical condition of the overhaul and repair of housing stock that is in their

control.

4. controls the status and operation of departmental and public housing, the content of HBC buildings and houses in the property of citizens.

5. Keep a record of citizens in need of better housing conditions.

6. Distribute the housing stock owned by the respective local authorities.

7. carry out the control over the accuracy of registration of citizens in need of better housing conditions and providing citizens with premises in houses of departmental and public housing, as well as in the homes housing co-operatives.

8. Decide other issues in the use and maintenance of housing preservation in accordance with the legislation of the Republic of Tajikistan.

## SECTION 2 MANAGEMENT OF THE HOUSING

### Article 15. State control on the use and maintenance of housing preservation

Under housing legislation of the Republic of Tajikistan, the state government in the use and maintenance of the housing stock of safety is carried out by the Government of the Republic of Tajikistan, the executive (khukumats), ministries, state committees and departments, as well as specially authorized state bodies in accordance with the legislation of the Republic Tajikistan.

### Article 16. Authorities exercising management of the state and public housing and fund housing co-operatives

Housing management of local authorities carried out their executive bodies and formed by or management bodies.

Manage departmental housing stock is carried out by ministries, state committees, departments and their subordinate enterprises, institutions and organizations.

Department of public housing made of collective management bodies and other co-operative organizations, their associations, bodies of trade unions and other civil society organizations in accordance with their statutes (regulations).

Foundation Board of housing co-operatives carried out cooperative management bodies under the statute.

### Article 17. The housing organization

For the operation of the state and public housing are housing maintenance organization, whose activities are carried out on the basis of cost accounting, and in accordance with the Standard Regulations. Housing maintenance organizations to ensure the safety of housing and proper usage, monitor compliance with the rules of use of residential premises citizens, the contents of an apartment house and the local area.

Residential building can be operated by only one housing maintenance organizations. If the operation of departmental homes or public housing can not be created housing organization, operation of buildings is carried out directly relevant enterprises, institutions and organizations.

### Article 18. Participation of NGOs in the management of state and public housing fund and to ensure its safety

Trade unions and other public associations in accordance with its statutes are involved in the management of state and public housing fund and to ensure its safety.

### Article 19. The order of participation of public initiative in the management bodies of the housing stock and ensure its safety

Houses, street (quarterly) committees and other bodies of public initiative in accordance with the provision of them approved by the Government of the Republic of Tajikistan, assist state agencies in the housing operation and ensuring its safety are involved in housing management and in the implementation of public control over the observance of citizens terms of use residential premises and maintenance of residential buildings.

Article 20. The duty of the state bodies of enterprises, institutions and organizations to take into account proposals of public organizations and citizens

State bodies of enterprises, institutions and organizations and officials are obliged to fully take into account the proposals of public organizations and citizens in the implementation of measures to improve the use and preservation of housing stock.

Article 21. Transfer of developers executive bodies of state authority in the field and other organizations for the settlement of the living space in newly constructed homes.

In accordance with the housing legislation of the Republic of Tajikistan, the Government of Tajikistan has the right to determine the grounds and conditions for transmission developers executive body of state authority in the field and other organizations for the settlement of the living space in the newly constructed through public capital investment houses, as well as the size of the area transferred.

Article 22. The distribution of the living space in homes built with funds transferred in order of share participation

Living space in houses built with the assistance of the procedure equity funds of enterprises, institutions and organizations is distributed for settlement construction between participants in proportion to their means transmitted.

Distribution of this residential area between the parties after the transfer of the construction is carried out in accordance with Article 21 of the Code of the living space, built at the expense of the state capital investments, the executive bodies of state authority in the field and other organizations.

Article 23. The state registration of housing

In accordance with the housing legislation of the Republic of Tajikistan state accounting of the housing stock is carried out on a single system in the order established by the Government of the Republic of Tajikistan.

Article 24. State control over the use and preservation of housing stock

State control over the use and preservation of housing stock has the task to ensure compliance by all ministries, state committees, departments, state, cooperative and other public enterprises, institutions, organizations, housing co-operatives, officials and citizens of the distribution order of the living space and the provision of housing to citizens premises, rules for use of the housing stock and its contents in good technical condition.

State control over the use and preservation of housing stock performed authorities in the manner prescribed by this Code.

SECTION 3. providing citizens with living quarters.  
HIRING premises

CHAPTER 1. GRANT premises in houses

## STATE AND PUBLIC HOUSING

### Article 25. The right of citizens to premises

Citizens in need of better housing conditions, are entitled to receive for the use of premises in houses of the state or public housing stock in accordance with the legislation of the Republic of Tajikistan, this Code and other laws of the Republic of Tajikistan. Spaces are provided said citizens permanently residing in the locality (unless otherwise stipulated by the legislation of the Republic of Tajikistan), usually in the form of a separate apartment on the family.

Citizens independently exercise the right to housing in the houses of state and public housing with the onset of age, ie, to achieve eighteenth birthday, when they marry or applying for a job provided by law until the age of eighteen years - according to the time of marriage or joining.

The citizens recognized need of improvement of conditions on the grounds provided by this Code and other laws of the Republic of Tajikistan.

Article 26. Provision of dwellings in need of better housing conditions of members of housing cooperatives, citizens have a house or an apartment in the property, and other citizens who live in these houses

Those in need of better housing conditions of members of housing cooperatives, citizens who have a house or an apartment in the property of other citizens who live in these houses, living quarters are provided on a common basis, stipulated by this Code.

### Article 27. Grounds for recognition of citizens in need of better housing conditions

The citizens recognized need of better housing conditions:

1. Having a security living space per family member below the level defined by Part 1 of Article 36 of this Code.

2. Residents under the contract of employment in the houses of the state and public housing or on contracts of employment (sublease) in houses owned by HBC or in the homes of individual housing with no other premises in the locality.

3. Living in the room or adjacent rooms bare of persons are not in the same family, regardless of the familial relationship.

4. Living in the dorms, except for seasonal workers, as well as citizens who have settled in connection with training.

5. Living in an apartment building (a residential area), do not meet the established sanitary and technical requirements.

6. Living in unimproved apartment, in the same room or adjoining rooms with other family members, as well as unsecured additional living space (Part 2 of Article 36 LC) persons suffering from severe forms of chronic diseases listed in the list of diseases approved in accordance with established legislation.

7. Living in a room different sex persons over seven years, except for spouses.

8. Living in the office premises.

9. The person living in the apartment, do not constitute a single family, in the absence of relations between the two related.

10. Prozhivayuschie as tenants of family members without the inclusion of the lease, the housing cooperative members without the right to part paenakopleny, the owner of the family house or apartment without ownership of the premises.

11. Invalidity World War II, families of the dead or missing soldiers (partisans) and related persons in the prescribed manner.

Citizens may be deemed to be in need of better housing conditions and on other grounds provided by the legislation of the Republic of Tajikistan.

## Article 28. Accounting for people in need of better housing conditions in the community

Accounting for people in need of better housing conditions, it is carried out, as a rule, the place of residence in the relevant executive body.

## Article 29. Accounting for people in need of better housing conditions in the workplace

The account in need of better housing conditions of citizens working in enterprises, institutions and organizations that have housing and residential construction leading or taking equity participation in housing construction is carried out in the workplace, and at their request, and also the place of residence.

Along with them shall be registered citizens, who left to work in these enterprises, institutions, organizations in connection with his retirement.

The adoption of the registration of one family member does not interfere with other family members at their request be registered in need of better housing conditions at their place of work.

With the consent of the staff on the account in need of better housing conditions of medical workers, cultural, educational and other institutions can be taken directly serving the labor collective.

For family members of a person who died from an industrial accident or occupational disease, shall retain the right to improve their living conditions, if the person was previously registered in need of better housing conditions.

Persons who have returned to their former place of work after the completion of active military service, the passage of this service is counted the period required for registration in need of better housing conditions.

## Article 30. Procedure for registration and decision on registration of citizens in need of better housing conditions

The procedure for registration of citizens in need of better housing conditions, as well as the prioritization of citizens living spaces established by this Code.

Applications of citizens about the production of their members and their families on the account in need of better housing conditions seen during the month of residence the relevant executive authority and the place of work - the administration and the trade union committee of the enterprise, institution or organization. About the decision applicants are notified in writing.

List of documents required for the registration of citizens in need of better housing conditions, approved by the Government of the Republic of Tajikistan. Demand from citizens of any additional documents is prohibited.

About unregistered citizens in need of better housing conditions, the lists that are communicated to the general information and are subject to periodic revision.

Citizens who are not in need of housing, but worsened their living conditions over the last five years as a result of:

1. Intentional exchange or partition of premises;
2. Intentional exclusion habitable house (or apartment), belonging to the citizen by right of ownership, regardless of whether in the same or another locality he is;
3. Destruction of or damage to the dwelling;
4. withdrawal or expulsion of a housing cooperative;
5. universes of others (other than a spouse, minor and disabled children and disabled parents);
6. Out of a citizen of the dwelling, for a stay in which he was not in need of better housing conditions; They may be accepted for registration after five years from the time of the deterioration of living conditions.

## Article 31. Grounds deregistration of citizens in need of better housing conditions

The right to be registered in need of better housing conditions is reserved for citizens to obtain other housing, except for cases stipulated by part two of this article.

Citizens removed from the register in need of better housing conditions in the following cases:

1. Improvement of living conditions in connection with the provision of alternative accommodation.
2. Check to another permanent place of residence in another location.
3. Termination of the employment contract with the enterprise, institution or organization where a person is registered, if this is not due to retirement, the transition to the job of elected office in the same village, a call to active military service or the direction of the study due to assets of the company, institution or organization, provided the return to her former position.
4. Providing citizen untrue information of need to improve housing conditions or the commission of unlawful acts by officials when deciding on the adoption of the registration.
5. sentenced to imprisonment or other penalties, excluding the possibility of living in the area for a period exceeding six months.
6. In the event of the death of a citizen to be registered, the order is saved for family members with him consisting on the account, if you do not have ceased to exist grounds for recognition of their need to improve their living conditions. In this case the order at the place of work is saved only if a family member works at the enterprise, institution, organization.
7. After the death of a citizen, as a result of an industrial accident or occupational disease, are registered, priority is reserved for family members, regardless of their work in the enterprise.
8. Termination of the employment relationship with the enterprise, institution or organization, if they were registered at the place of work, and none of their family members not working on this enterprise, institution, organization, except in cases of dismissal in connection with his retirement.
9. It may not be removed from the register in need of better housing conditions of families, survivors, were registered, if not ceased to exist grounds of need.

Removal from the register by bodies, by a decision of which the citizens were taken on record.

About the decision indicating the removal of bases of accounting reports to citizens in writing within ten days.

#### Article 32. The order of the citizens of residential premises

Spaces are provided to citizens, consisting on the account in need of better housing conditions, in order of priority established lists of the filing of the application with all necessary documents.

Accounting for people in need of better housing conditions, is conducted on a single list, of which at the same time in separate lists include citizens who are eligible for priority or extraordinary reception premises.

#### Article 33. Control of the state of registration of citizens in need of better housing conditions in enterprises, institutions, organizations

Control of the account at the enterprises, institutions, organizations of citizens in need of better housing conditions, carried out by the executive authorities in the field and the relevant bodies of the trade unions.

Enterprises, institutions and organizations are obliged to copies of lists adopted by accounting for premises in the workplace, be sent to the appropriate local agency.

The refusal of the executive authority in the field in making the registration in need of better housing conditions may be appealed to a higher executive body or to the court, and refusal of administration and the trade union of the enterprise committee, institutions, organizations - in the executive authority in the field or to the appropriate authority of the trade unions or to the court.

#### Article 34. Priority provision of living quarters



First of all accommodations are available need to improve their living conditions:

1. invalids of the Great Patriotic War and the families of those killed or missing soldiers (partisans), and equal to them in the prescribed manner to persons.
  2. Heroes of Tajikistan, Heroes of Soviet Union, Heroes of Socialist Labor, the mothers who was awarded the title "Heroine Mother", as well as the persons awarded the Order of the Republic of Tajikistan "Sitorai Tochikiston Presidente", "Dusti", "Spitamem", "Sharaf" Order of Glory, Labor Glory, "For service to Motherland in the USSR Armed Forces" all three degrees.
  3. Persons who have dwelt in the composition of the army during the Civil War and Great Patriotic War and during other military operations on protection of the USSR and the Republic of Tajikistan, the partisans of civil and the Great Patriotic War, soldiers-internationalists, and other persons who took part in combat operations for the protection of the USSR and the Republic of Tajikistan.
  4. Persons with disabilities 1 and 2 groups, except for persons who have become disabled as a result of their crimes or misconduct.
  5. Persons suffering from severe forms of chronic diseases, diseases listed in the list, approved by the established law.
  6. The families of those killed in the state or public duties, the duties of military service during the rescue of human life, when policing or killed on the job in an accident.
  7. citizens whose state of health has deteriorated as a consequence of disasters, explosions at nuclear facilities for civilian and military purposes.
  8. Citizens illegally convicted or subjected to extrajudicial repression on political grounds if the facts established in court.
  9. The disabled 3 groups, old age pensioners, single persons, if these categories of people have incomes below the subsistence level, determined in accordance with legislation in the Republic of Tajikistan, and other employees, provided by the legislation of the Republic of Tajikistan.
  10. Medical and teaching staff.
  11. Persons affected by HIV infection, which occurred as a result of medical procedures performed in an official manner.
  12. Workers and employees for a long time - at least 10 years - have been operating in good faith in the production.
  13. Large families with five or more children and families raising children with disabilities.
  14. The families of the birth of twins.
- For citizens in the family where there are persons listed in paragraphs 1,3,4,5 and apply the benefits established by this Article. The legislation of the Republic of Tajikistan, the right of priority of receipt of residential premises can be granted, and other categories of citizens.
- From the input into operation and vacated premises at least 50 percent of the living space directed at providing housing for citizens who are entitled to priority in obtaining premises.

#### Article 35. An extraordinary provision of premises

Outside the living room is available queue:

1. Citizens of the home where the disaster has become uninhabitable.
2. Persons who have returned from the public child care institution by relatives or guardians, if check-in earlier occupied dwelling impossible.
3. Persons who have completed post-graduate studies, clinical studies, higher, vocational, vocational and other educational institutions and sent to the distribution right to work when it is connected with moving to another location.
4. Citizens illegally convicted and then rehabilitated, if you can not return to their previously occupied dwelling.
5. Women who have given birth at the same time three or more children.
6. In making the decision in the prescribed manner on the organization of the family's home persons

appointed foster parents, to live together with of a foster child is given precedence Detached house or large apartment. The size of the living space defined by the norm laid down in Article 36 of this Code.  
7. In other cases envisaged by legislation of the Republic of Tajikistan.

#### Article 36. The norm of living space

The living area is provided at the rate of 12 square meters. meters per person.

Over and above the norm living area separate categories of citizens to provide additional living space. The procedure and conditions for granting an additional living area and a list of categories of citizens who are entitled to receive it, established by the legislation of the Republic of Tajikistan.

#### Article 37. Requirements for living quarters

The living area is available within the boundaries of the village.

In providing premises is not allowed settling a room of different sexes over seven years, except for spouses.

The living area is provided in view of the health of the citizen, his place of work, as well as other relevant circumstances.

Disabled persons, the elderly, patients with cardiovascular disease and other accommodations are available, taking into account their wishes on the lower floors or in buildings with elevators.

When determining the amount provided by the dwelling is taken into account the presence of women in the family, having more than 12 weeks pregnant.

#### Article 38. The order of premises

Spaces available to citizens:

1. In homes that are run by the local public authority, by decision of the respective executive body.
2. In the houses of the departmental housing stock by a joint decision of the enterprise trade union committee of the administration, institution or organization approved by the executive authority in the field.
3. In the homes of public housing on the joint decision of the body of the organization and its trade union committee with subsequent notification of the local executive body, issued a warrant on premises.
4. Premises, vacated in houses built with the assistance of the procedure equity funds of enterprises, institutions and organizations, occupied in the prescribed manner to be in need of better housing conditions of employees of enterprises, institutions and organizations.  
This procedure applies regardless of the settling time of the completion of the house.

#### Article 39. Publicity of premises

Lists of persons who should receive accommodation, as well as lists of persons who received accommodations, intervene for free viewing.

The form mentioned lists must include family structure, time of registration, the basis for priority or receipt of extraordinary dwelling time of the dwelling and its size.

#### Article 40. Provision freed in an apartment dwelling

If the apartment where live two or more tenants, available room, is not isolated from the other room, she goes to the use of tenant occupying adjacent premises.

Vacant isolated dwelling in the apartment, home to several employers, should be provided living in the apartment citizens in need of better housing conditions, in the absence thereof - citizens with a living area of less than the established norm for one person (in this case take into account the right to

additional living space ). In case of refusal to grant the liberated premises in the cases provided for in this Article, the dispute  
It can be resolved in court.

In the absence of an apartment citizens mentioned in the second part of this article, the vacant dwelling is occupied in the general order.

The rules provided by parts one and two of this Article shall apply irrespective of the ownership of a house.

#### Article 41. The order of premises

On the basis of the decision to grant residential premises (the article 38 of this Code) executive authority in the field gives the citizen a warrant, which is the only basis for moving into the provision of premises.

The warrant can be issued only on the isolated free living space.

Order form established by the Government of the Republic of Tajikistan.

#### Article 42. Grounds and procedure for recognition of the warrant on premises not valid

A warrant for the premises may be recognized as invalid by the decision of the local executive authority or superior, as in the courts in the cases of the citizens of false information of need to improve housing conditions, violations of the rights of other citizens or organizations specified in the warrant premises, misconduct by officials in re-shenii the issue of granting of premises, breach of the sequence of the dwelling, as in other cases of violation of the order and conditions of dwellings.

Recognition of the warrant invalid shall attract the consequences provided by Article 71 of this Code. Requirements for recognition of the warrant invalid may be filed within three years from the date of discovery rights.

### CHAPTER 2. HIRING dwelling in houses of the state and public housing

#### Article 43. The contract tenancy. Conclusion of a residential tenancy agreement

The use of the dwelling in houses of the state and public housing in accordance with the contract of tenancy.

Contract hiring of premises in houses of the state and public housing fund shall be in writing pursuant to a warrant on the premises between the landlord - housing maintenance organizations (and in its absence - the relevant enterprises, organizations, institutions) and the employer - the citizen, on a warrant name .

The agreement tenancy defines the rights and obligations of the parties on the use of the dwelling.

Standard contract of renting living quarters, the rules of use of residential premises, maintenance of residential homes and local area approved by the Government of the Republic of Tajikistan.

The relations arising from the contract of employment premises, as appropriate, also apply the rules of civil law.

#### Article 44. The subject of a residential tenancy agreement

In the houses of the state and public housing tenancy agreement it is subject, as a rule, a separate apartment.

It may not be the subject of a separate contract of employment of the room or rooms connected with another bathroom shared entrance (adjacent rooms), as well as utility rooms (kitchen, hallway, storage, etc.).

#### Article 45. The family members of the employer

The members of the employer's family are the spouse of the employer, their children and parents. Children with their families and permanently residing with the employer, may be recognized as family members of the employer only by mutual agreement.

Disabled dependents are family members of the employer, if they reside together with the employer.

Other relatives, and in exceptional cases, other persons may be recognized as family members, employers, if they live together with him and have a common household for at least six months.

Disputes about the recognition of a person a member of the employer's family settled in court.

#### Article 46. Rights and duties of the members of the employer's family

The family members of the employer who live with him, are on a par with the employer all the rights and bear all obligations arising from the contract of tenancy.

Adult family members are jointly and severally with the employer financial liability for the obligations arising from the said contract.

If a person referred to in paragraphs 1-4 of Article 45 of this Code, have ceased to be members of the family of the employer, but continue to live occupied dwelling, they have the same rights and obligations as an employer and his family.

#### Article 47. The right of the employer to the installation of other citizens in the occupied by them dwelling

The employer has the right to instill in the prescribed manner with the consent of living with him members of the family in which he occupied dwelling of the spouse, children, parents, and others.

At check-in to the parents of their minor children that consent is not required.

People will dwell in a dwelling in accordance with this Article, shall acquire the right to use the living room on a par with the rest of the persons living in it, if the universe between these persons, the employer and living with him members of his family had no other agreement on the order of use of premises .

Citizens, I will dwell in premises of the employer as guardians or trustees, independent rights to this room do not get, except in the case of recognition of their family members or employer providing them with premises specified in the prescribed manner.

#### Article 48. Fee for use of residential premises, and for utilities

The fee for use of residential premises (rents) in the houses of the state housing fund established by the Government of the Republic of Tajikistan.

Government has the right to establish differentiated rent levels based on area of residence, quality of housing, the number of floors and other conditions of residence of citizens.

In single rate paid living space, including additional, relying employers and members of his family on the established norms (Article 36 of this Code), as well as excessive Floor area if its dimensions do not exceed half of the entire family of living space standards, relying on one person, and excessive space in a studio apartment.

Fees for the use of the rest of the living area is charged in the following amounts: in the first extra ten square meters of floor space double the size, with the subsequent unwanted square meters - three times the amount.

The size of the rent, including for excessive living space in homes of social housing organization is established, which is the owner of the house.

Fee for utilities (water, gas, electrical and heat energy, and other services) are charged in addition to the rent at the rates approved by the Government of the Republic of Tajikistan.

The employer is obliged to pay the rent and charges for utility services.

The order of distribution of the rent costs and fees for municipal services across multiple tenants living in a shared apartment, determined by agreement between the parties.

#### Article 49. Privileges on rent and utility payments

Privileges on rent and utility payments established by the Government of the Republic of Tajikistan.

In homes public housing benefits on payment of premises set organization is the owner of the house.

Reimbursement of costs associated with the provision of subsidies for rent and utility bills, made organization that provides benefits in addition to reimbursement of expenses, provided for in the national budget.

Citizens living in houses belonging to collective farms, may be granted privileges on payment of the apartment by a decision of the general meeting of the members of the collective farm or authorized meeting.

#### Article 50. Free use of specialist residential premises, public services, electricity, gas and telephone

Professionals working and living in rural areas outside population (workers and other towns) items are free living quarters, public services, electricity, gas and telephone in accordance with the procedure established by the Government of the Republic of Tajikistan.

The list of categories of specialists, provided such placement and the order of their dwellings established by the Government of the Republic of Tajikistan.

#### Article 51. Preservation of premises for temporarily absent citizens

In the temporary absence of the employer or members of his family they retain a dwelling for six months.

The living room is preserved for the temporary absence of the employer or members of his family for a longer period in the following cases:

- 1) military service in the Armed Forces of the Republic of Tajikistan or abroad in the Armed Forces, created with the participation of the Republic of Tajikistan;
- 2) departure to work on fixed-term employment contracts, in connection with the election for public office during the whole operating time;
- 3) The temporary departure from the place of residence under the terms and nature of the work (crews, workers of geological prospecting parties forwarders, etc.);
- 4) placement of children in foster public child care to a relative or guardian (trustee) - during the whole period of their stay in the institution, with relatives or guardian (trustee), until reaching the age of majority;
- 5) Departure to study - for training time (students, vocational school students), training;
- 6) departure in connection with the performance of duties guardian (trustee) for the whole period until the termination of these duties;
- 7) departure for the treatment or placement therapy centers - for the time being in it;
- 8) to exit abroad in cases stipulated by law - for the time of stay abroad;
- 9) detention or conviction to imprisonment or other punishment, which excludes the possibility of living in a given area - a period of time in detention or serving a sentence.

The right to use the living room reserved for the absent for six months after the date specified in the articles of the law.

#### Article 52. The procedure for recognizing a person, lost the right to use the living room

Recognition of a person lost the right of use of premises as a result of the lack of that person over deadlines (Article 51 of this Code) produced in court.

If the employer or members of his family were absent for valid reasons for more than six months, the period at the request of the employer or an absent family member may be extended for the landlord, and in the event of a dispute - a court.

#### Article 53. Rights and duties of a temporarily absent tenant and his family members

In the temporary absence of the employer, any of his family members or all of these persons (Article 53 of this Code) temporarily absent retain the rights and obligations under the contract of renting living quarters.

The living area, the right of use of which is reserved for temporarily absent citizen, is not considered excessive.

#### Article 54. Reorganization and re-planning of premises

Reconstruction and redevelopment of residential premises can be made only with the consent of the executive bodies of state authority in the field and the owner.

Disputes arising in connection with the conversion and redevelopment of residential premises shall be settled in court.

The employer, who allowed the unauthorized reconstruction and re-planning of premises, which, according to experts, is a threat for living other tenants, shall at his own expense to bring these premises to its former state, and in case of failure it is subject to eviction in court without providing alternative accommodation, the reimbursement of the costs associated with bringing the disputed premises to its former state.

#### Article 55. Providing citizens of premises in connection with the overhaul of premises

In the production overhaul of premises of state and public foundation home when the repair can not be carried out without the employer, the landlord must provide the tenant and his family members at the time of overhaul other premises, not dissolving at the same time contract of employment to the repair room.

Upon completion of the repair and acceptance of the state commission houses the employer shall be entitled to provide designated to live in the same dwelling.

By agreement of the parties in return migration contract of employment may be terminated and the employer provided for permanent use another well-appointed living room.

Employer costs associated with resettlement in connection with the overhaul, shall be reimbursed by the landlord.

The employer is obliged to pay only the rent for the room, which he was given at the time of overhaul.

In those cases where the premises occupied by the tenant and his family members as a result of major repairs can not be saved, the tenant and his family members should be given more well-appointed living room before the start of a major overhaul.

If the premises substantially reduced as a result of overhaul, at the request of his employer and his family members should be given more well-appointed living room before the start of a major overhaul.

Other premises at the request of the tenant or the landlord is also provided in cases where as a result of major maintenance significantly increases and the employer surplus areas are formed.

Disputes arising on issues of resettlement in connection with the overhaul, shall be settled in court.

#### Article 56. Change of lease contract

Contract tenancy can only be changed with the consent of the employer and his family and the

landlord except as provided in this Code.

Article 57. Change of the employment agreement of premises at the request of a family member of the employer

An adult family member of the employer is entitled to require him to enter into a separate agreement tenancy, if the consent of the employer and the other adult family members living with them in accordance with the share attributable to its premises, it can be allocated a separate isolated premises.

The rules established by this Article shall not apply to the hiring of premises in houses of enterprises, institutions, organizations, the most important sectors of the economy, determined by the Government of the Republic of Tajikistan.

Disputes arising in connection with the requirements of the conclusion of the individual contract of employment shall be settled in court.

Article 58. Change of the employment agreement at the request of employers, united in one family

Citizens living in the same apartment and enjoying it in the living quarters on individual contracts of employment, in the case of combining them into a single family has the right to require the conclusion with anyone of them a contract of employment to all premises occupied by them.

The refusal of the landlord at the conclusion of an individual contract of employment may be appealed in court.

Article 59. Determination of the order of use of premises

Persons who have ceased to family relationships, but continue to live in an apartment under a single contract of tenancy, the right to demand determine the order of use of premises without concluding individual employment contracts. In the absence of agreement the dispute is settled in court, taking into account the prevailing conditions of residence of the parties to a dispute.

Article 60. Change of the employment agreement of premises as a result of recognition by, other family member

An adult family member of the employer may, with the consent of the employer and the other adult family members to demand recognition of his employer on the previously signed contract of employment instead of the original employer. The same right belongs to the employer in the event of death of any adult member of the family of the deceased.

Disputes arising in connection with the recognition of a family member of the employer, shall be settled in court.

Article 61. Termination of the contract of hiring of premises tenant

The employer is entitled to the dwelling with the consent of family members at any time terminate the contract of employment.

In case of departure of the tenant and his family members for permanent residence elsewhere tenancy agreement shall be deemed terminated from the date of departure.

Article 62. Termination of the contract of renting living quarters at the request of the landlord or other persons and eviction from residential premises

Contract hiring of premises in houses of the state and public housing fund may be terminated at the request of the renter or otherwise only on the grounds of stakeholders established by this Code, and

only in the courts.

Eviction from living quarters shall be allowed only in cases of termination of the employment agreement and other grounds provided by this Code, only in court.

Allowed the eviction administratively a prosecutor only persons arbitrarily occupied dwelling or living in homes, threatening collapse.

#### Article 63. Eviction with granting citizens of other comfortable premises

Citizens are evicted from the premises of state and public housing with the provision of other comfortable premises if:

- the house in which the dwelling to be demolished;
- house (living space) is subject to conversion to non-residential;
- house (living room) facing collapse.

#### Article 64. Granting of premises in connection with the demolition or refurbishment of the house (living space)

If the house in which the premises, subject to demolition in connection with the withdrawal of land plots for state and public needs, or a house (living space) is subject to conversion to non-residential, are evicted from the house (dwelling) another well-appointed living room is available now, the institution, an organization which allocated land, or is intended to be the conversion of the house (living room).

Demolition of premises in connection with the withdrawal of land plots for state or public needs or alterations at home (dwelling) in non-residential, is carried out only after the evicted citizens equivalent dwelling.

In other instances, the demolition of houses to citizens, evicted from the house, another well-appointed living room is provided the state, co-operative or other public organization that owns the home or the executive body of state authority in the field.

#### Article 65. Granting of premises in connection with eviction from their homes, threatening to collapse

If the house (living room) facing collapse, citizens, evicted from the house (living space), another well-appointed living space is provided by the decision of executive authority in the field due to their housing or the respective enterprise, institution or organization.

#### Article 66. Provision of other comfortable premises in connection with evictions

Provided to citizens in connection with the eviction of another well-appointed living room must meet the requirements of Article 36-37 of this Code.

If the tenant occupied a separate apartment or more than one room, it must accordingly be allocated a separate apartment or living space, consisting of the number of rooms.

If the employer had excessive living space, living space is provided in accordance with the norms stipulated by part 1 of Article 36 of this Code, and the tenant or residing with him to the person entitled to additional living space - with regard to the right to additional living space.

The living area provided evicted must be specified in the court decision or the prosecutor's decision to evict a designation address to which this private accommodation is located.

#### Article 67. Eviction with granting to citizens of other premises

With the provision of alternative accommodation in the court can be evicted: workers and employees (including living with them persons) terminate the employment agreement with the



enterprises, institutions, organizations, who provided premises in connection with the dismissal of their own accord without good reason or violation of labor discipline or for committing a crime. Lists of such enterprises, institutions and organizations shall be approved by the Republic of Tajikistan; citizens who have received housing in the collective farm buildings, if they are excluded from the members of the kolkhoz, or collective farm came out on their own; officers and warrant officers, servicemen extended service of the Armed Forces of the Republic of Tajikistan and persons equated to them, retired from active military service to retire or in stock, as well as living together with them, people can be evicted from the occupied by them dwellings cantonments with the provision of other dwelling. The same procedure shall be subject to eviction from cantonments other persons who have lost touch with the Armed Forces of the Republic of Tajikistan.

The requirement for eviction specified in paragraphs first, second and third grounds may be filed within three years from the date of termination of employment.

The room is provided evicted, should be specified in the court decision to evict the tenant.

Article 68. Provision of parents - teachers of premises in connection with the liquidation of the family's home

In connection with the liquidation of the family's home, foster parents must vacate the premises provided by them, while refusing to be evicted providing them with other comfortable living space.

When removal from the foster parents for further education of children, they may be evicted from the occupied their premises with the provision of other habitable premises.

Article 69. Provision of other suitable accommodation premises in connection with evictions

Provided to citizens in connection with the eviction of another habitable dwelling must meet the established sanitary and technical requirements and stay within the boundaries of the settlement, while in rural areas during the eviction of the houses state and collective farms - farms within the boundaries of the state and collective farms.

Article 70. Eviction citizens without providing alternative accommodation

Eviction without provision of alternative accommodation is allowed in the following cases:

1) if the employer, members of his family or others living together with him face to systematically destroy or spoil the premises, and the prevention and social impact of measures have been unsuccessful;

2) if they use the premises for other purposes and the prevention measures and social pressure proved fruitless;

3) if they are systematic violation of the rules of the hostel makes it impossible for others living with them in an apartment or in a house, and prevention and social impact of measures have been unsuccessful;

4) recognized not possible if the person addressed parental rights and their living together with their children in respect of which they are deprived of parental rights;

5) if the person arbitrarily occupied dwelling;

6) provided for by Part 3 of Article 54 of this Code;

7) provided for by Part 1 of Article 71 of this Code;

8) provided for by Part 3 Article 76 of this Code;

9) under Part 2 and 3 tbsp. 77 of this Code.

Persons subject to the eviction without providing alternative accommodation in cases provided for in paragraphs 3 and 4 of this Article, the court may be required to return to exchange out of occupied premises on other premises, the interested party in the exchange.

Article 71 Consequences of revocation of the order on the premises

In the case of recognition of the warrant invalid on the premises as a result of unlawful actions of persons who received the order, they are subject to eviction without providing alternative accommodation. If citizens specified in the order, previously used in the building housing the premises of state or public housing, they should be given a dwelling which they occupied, or other premises.

If a warrant on premises declared invalid on other grounds specified in the warrant to be evicted citizens with the provision previously occupied by them or other comfortable rooms.

### CHAPTER 3. sublet premises

#### Article 72. sublet premises

The employer is entitled to the dwelling with the consent of the people who live with him adult family members and with the consent of the landlord sublet premises in the cases and in the manner prescribed by this Code.

When temporarily leaving the employer has the right to hand over all their occupied housing premises sublet, remaining liable to the landlord under the contract of tenancy, and in the case of a family member leaving the employer - often take their living space.

The contract for hiring is in writing and the subsequent registration of the relevant Housing - operational organization.

#### Article 73. The conditions under which the surrender of premises in the sublease is not allowed

Letting of premises in the sublease is not allowed:

- 1) if as a result of introduction subtenant size of residential area per each resident, would be less than the established norm laid down Article 36 of this Code;
- 2) if there are living persons suffering from serious forms of some chronic diseases;
- 2) without the consent of the other tenants of juvenile members of their families living in the same apartment.

Failure to comply with the established procedure for putting premises sublet sublease shall entail the invalidity of the contract, and to instill citizens are subject to eviction court without providing alternative accommodation.

#### Article 74. Earliest subtenant in the premises occupied by them to members of his family

Contracts for sustenance can be provided that together with him under employer provided premises inhabit and members of his family. Subsequent check-dwelling persons subtenant, except for minor children, is permitted without the consent of the employer.

#### Article 75. Fee for use of residential premises under a contract of sublease

The fee for the use of the dwelling and communal services under the contract sublease agreement between the parties is established.

In providing subtenant home objects relations between the parties are governed by the relevant articles of the Civil Code of the Republic of Tajikistan.

#### Article 76. Termination of sublease contract

Upon expiration of the sublease contract subtenant has no right to demand the resumption of sublease contract and at the request of the employer is obliged to vacate their premises.

The contract sublease may be terminated at the request of the employer in advance only for good unforeseen circumstances, the termination of employment contract, as well as on the grounds

stipulated by part one of Article 71 of this Code.

Contract sublease concluded without specifying the period, may be terminated by the employer at any time without explanation.

On termination of the sublease contract the employer must notify the subtenant no more than three months.

In case of refusal of liberation dwelling subtenant under the claim of the employer or members of his family to be evicted by a court order, without giving him another dwelling.

#### Article 77. Temporary residents

The tenant of housing and living with him adult family members may, by mutual agreement to allow temporary residence is located in a residential area of use to other citizens (temporary residents) without entering into a sublease agreement with them and charging for the use of the premises.

Temporary residents at the request of the employer are required to vacate the premises within two weeks.

In case of refusal to vacate the premises, they are subject to eviction in court without providing alternative accommodation.

At the same time order the tenants to be evicted without provision of alternative accommodation and termination of the contract of renting living quarters.

### CHAPTER 4. USE OF INSIDER dwellings

#### Article 78. Service premises

Service premises intended for the settlement of citizens who due to the nature of their employment relationship must reside at the place of work or in the vicinity of it. The living area is included in the number of official decision of the executive authority in the field.

Under the office premises allocated, as a rule, the individual apartments.

The living area in the house of housing co-operative may be included in the number of service only to the general meeting of members of the cooperative agreement.

The list of categories of employees who may be granted to premises, established by the Government of the Republic of Tajikistan.

In cases determined by the Government of the Republic of Tajikistan, office accommodation may be provided to certain categories of servicemen.

#### Article 79. Service accommodations in houses belonging to collective farms

The houses belonging to collective farms, including the number of rooms in the office and the establishment of a list of categories of employees who may be granted such facilities, are made by a general meeting of collective farm members or meeting authorized, approved by the executive authority in the field.

#### Article 80. The order of use of office and residential premises

The order of service premises and their use is established by the present Code.

In the houses of the state housing solutions for service premises are taken at the place of work or service of the citizen administration, together with the trade union committee, and in the homes of public housing and fund housing kooperativov- in the order established by the owner.

On the basis of this decision, the relevant executive authority in the field gives the citizen special order.

Form of order to engage in the service of premises established by the Government of the Republic of Tajikistan.

By the use of the official living quarters, the rules of the contract of employment premises, set out in Articles 43-55, 61-62, 64-67, 70-71, 77 of this Code.

#### Article 81. Accounting service premises

Accounting office space is made in the relevant bodies of executive authority in the field.

#### Article 82. Eviction from service premises without providing alternative accommodation

Workers and employees, terminate the employment relationship with the enterprise, institution, organization, as well as citizens who are excluded from the members of the collective farm or came from the farm on their own, are subject to eviction from service premises with all living with them by persons without the provision of alternative accommodation, judicially.

#### Article 83. Citizens are not permitted eviction from the premises without providing alternative accommodation

From the official premises without providing alternative accommodation can not be evicted:

- 1) war invalids and other invalids from among servicemen who have become disabled as a consequence of injury, concussion or injury received while defending state (USSR) or the performance of other military duties or as a result of a disease associated with the presence at the front;
- 2) participants of the Great Patriotic War who lived in a part of the army, soldiers-internationalists;
- 3) families of servicemen and partisans who were killed or missing in the defense of the USSR or in the performance of other duties of military service;
- 4) military families;
- 5) the number of disabled soldiers and officers of bodies of the Ministry of Internal Affairs, Ministry of Security officials, the Ministry of Defence and other bodies provided for by law, have become disabled due to injury, concussion or injury received in the performance of official duties;
- 6) persons who have worked at the enterprise, institution, organization and provide them with office premises is not less than ten years;
- 7) persons who are released from office in connection with which they were granted premises, but not terminate the employment relationship with the enterprise, institution or organization that has provided this space;
- 8) Those who have been dismissed due to the liquidation of the enterprise, institution, organization, or to reduce the number of workers or staff;
- 9) old-age pensioners, pensioners personal;
- 10) family members of a deceased worker who has been granted official housing;
- 11) Persons with disabilities 1 and 2 groups, disabled groups of 1-2 from among servicemen and persons equated to them;
- 12) single persons living with them minors, families with five or more children;
- 13) for persons on compulsory treatment for alcoholism or drug addiction, it retains the right to office accommodation in the event of the continuation of previous work after the expiration of the treatment.

The said citizens have the premises, meet the requirements of Article 69 of this Code.

### CHAPTER 5. USING THE HOSTEL

#### Article 84. Hostels

For stays of seasonal and temporary workers and those working on fixed-term contracts, as well as students and pupils during the work or school dormitories can be used.

Under hostel provides purpose-built or converted for the purposes of these houses.

Hostels are supplied with furniture and other household goods and cultural and community purpose.

Article 85. The order of the living space in the dorms and polzovaniyaeyu

The living area is provided in the hostel workers, employees, students, students and other citizens at the time of their work, study on the joint decision of the administration, the trade union committee of the enterprise, institution or organization.

The order of the living space in the dorms of public housing is determined by the owner.

For individuals, aimed at compulsory treatment for alcoholism or drug addiction, retain the right to a living space in the dorms if they continue their work or study at the enterprise, institution, organization or institution after the expiration of the treatment.

Persons who have withdrawn from the hostel in connection with the call to military service, must be re-granted to the residential area in a hostel in the case of their return at the end of his military service in the same enterprise, institution, organization or institution.

On the basis of the decision to grant residential area of administration issued a warrant for the occupation of the living space in a hostel.

Order form established by the Government of the Republic of Tajikistan.

Article 86. Eviction from hostels

Stop work, seasonal and temporary workers, and those working on fixed term contracts, as well as those studying in schools and disposed of them, are obliged to free the hostel, and in default are subject to eviction without providing alternative accommodation from the hostel, which was granted to them due to work or study.

Other workers of enterprises, institutions, organizations, and lived in a dormitory in the connection with the work, can be evicted without provision of alternative accommodation in the event of dismissal of their own volition, without good reason, for violation of labor discipline or committed a crime.

The eviction from the hostel without providing alternative premises is also possible on the grounds specified in Article 70, and in flagrant violation of the Terms of Use dormitories.

Persons who stop working for other reasons than that provided in the second part of this article, as well as those listed in Article 84 of this Code may be expelled only by providing them with alternative accommodation (Article 69).

## CHAPTER 6. EXCHANGE dwellings

Article 87. General conditions of the living quarters of exchange

Citizens who have housing, have the right to exchange the residential premises, including located in the different localities.

Belonging exchanged premises to different categories of housing is not an obstacle to the exchange.

To exchange the written consent of adults living together family members, including temporarily absent.

In an exchange of residential premises in the building housing co-operative circle of family members, whose consent must be limited to those which shall be entitled to a part paenakopleniya, while sharing an apartment (apartment building), belonging to the citizen by right of ownership - those who owns an apartment (dwelling house).

If among the family members is not reached agreement on the exchange, any of them has the right to demand in court the forced exchange of occupied space on the premises in different houses (apartments).

Between persons having family relationships, possible exchange of the dwelling, as well as the exchange without moving all persons living together with the exchange participant (intra-exchange).

Terms of exchange determined by agreement between the parties. In the exchange of the parties

may determine the payment of monetary compensation to each other for the difference in the quality and amount of exchangeable premises.

Order of the formulation of exchange established by the Government of the Republic of Tajikistan.

Agreement on the exchange of residential premises shall take effect from the date of receipt of orders or certificates of ownership issued by local enforcement authority.

Refusal to issue orders can be appealed in court.

Evidence of ownership or a warrant issued by the relevant authorities at the location of dwellings.

#### Article 88. Features of the exchange of the dwelling occupied by the housing co-op members

If one of the exchangeable premises owned by a member of the housing co-operative, the exchange may be made subject to membership in the cooperative faces dwell in a cooperative house. When it goes back to the outstanding obligations in connection with the retired member of the cooperative exchange.

Sharing living space in a housing cooperative may be made before the completion of the co-operative house.

#### Article 89. The conditions under which the exchange of residential premises is not allowed

residential premises Exchange is not allowed:

- 1) If a citizen, having a housing, sued affecting the right to use or ownership of the premises;
- 2) if the room is a service or in a hostel;
- 3) If as a result of metabolism in the employer reduced the size of the living space and is below the norm established by this Code, for the adoption of the registration in need of better housing conditions,
- 4) if the dwelling is in the house of public fund and the owner is opposed to the exchange.

Establishment of additional conditions under which the exchange is not permitted premises is prohibited.

#### Article 90. Recognition of exchange invalid

The exchange shall be deemed invalid:

- 1) If made in violation of Article 89 of this Code;
- 2) on the grounds established by civil legislation for the recognition of the transaction invalid.

In the event that the parties are subject to exchange invalid in early resettlement occupied dwellings.

In cases where the exchange is considered invalid due to misconduct of a party, the perpetrator is obliged to compensate the other party for losses incurred as a result of the exchange (the cost of transportation of things, renovation of premises, etc.).

exchange invalidation produced in court within six months from the date of receipt of the exchange of warrants or certificates of title.

### CHAPTER 7. OBESPECHENIE citizens with premises in the homes housing co-operatives

#### Article 91. The right of citizens to engage in housing cooperative

Citizens in need of better housing conditions, have the right to enter the building society and get an apartment there.

#### Article 92. The procedure for registration of citizens who wish to enter the housing cooperative

Accounting for citizens wishing to enter the housing cooperative, conducted by bodies referred to in Articles 28-29 of this Code.

The order of adoption in society of citizens who are registered in need of better housing conditions, determined in accordance with Articles 30-32 of this Code.

#### Article 93. Admission of citizens in terms of housing cooperative

The members of the citizens who have reached 18 years of age may be adopted housing co-operative, constantly living in the locality where the cooperative is organized in need of better housing conditions.

The legislation of the Republic of Tajikistan may provide for other conditions and making the base member of the housing co-operative.

#### Article 94. The organization and operation of housing co-operatives

Housing and building societies are organized at the local executive bodies of state power, at enterprises, institutions and organizations, as well as collective farms and other cooperative and public organizations.

The rules on the organization and operation of housing co-operatives established by the legislation of the Republic of Tajikistan.

Exemplary Charter of housing co-operatives established by the Government of the Republic of Tajikistan.

Housing and building society operates on the basis of the Charter, adopted in accordance with the Model Rules of housing co-operative general meeting of citizens who have co-op, and registered in the prescribed manner.

Housing construction cooperatives perform operation and maintenance of residential houses on the farm property rights owned by them.

#### Article 95. Control of the executive authorities in the field of the activities of housing cooperatives

Enforcement authorities exercise control over the activities of housing co-operatives, for the maintenance and repair of buildings owned by them.

Executive authority in the field has the right to cancel the decision of the general meeting or the board of the cooperative, if it is contrary to the law.

#### Article 96. The state aid housing cooperatives

The state provides assistance to housing cooperatives in the operation and repair of houses belonging to them, as well as providing living quarters of members of the cooperative at the time of major repairs when repairs can not be carried out without living in these houses of citizens.

#### Article 97. Consequences of the demolition of homes housing co-operative

If owned by Housing Cooperative house to be demolished in connection with the seizure of land for public needs, cooperative instead of demolished house is transferred to the ownership of an equivalent house.

If unable to transfer the cooperative equivalent residential building cooperative is liquidated, and the former members of the cooperative, and family members living with them provided another well-appointed living room and comes back shares.

#### Article 98. Provision of member housing co-operative dwelling

A person accepted as a member of housing co-operative has a separate apartment in accordance with the amount of his share contribution.

Check the apartments in the building housing co-operative is made on a warrant issued by the local executive body of state power. Refusal to issue orders can be appealed in court.

Form of warrant of dwelling activity in the house of a housing cooperative established by the Government of the Republic of Tajikistan.

#### Article 99. Section dwelling in the house of housing co-operative

A member of the cooperative and his spouse, which shall be entitled to a part paenokopleniya the right to demand partition occupied premises if they separate isolated rooms may be allocated.

The debate on the division of living spaces are resolved in court.

#### Article 100. Rights and obligations of members of housing co-operative

Rights and obligations of housing co-operative members and members of his family, as well as the conditions of use of residential premises determined by the present Code and the cooperative charter.

Cooperative Charter, inter alia, provides for:

Size of entrance and other fees, the competence of the management bodies and officials of the cooperative officials, the order of delivery of premises in the hiring, accommodation in his temporary residents, the conditions of preservation of the apartment for the temporary absence of a member of a housing cooperative and members of his family, the order of use of residential premises under paenokopleniya section and the procedure and conditions for the transfer of the cooperative duties of a member of the rights to others, and others.

#### Article 101. Rights and obligations of members of housing cooperative members of the family

Circle of housing co-operative family members is determined in accordance with Article 45 of this Code.

a cooperative member of the family members who have the right to a portion of paenokopleniya enjoy in respect of the dwelling the same rights and responsibilities as a member of the cooperative.

Other members of the housing co-operative member of the family shall enjoy the rights of permanent residence in a residential area.

#### Article 102. Termination of membership in the housing co-op

Membership in the cooperative is terminated in the following cases:

- 1) voluntary withdrawal from the cooperative;
- 2) sharing living quarters,
- 3) death of a member of the cooperative;
- 4) full application of the contribution for an apartment;
- 5) unsuitable for apartment living, caused by a natural disaster, fire, emergency condition, and other emergencies.

#### Article 103. Consequences of leaving the housing cooperative

When the output member of the cooperative from its structure a preferential right to enter into co-operative acquires lives in an apartment a family member who is entitled to part of paenakopleniya.

A member of the cooperative, who was eliminated from its composition with the consent of a family member who is entitled to part of paenakopleniya can specify the person to whom he wishes to transfer the rights and obligations of the cooperative members. Such a person acquires a preferential right of entry into a cooperative.

In other cases, the pre-emptive right is transferred to other family members who remained to live in the apartment, one of which is by mutual agreement shall enter into a cooperative.



If no agreement is reached the issue decided by the general meeting of cooperative members.

Article 104. Consequences of Termination of membership in the cooperative because of the unsuitability of apartment accommodation

When unsuitable for apartment living member of the cooperative and the members of his family are provided in the prescribed manner for alternative accommodation.

Article 105. Consequences of Termination of membership building society in connection with the death of a shareholder

In case of death of a shareholder the right to enter into co-operative acquires remaining in the apartment of the family member who is entitled to part of paenakopleniya.

A member of the cooperative, which owns the entire amount paenokopleniya to the apartment, have the right to specify in his will, to whom he sends a preferential right of entry into a cooperative.

In the absence of a will and the right to acquire one of the heirs of the deceased, who lives with him, in compliance with the order of succession to the recognition established by the Civil Code of the Republic of Tajikistan.

In the absence of heirs of the pre-emptive right to join the co-op has one of the family members, living together with the deceased.

If the apartment together with the deceased member of the cooperative lived several heirs, summoned to inheritance, the cooperative members can join one of them, the other heirs are staying in an apartment with the right to the relevant part paenokopleniya.

At the request of one of them apartment cooperative member of the deceased should be divided between them, if each of them separate isolated rooms may be allocated.

If after the death of a shareholder in a cooperative apartment were not resident at least 16 years of age heirs, then in consultation with the bodies of trusteeship and guardianship of them taken in the cooperative members. In the case of premises young children in child care or a guardian or trustee dwelling on the absence of children it can be used at the discretion of housing co-operative.

Pai deceased cooperative member passes to his heirs. In cases where a member of a cooperative adopted person who is not the heir of a deceased member of the cooperative, it is obliged to pay the amount paenakopleniya heirs of the deceased.

Article 106. Exclusion from housing co-operative

Member of the housing co-operative may be expelled from the cooperative in cases;

- 1) illegal adoption in society;
- 2) systematic destruction of or damage to the premises;
- 3) systematic violation of rules of social intercourse, if it makes it impossible for others living with him in the same apartment or in a house, and prevention measures and public exposure have been unsuccessful;
- 4) in other cases stipulated by the charter of the cooperative.

Article 107. Eviction from house building society

With the exclusion of the cooperative according to claim. 1, Art. 106 of this Code excluded all members of the family to be evicted without provision of alternative accommodation.

Charter of the housing co-operative cases of preservation of the right of use of premises in the building of the cooperative members of the family can be provided, excluded from the cooperative members, subject to the entry of one of them in the society.

Article 108. Exemption of premises

Residential premises vacated in connection with the release of a member of the cooperative from its membership or expulsion from the cooperative, in the absence of the persons who have entered into a cooperative in accordance with Articles 103,105,107 of this Code, is provided by the decision of the General Meeting of the person newly adopted in co-op members. The advantage enjoyed by members of the same cooperative, wishing to improve their living conditions.

#### Article 109. Return of a contribution

A person who exited or expulsion of a member housing co-operative, not later than the 3-month period for the approval of the general meeting of the annual report back share contribution to offsetting monetary obligations to the cooperative.

### CHAPTER 8. OWNERSHIP OF CITIZENS TO THE APARTMENT (HOUSE)

#### Article 110. Use of the apartment (apartment building) owned by a citizen of the right of ownership

Citizens owning an apartment (apartment buildings), use them for personal residence and living members of their families. They have the right to instill in the apartment (house) other citizens, to hand over the apartment (house) in the recruitment of other individuals or organizations, as well as the use of residential buildings to maintain the employment sector.

Ownership of the apartment (house) is documented, notarized, and issued by agencies of executive power in the field.

The owner of the apartment or house (including unfinished) has the right freely at its discretion to sell the apartment (house), determining the conditions of sale, give it, bequeath to others and to dispose of the apartment (house) is otherwise not prohibited by legislation.

Relations connected with the implementation of the ownership of flats (apartment buildings) are governed by the legislation on the property with the specifications established by this Code.

Apartment (house), which is in common ownership of several persons, may be divided between the owners taking into account the share of each of them. This preserves the overall ownership of the rooms of the apartment (house), which can not be divided in nature, and is determined by order of their use.

#### Article 111. Grounds for the ownership of the apartment (house)

Ownership of the apartment (house) occurs for the following reasons:

- 1) construction of a house (of the house);
- 2) the commission of sales transactions, exchange, donation and other, do not contravene the law of civil transactions;
- 3) receipt of the apartment (apartment building) or part of the apartment (apartment building) is inherited;
- 4) the acquisition of the ownership of the apartment (living space) from the state or collective housing;
- 5) purchase of the tenant of the apartment (apartment building) occupied under a lease agreement;
- 6) the acquisition of the property of the tenant occupied their apartment (apartment house) in the house of the state or collective housing stock by its redemption or other grounds stipulated by the legislation of the Republic of Tajikistan;
- 7) making the entire amount of the contribution for an apartment in the building housing cooperative cooperative members living in the apartment;
- 8) provision of an apartment in the property by virtue of a contractual obligation, including the participation of citizens in their own means of financing the construction of a state or collective housing homes;

9) provision of the apartment (apartment house) in the property instead of the demolished house (apartment) in connection with the seizure of land for state and public needs;

10) providing the apartment (apartment building) in return for ownership of the apartment, lost due to the overhaul of the apartment (apartment building);

11) on other grounds not prohibited by law.

#### Article 112 Construction of a residential house

Construction of a residential building made citizens of the Republic of Tajikistan on the land allocated to the relevant local authority for individual housing construction and maintenance of residential houses in accordance with the legislation of the Republic of Tajikistan.

The state provides support individual housing construction by organizing the production and sale of building materials, providing soft loans and other measures of organizational and economic nature.

Enterprises, institutions, organizations have the right to provide their workers grant aid, grant preferential loans and use other measures to assist individual housing construction.

#### Article 113. Purchase apartment (apartment house) in the property by committing civil transactions

Apartment (house), including unfinished or part of the apartment (apartment building) can be acquired in the property through the commission of sales transactions, exchange, gift or other not prohibited by the law of civil transactions.

The contract of purchase - sale or donation of the apartment (apartment building), located in the city, neighborhood or located in rural areas should be notarized and registered in the executive branch. Failure to comply with these rules will result in the invalidity of the contract.

#### Article 114. Preparation of the apartment (apartment house) inherited

Getting an apartment (apartment building) or part of the apartment (apartment house) in succession is regulated by the Civil Code of the inheritance of property.

The testator may entrust the heir, which goes flat (house), the obligation to provide another person lifetime use of the apartment (an apartment building) or a certain part of it. This commitment entered into by a notary public certificate of inheritance.

At the subsequent transfer of ownership of an apartment (house) or part of the right to life use shall remain in force.

#### Article 115. Acquisition of tenant ownership of occupied dwelling (the privatization of residential premises)

The tenant of premises in the building of public housing stock with the consent of the adult members of the family and the owner has the right to redeem the premises in the property.

Repurchased living room turns into a common joint property of the employer and residing with them family members, including temporarily absent, if other is not stipulated by the contract between them.

In the cases established by law, accommodations can be transferred to the ownership of the tenants on favorable terms or free of charge.

Shared apartment may be privatized only with the consent of all living in her employers and their adult family members.

In this case the apartment goes to the common property of all employers (and their families).

Not subject to privatization office premises and premises in the dormitories. Other restrictions on the privatization of residential premises shall be established by law.

Benefits associated with the privatization of apartments, again not available, except in cases where citizens who privatized premises are still in need of better housing conditions (Article 27 of this Code).

Article 116. Adding a member of the housing co-operative the whole amount of the contribution

Since the introduction of the entire amount of the contribution a member of housing co-operative becomes the owner of the apartment, keeping the obligation to participate in the common expenses for the house. A family member who is entitled to part of paenakopleniya becomes the owner of the apartment.

Article 117. The right of common ownership of the house

Two or more people can acquire the right to the common ownership of a house in two or more apartments in the case of joint construction, the purchase of a residential building by civil transactions or inherited, foreclosure residential homes as a result of privatization, making the entire amount of the contribution of the cooperative members and otherwise. Each of these citizens acquire ownership of a flat, and are in common use of the house recognized their common property.

The owners of the apartment house has the right to form a co-op apartment owners for the purpose of maintenance and service of the common parts of an apartment house, land area, satisfaction and protection of common interests of the housing.

The co-op apartment owners can also be converted into housing cooperative, all members of which are completely made equity contributions.

Article 118. Obtaining of apartments in the property demolition

In the case of demolition owned by the citizens of houses (apartments) in connection with the seizure of land for state and public needs of citizens said available apartments in the houses of the state or public housing to the transfer of their property.

If it turns out that the cost of living accommodation provided above the cost of the demolished houses (apartments), the value of their difference with the proprietor shall not be collected. Other citizens permanently residing in these houses (apartments), but not members of the owner's family, apartments are available for use under the terms of employment contracts or lease of premises. Available apartments should be comfortable and conform to sanitary and technical conditions.

If the value of the demolished dwelling house exceeds the value provided by the apartments, the owner shall be paid appropriate compensation. The size and order of determination and reimbursement of the cost of houses (apartments), buildings and equipment established by the Government of the Republic of Tajikistan. In addition, the owner of the demolished house (apartment) has a preferential right to purchase materials from the dismantling of the houses (apartments), buildings and equipment at cost of materials, taking into account depreciation.

At the request of the owners instead of houses and buildings belonging to them, subject to demolition, can be built in a new location houses, buildings and equipment. In this case a refund of demolished houses, buildings and equipment is not made.

Conditions under which the transfer is made, and the construction of houses, established by the Government of the Republic of Tajikistan.

Article 119. Preparation of the apartment (apartment building) in return for ownership of apartments, lost during overhaul of an apartment house

If major repairs (reconstruction) of an apartment house, apartment, owned by citizens, can not be saved, citizens permanently residing in the apartment, provided the established standards of the apartment in the property, in accordance with the first and second parts of the present Article 118 of the Code.

Article 120. Maintenance and repair of the dwelling and privatized part of apartment owners in the total costs for building maintenance

Apartment owners are obliged to participate in proportion to the total direct costs of home maintenance (repair porches, common structural elements of the building, utilities, garbage collection, etc.).

After the production of the related costs of housing and communal services (an organization that provides operation of the house as a single residential complex) is entitled to demand from every landlord compensation share of expenditures commensurate useful area. payments may not exceed the actual cost of maintaining the house. Late payment amount owed is collected forcibly.

Utilities are paid by duly approved tariffs. The benefits to compensate for the total costs for the maintenance of public utilities houses are set in accordance with Article 49 of this Code.

The procedure and conditions of service and maintenance of the privatized premises regulated by the Law of the Republic of Tajikistan "On privatization of the housing fund of the Republic of Tajikistan" and other legislative acts of the Republic of Tajikistan.

Article 121. The members of the owner's family

the owner's family members recognized continuously cohabiting spouses and their children. Parents of the couple and their children with their families and permanently reside with the owner, may be recognized as family members of the owner only by mutual agreement.

Family members of the owner may be considered in exceptional cases, and others, if they reside together with the owner and lead him a common household. Disabled dependents are family members of the owner, if they reside together with the owner.

Disputes about the recognition of a person a member of the owner's family settled in court.

Article 122. The rights and responsibilities of family members and former members of the owner's family

Family members of the owner, the universe it belongs to him a house (apartment), have the right to use it on a par with room in the house, unless otherwise stated in their universe. They have the right to strike given to them the owner of the premises of their minor children. Earliest other family members is permitted only with the consent of the owner.

The right to use the premises is reserved for those persons and in cases of termination of family relations with the owner, but they are obliged to take part in the expenses for the house (apartment), local area, in the production of maintenance.

Article 123. Eviction of family members and other persons living with the owner of an apartment house

Family members and other persons living together with the owner of a dwelling house, may be evicted from the premises without providing alternative accommodation if there are grounds stipulated by Article 70 of this Code.

Chapter 9. The rent of premises

Article 124. Contract of rent of premises

The contract of lease of premises in houses of the state and public housing is between the landlord - housing maintenance organizations (and in its absence - the relevant enterprise, institution, organization), and tenant - a citizen who has received a dwelling for use.

According to the lease the lessor to the lessee in betraying compensated possession and use of an

individual house or a separate apartment for the term of full amortization of premises.

All charges for maintenance and repair of the rented houses (apartments) are assigned to the lessee, unless otherwise stipulated by the lease agreement.

Change the landlord does not lead to a change in the contract.

#### Article 125 Rent

The rental fee includes a proportionate part of the lessor's costs of maintaining the house, in which the leased premises and depreciation calculated according to established norms.

Utilities are paid by the tenant duly approved tariffs.

Benefits to reimburse the total cost of maintaining a home and to pay for utility services may be established in accordance with Article 49 of this Code.

#### Article 126. Form of lease of premises

The contract of lease of premises shall be in writing. Failure to comply with the written form shall entail the invalidity of the contract.

#### Article 127. Standard contract of rent of premises

Standard contract of rent of premises approved by the Government of the Republic of Tajikistan. Terms of the lease contract, worsening the situation of the lessee as compared to the standards of this Code and conditions of a typical lease agreement are invalid. Instead, the relevant provisions of this Code and the sample lease agreement.

#### Article 128. Rights of the tenant family members

The members of the tenant's family who live with him and included in the lease agreement residential premises are on a par with the tenant to all the rights and bear all obligations arising from the contract.

Adult family members are jointly and severally with the tenant property liability for the obligations arising from the lease.

If citizens, specified in part one of this article, are no longer members of the tenant's family, but living in a rented dwelling, they retain the rights and obligations arising from the lease.

The members of the tenant's household, are not included in the rental contract, enjoy the rights of permanent residence in a residential area.

The members of the tenant's family are the persons listed in Art. 45 of this Code.

#### Article 129 of the tenant right to the universe of family members and other citizens in the leased premises

The tenant has the right to instill in the leased premises spouse, children, parents, and others obtained the written consent of all adult family members included in the lease agreement dwelling.

At check-age children to their parents consent of family members is not required.

People will dwell in a dwelling as a family member and included in the lease agreement with the tenant acquire equal rights and responsibilities.

#### Article 130. Preservation of the lease of premises in the temporary absence of the tenant

The contract of lease of premises keeps the action in the temporary absence of the tenant.

For members of the tenant's household, are not included in the lease agreement residential premises in the temporary absence is stored under the conditions stipulated by Articles 51-53 of this Code.

#### Article 131. Rights of the tenant in the production of capital repairs of an apartment house

In the case of the production of capital repairs of an apartment house in which the apartment is rented, the tenant and his family members have the rights provided by Article 55 of this Code to the employer and his family.

#### Article 132. Rights of the tenant under the lease change

Changing rental agreement is possible in the cases provided for in Articles 54,56-60 of this Code. At the same time for the tenant and his family members, included in a lease of premises, retain the rights provided in articles named for the employer and his family.

#### Article 133. Replacement of the tenant under the lease of premises

The tenant has the right to transfer its rights and obligations under the lease premises to an adult member of the family included in the contract.

In case of death of the tenant or his recognition as incapable its rights and obligations under the agreement of the family members included in a lease of premises, go to one of them.

If you have not lived with the tenant family members included in the lease agreement, the rights and obligations of the deceased tenant's move to one of the other members of the family living room.

In the case where the deceased tenant can go to one of the heirs by will or by law.

#### Article 134. Termination of the contract the lessee of premises

Tenant with the consent of family members included in the lease agreement, notifying the landlord for three months.

Upon termination of the lease contract without such warning the tenant is obliged to return the rent for three months in advance. The lessee is obliged to return to the lessor the leased premises in good condition, subject to normal wear and tear.

If the tenant terminates a lease premises without the consent of family members, the rights and obligations of the tenant moves to one of the family members included in the lease, and in their absence or refusal to accept the rights and obligations of the tenant - one of the other members of the family living room .

#### Article 135. Termination of the lease due to the transition of the leased premises to the tenant property

After depreciation periods premises becomes the property of the tenant. The tenant has the right to redeem the rented premises prematurely by paying the lessor the residual amount of depreciation.

#### Article 136. The eviction of the tenant of the dwelling

The rental contract subject to the rules on eviction from premises referred to in Articles 63-67, 69-71 of this Code.

### SECTION 4. ASSURANCE OF CONSERVATION HOUSING, ITS OPERATION AND REPAIR

#### Article 137. Provision of housing preservation

State and public bodies, enterprises, institutions, organizations and officials are obliged to take care of housing preservation and improvement of accomplishment.

#### Article 138. Duties of the lessor to ensure housing safety

The renter is obliged to repair the houses, to ensure smooth functioning of the engineering equipment of houses and premises, proper maintenance of entrances and other common areas of houses and local area.

#### Article 139. Duties of the citizens to ensure the preservation of residential buildings

Citizens are obliged to ensure the safety of residential premises, cares for sanitary and other equipment, to facilities improvement, observe the rules of the content of premises and local area, fire safety rules, observe cleanliness and order of the entrances, cabins elevators, stairwells and other public spaces use.

Employers premises must make at its expense current repair of dwellings, and in the liberation of the room - take it in good condition.

Conditions and procedure for repair defined by the contract of renting living accommodation, terms of use of residential premises, as well as other laws of the Republic of Tajikistan.

#### Article 140. Assistance in carrying out routine maintenance of premises

The executive bodies of local authorities provide citizens assistance in carrying out routine maintenance of premises.

Enterprises, institutions and organizations who own homes, as well as provide assistance to citizens in carrying out routine maintenance of premises located in these houses.

#### Article 141. Organization of maintenance and repair of housing

Maintenance and repair of state and public housing fund, housing fund and housing co-operatives, as well as houses, flats, are the property of citizens is carried out with strict observance of uniform rules and standards of operation and maintenance of the housing stock.

#### Article 142. Maintenance and repair of public housing in the cities, working, resort and holiday villages

Maintenance and repair of public housing (regardless of departmental affiliation) in the cities, workers resorts and holiday villages are made housing maintenance and repair and construction services.

#### Article 143. Maintenance and repair of residential buildings located in rural areas

Maintenance and repair of houses belonging to collective farms, state farms and other enterprises, institutions, organizations, located in the countryside, made their housing maintenance and repair and construction services. In the absence of such services, maintenance and repair of these houses are made eksplutatsionnymi housing and repair and construction organizations of executive power.

#### Article 144. Maintenance and repair of public fund houses, the houses of housing and housing co-operatives, as well as apartment buildings owned by citizens

Public housing maintenance and repair and construction services performed under the contract of maintenance and repair of buildings of public housing, housing and homes housing co-operatives, as well as multi-family houses in the property of citizens.

Payment of the costs associated with maintenance and repair of these houses, made at rates or on



terms and conditions established for the maintenance and repair of dwelling houses of the state housing fund.

The owners of premises in the house fully privatized free to determine the organization for the maintenance of the house, including public housing maintenance and repair and construction organizations, cooperatives, private companies and other business entities.

Maintenance and repair of buildings, referred to in this article, funds, regulated by the Law "On privatization of housing stock of the Republic of Tajikistan".

#### Article 145. Planning for housing repairs

Targets for overhaul of the state housing fund shall be established in the State Plan for Economic and Social Development of the Republic of Tajikistan by the executive authorities of Gorno-Badakhshan Autonomous Region, regions, Dushanbe, ministries, state committees and departments of the Republic of Tajikistan.

#### Article 146. Financing of expenses for operation and maintenance of public housing

Financing costs for operation and maintenance (current and capital) of housing local councils of people's deputies carried out at the expense of housing maintenance organizations, and in case of shortage of funds - from the state budget.

Financing costs for the operation and maintenance of the departmental housing stock is funded from the housing maintenance organizations subordinate enterprises, institutions and organizations, and in case of shortage of funds - at the expense of the relevant enterprises, institutions and organizations. Overhaul of the departmental housing at the expense intended for these purposes the relevant enterprises, institutions and organizations.

#### Article 147. Financing of expenses for operation and maintenance of apartments owned by citizens

Financing costs for operation and maintenance, are in the property of citizens, at the expense of own funds of owners of apartments.

#### Article 148. Financing of expenses for operation and maintenance of public housing

Financing costs for the operation and repair of public housing at the expense of own funds of the owners of the fund.

#### Article 149. Financing of expenses for operation and repair homes housing co-operatives

Financing costs for the operation and repair of residential buildings housing cooperatives are covered by the co-operatives.

The size of contributions from members of housing cooperatives for capital repairs of residential buildings established cooperative Charter of housing co-operative.

#### Article 150. Funding and logistical support maintenance and repair of non-residential buildings and non-residential premises in residential buildings

Costs associated with the maintenance and repair on the balance of housing and operating agencies of certain non-residential buildings and non-residential premises in residential buildings designed for commercial, household and other needs of the non-industrial nature, as well as the logistics of their operation and maintenance are taken into account in the planning of economic activity housing maintenance organizations.

#### Article 151. Logistics operation and maintenance of the housing stock

The material and technical resources required for the operation and maintenance of the state and public housing and fund housing co-operatives, are allocated in accordance with their ministries spending, state committees and departments in accordance with the procedure established by the Government of the Republic of Tajikistan.

### SECTION 5. RESPONSIBILITY FOR VIOLATION OF HOUSING LAW

#### Article 152. Liability for improper use of housing and other violations of housing laws

##### Persons guilty

- in violation of the order delivery on registration of citizens in need of better housing conditions, cancellation of registration and providing citizens with housing facilities;
- to missed deadlines of settlement of residential buildings and dwellings;
- in violation of the rules of use living quarters, sanitary maintenance of common areas, stairwells, elevators, entrances and adjoining areas;
- to unauthorized refurbishment and redevelopment of houses and dwellings, and their use for other purposes;
- in violation of the rules of operation of residential houses, residential buildings and engineering equipment in the mismanagement of their content;
- to damage to residential buildings, residential premises, their equipment and facilities improvement;

bear criminal, administrative or other liability in accordance with the legislation of the Republic of Tajikistan. The legislation of the Republic of Tajikistan may establish liability for other violations of housing laws.

#### Article 153. Compensation for damage caused to the housing fund

Enterprises, institutions, organizations and citizens, causing damage to homes, living quarters, engineering equipment, facilities improvement and plantations land adjacent to their homes areas, are obliged to compensate the damage caused.

Officials and other employees, through whose fault enterprises, institutions and organizations have incurred the costs associated with damages, bear liability in accordance with the law.

### SECTION 6. SETTLEMENT OF DISPUTES

#### Article 154. Settlement of housing disputes

Housing disputes shall be settled in accordance with the legislation of the Republic of Tajikistan by the court, economic and arbitration courts and other authorized bodies.

### SECTION 7 FINAL PROVISIONS

#### Article 155. Provision of residential premises citizens, aimed to work abroad

Citizens, aimed to work abroad, provided with living quarters in the place of residence in the manner and on terms determined by the Government of the Republic of Tajikistan.

#### Article 156. International treaties of the Republic of Tajikistan

If international legal acts set rules other than those contained in the housing legislation, the rules of

international legal act recognized by Tajikistan.

## LAW OF THE REPUBLIC OF TAJIKISTAN

### Adoption of the Housing Code of the Republic of Tajikistan

Majlisi Oli of the Republic of Tajikistan decides:

1. To adopt the Housing Code of the Republic of Tajikistan.
2. To recognize the following legislation invalid:

Republic of Tajikistan law on December 6, 1986 "On approval of the Republic of Tajikistan, Presidium of the Supreme Council's decree on amendments and additions to some legislative acts of the Republic of Tajikistan" in the part of the statement of the Decree of the Presidium of the Supreme Soviet of the Republic of Tajikistan on August 28, 1986 "The addition of Article 22 of the Housing Code the Republic of Tajikistan "(Council Gazette Tajik SSR, 1986, №24, st.252).;

Article 3 of the Law of 30 May 1987 "On Amendments to Certain Legislative Acts of the Republic of Tajikistan in connection with the main directions of reform of secondary and vocational schools and the approval of the new edition of the Law" (Bulletin of the Supreme Soviet of the Tajik SSR, 1987, number 11 st.153);

Republic of Tajikistan law on July 22, 1989 "On approval of the Presidium of the Supreme Soviet of the Republic of Tajikistan on amendments and additions to some legislative acts of the Republic of Tajikistan" in the approval of the Presidium of the Supreme Soviet of the Republic of Tajikistan dated December 29, 1988 "On amendments and amendments to the Housing Code of the Republic of Tajikistan "and on January 27, 1989" On Supplementing Article 5 of the Housing Code of the Republic of Tajikistan "(Bulletin of the Supreme Soviet of the Tajik SSR, 1989, №15, article 107);

Law of the Republic of Tajikistan from November 24, 1989 "On approval of the Presidium of the Supreme Soviet of the Republic of Tajikistan on amendments and additions to some legislative acts of the Republic of Tajikistan regarding the approval of the Decree of the Presidium of the Supreme Soviet of the Republic of Tajikistan on October 26, 1989" On Amendments to the Housing Code Respublki Tajikistan "(Bulletin of the Supreme tion of the Council of the Tajik SSR, 1989, №23, st.211).;

Section II of the Law of 27 June 1991 "On amendments and additions to some legislative acts of the Republic of Tajikistan (Bulletin of the Supreme Council of the Republic of Tajikistan, 1991, №14, st.237);

The president

The Republic of Tajikistan Emomali Rahmon

Dushanbe, December 12, 1997 №505

## ЖИЛИЩНЫЙ КОДЕКС РЕСПУБЛИКИ ТАДЖИКИСТАН

### РАЗДЕЛ 1. ОБЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ

#### Статья 1. Право граждан Таджикистана на жилище

В соответствии с Конституцией Республики Таджикистан каждый гражданин имеет право на жилище.

Это право обеспечивается путем осуществления и охраной государственного, общественного, кооперативного и индивидуального (частного) жилищного строительства. Законом запрещаются действия, препятствующие гражданам в осуществлении их права на жилище.

## **Статья 2. Задачи жилищного законодательства Республики Таджикистан**

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

## **Статья 3. Жилищное законодательство Республики Таджикистан**

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

## **Статья 4. Жилищный фонд**

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

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

## **Статья 5. Виды жилищного фонда**

Жилищный фонд включает:

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

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

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

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

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

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

## **Статья 6. Государственный жилищный фонд**

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

## **Статья 7. Назначение жилых домов и жилых помещений**

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

Запрещается использование жилых домов и жилых помещений по нежилому назначению.

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

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

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

## **Статья 9. Перевод жилых домов и жилых помещений в нежилые**

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

В исключительных случаях перевод жилых домов и помещений в нежилые может осуществляться по решению органов, указанных в части второй статьи 8 настоящего кодекса. Перевод жилых домов и помещений

ведомственного и общественного жилищного фонда в нежилые производится по предложению соответствующих министерств, государственных комитетов, ведомств и центральных органов общественных организаций.

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

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

#### **Статья 10. Жилищные права граждан**

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

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

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

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

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

#### **Статья 11. Жилищные обязанности граждан**

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

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

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

Использовать придомовые территории без ущерба интересам других граждан и общества.

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

#### **Статья 12. Компетенция Правительства в области регулирования жилищных отношений**

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

1. Обеспечение единства законодательного регулирования жилищных отношений.
2. Общее руководство жилищным хозяйством республики.
3. Установление общих начал организации и деятельности органов государственного управления жилищным хозяйством.
4. Утверждение плановых заданий по капитальному ремонту жилищного фонда в республике.
5. Проведение единой технической политики в области ремонта жилого фонда.
6. Установление нормативов расходования финансовых и материальных ресурсов на эксплуатацию и ремонтных жилищного фонда министерствам, государственным комитетам и ведомствам республики.
7. Установление единого порядка государственного учета жилищного фонда.
8. Установление основных правил учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, предоставление жилых помещений и пользование ими.
9. Установление основных правил квартирной платы и льгот по оплате жилищных помещений и коммунальных услуг.
10. Установление основных правил организации и деятельности жилищно-строительных кооперативов.
11. Государственный контроль за использованием и сохранности жилищного фонда и установление порядка его осуществление.
12. Установление правил и норм технической эксплуатации жилых домов и правил пользования и домовыми территориями.
13. Решение других вопросов республиканского в области использования и обеспечения сохранности жилищного фонда соответствии с Конституцией и жилищным законодательством Республики Таджикистан.

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

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

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

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

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

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

## **РАЗДЕЛ 2. УПРАВЛЕНИЕ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ**

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

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

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

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

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

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

Правление фондом жилищно-строительных кооперативов осуществляется органами управления кооперативов в соответствии устава.

### **Статья 17. Жилищно-эксплуатационные организации**

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

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

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

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

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

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

жилыми помещениями и содержания жилых домов.

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

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

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

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

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

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

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

#### **Статья 23. Государственный учет жилищного фонда**

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

#### **Статья 24. Государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда**

Государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда имеет своей задачей обеспечить соблюдение всеми министерствами, государственными комитетами, ведомствами, государственными, кооперативными и другими общественными предприятиями, учреждениями, организациями, жилищно-

строительными кооперативами, должностными лицами и гражданами порядка распределения жилой площади и предоставления гражданам жилых помещений, правил пользования жилищным фондом и содержания его в технически исправном состоянии.

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

### **РАЗДЕЛ 3. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ГРАЖДАН ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ. НАЕМ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

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

##### **Статья 25. Право граждан на получение жилого помещения**

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

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

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

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

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

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

Нуждающимися в улучшении жилищных условий признаются граждане:

1. Имеющие обеспеченность жилой площадью на каждого члена семьи ниже уровня, определяемого ч.1 ст.36 настоящего Кодекса.
2. Проживающие по договору под найма в домах государственного и общественного жилищного фонда или по договорам найма (поднайма) в домах, принадлежащих ЖСК, либо в домах индивидуального жилищного фонда не имеющие другого помещения в данном населенном пункте.
3. Проживающие в комнате или смежных неизолированных комнатах лиц не составляющих одной семьи, не зависимо от родственных отношений.
4. Проживающие в общежитиях, за исключением сезонных работников, а также граждан, поселившихся в связи с обучением.
5. Проживающие в жилом доме (жилом помещении), не отвечающим установленным санитарным и техническим требованиям.
6. Проживающие в неблагоустроенной квартире, в одной комнате или смежных комнатах с другими членами семьи, а также необеспеченной дополнительной жилой площадью (ч.2 ст.36 ЖК) лица, страдающие тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, перечисленные в списке заболеваний, утвержденном в установленном законодательством порядке.
7. Проживающие в одной комнате лица разного пола старше семи лет, кроме супругов.
8. Проживающие в служебных жилых помещениях.
9. Проживающие в квартире лица, не составляющие одной семьи, при отсутствии между ними родственных отношений.
10. Проживающие в качестве членов семьи арендаторов без включения в договор аренды, членов жилищного кооператива без права на часть паенакоплений, члены семьи собственника дома или квартиры без права собственности на жилое помещение.
11. Инвалиды Великой Отечественной войны, семьи погибших или пропавших без вести, воинов (партизаны) и приравненные к ним в установленном порядке лица.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Преднамеренного обмена или раздела жилого помещения;
2. Преднамеренного отчуждения пригодного для проживания жилого дома (или квартиры), принадлежащего гражданину на праве собственности, независимо от того, в том же или другом населенном пункте он находится;
3. Разрушения или порчи жилого помещения;
4. Выхода или исключения из жилищного кооператива;
5. Вселения других лиц (кроме супруга, несовершеннолетних и нетрудоспособных детей и нетрудоспособных родителей);
6. Выезда гражданина из жилого помещения, при проживании в котором он не был нуждающимся в улучшении жилищных условий; могут быть приняты на учет по истечении пяти лет со времени ухудшения жилищных условий.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Статья 32. Очередность предоставления гражданам жилых помещений**

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

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

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

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

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

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

### **Статья 34. Первоочередное предоставление жилых помещений**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. Медицинским и педагогическим работникам.

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

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

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

14. Семьям при рождении близнецов.

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

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

### **Статья 35. Внеочередное предоставление жилых помещений**

Вне очереди жилое помещение предоставляется:

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

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

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

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

5. Женщинам, родившим одновременно трех и более детей.

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

7. В других случаях, предусмотренных законодательством Республики Таджикистан.

### **Статья 36. Норма предоставления жилого помещения**

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

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

### **Статья 37. Требования, предъявляемые к жилым помещениям**

Жилое помещение предоставляется в черте данного населенного пункта.

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

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

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

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

### **Статья 38. Порядок предоставления жилых помещений**

Жилые помещения предоставляются гражданам:

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

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

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

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

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

### **Статья 39. Гласность предоставления жилых помещений**

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

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

### **Статья 40. Предоставление освободившегося в квартире жилого помещения**

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

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

может быть разрешен в судебном порядке.

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

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

### **Статья 41. Ордер жилого помещения**

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

Ордер может быть выдан лишь на свободно изолированное жилое помещение.

Форма ордера устанавливается Правительством Республики Таджикистан.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Статья 44. Предмет договора найма жилого помещения**

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

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

### **Статья 45. Члены семьи нанимателя**

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

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

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

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

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

### **Статья 46. Права и обязанности членов семьи нанимателя**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Статья 51. Сохранение жилого помещения за временно отсутствующими гражданами**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Статья 54. Переустройство и перепланировка жилого помещения**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Статья 56. Изменение договора найма**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Статья 59. Определение порядка пользования жилым помещением**

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

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

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

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

#### **Статья 61. Расторжение договора найма жилого помещения нанимателем**

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

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

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

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

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

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

#### **Статья 63. Выселение с предоставлением гражданам другого благоустроенного жилого помещения**

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Статья 67. Выселение с предоставлением гражданам другого жилого помещения**

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Статья 70. Выселение без предоставления гражданам другого жилого помещения**

Выселение без предоставления другого жилого помещения допускается в случаях:

- 1) если наниматель, члены его семьи или другие совместно проживающие с ним лица систематически разрушают или портят жилое помещение, а меры предупреждения и общественного воздействия оказались безрезультатными;
- 2) если они используют жилое помещение не по назначению, а меры предупреждения и общественного воздействия оказались безрезультатными;
- 3) если они систематическим нарушением правил общежития делают невозможным для других проживание с ними в одной квартире или в одном доме, а меры предупреждения и общественного воздействия оказались безрезультатными;
- 4) если лица лишены родительских прав и их совместное проживание с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав, признано невозможным;
- 5) если лица самоуправно заняли жилое помещение;
- 6) предусмотренном ч.3 ст.54 настоящего Кодекса;
- 7) предусмотренном ч.1 ст.71 настоящего Кодекса;
- 8) предусмотренном ч.3 ст.76 настоящего Кодекса;
- 9) предусмотренном ч.2 и 3 ст. 77 настоящего Кодекса.

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

## **Статья 71. Последствия признания недействительным ордера на жилое помещение**

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

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

## **ГЛАВА 3. ПОДНАЕМ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

### **Статья 72. Поднаем жилого помещения**

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

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

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

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

Сдача жилого помещения в поднаем не допускается:

- 1) если в результате вселения поднанимателя размер жилой площади, приходящейся на каждого проживающего, окажется менее установленной нормы, предусмотренной ст.36 настоящего Кодекса;
  - 2) если в нем проживают лица, страдающие тяжелыми формами некоторых хронических болезней;
  - 2) без согласия других нанимателей несовершеннолетних членов их семей, проживающих в одной квартире.
- Несоблюдение установленного порядка сдачи жилого помещения поднаем влечет недействительность договора поднайма, а вселившиеся граждане подлежат выселению судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

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

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

#### **Статья 75. Плата за пользование жилым помещением по договору поднайма**

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

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

#### **Статья 76. Прекращение договора поднайма**

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

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

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

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

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

#### **Статья 77. Временные жильцы**

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

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

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

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

### **ГЛАВА 4. ПОЛЬЗОВАНИЕ СЛУЖЕБНЫМИ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ**

#### **Статья 78. Служебные жилые помещения**

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

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

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

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

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

#### **Статья 79. Служебные жилые помещения в домах, принадлежащих колхозам**

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

#### **Статья 80. Порядок предоставления и пользования служебным жилым помещением**

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

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

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

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

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

### **Статья 81. Учет служебных жилых помещений**

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

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

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

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

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

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

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

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

4) семьи военнослужащих;

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

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

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

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

9) пенсионеры по старости, персональные пенсионеры;

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

11) инвалиды 1 и 2 групп, инвалиды 1-2 групп из числа военнослужащих и приравненных к ним лиц;

12) одинокие лица с проживающими с ними несовершеннолетними детьми, многодетные семьи, имеющие пять и более детей;

13) за лицами, направленными на принудительное лечение от хронического алкоголизма или наркомании, сохраняется право на служебные жилые помещения в случае продолжения прежней работы после окончания срока лечения.

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

## **ГЛАВА 5. ПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЩЕЖИТИЯМИ**

### **Статья 84. Общежития**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Форма ордера устанавливается Правительством Республики Таджикистан.

## **Статья 86. Выселение из общежитий**

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

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

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

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

## **ГЛАВА 6. ОБМЕН ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ**

### **Статья 87. Общие условия обмена жилыми помещениями**

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

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

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

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

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

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

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

Порядок оформления обмена устанавливается Правительством Республики Таджикистан.

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

Отказ в выдаче ордера может быть обжалован в судебном порядке.

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

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

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

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

### **Статья 89. Условия, при которых обмен жилыми помещениями не допускается**

Обмен жилыми помещениями не допускается:

- 1) если к гражданину, имеющему жилище, предъявлен иск, затрагивающий право пользования или собственности на жилое помещение;
  - 2) если помещение является служебным или находится в общежитии;
  - 3) если в результате обмена у нанимателя уменьшится размер жилой площади и окажется ниже нормы, установленной настоящим Кодексом, для принятия на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий;
  - 4) если жилое помещение находится в доме общественного фонда и собственник возражает против обмена.
- Установление дополнительных условий, при которых не допускается обмен жилого помещения, запрещается.

### **Статья 90. Признание обмена недействительным**

Обмен признается недействительным:

- 1) если он совершен с нарушением требований ст.89 настоящего Кодекса;
- 2) по основаниям, установленным гражданским законодательством для признания сделки недействительной.

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

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

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

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

### **Статья 91. Право граждан вступать в жилищный кооператив**

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

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

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

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

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

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

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

### **Статья 94. Организация и деятельность жилищно-строительных кооперативов**

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

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

Примерный Устав жилищно-строительных кооперативов утверждается Правительством Республики Таджикистан.

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

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

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

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

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

#### **Статья 96. Помощь государства жилищным кооперативам**

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

#### **Статья 97. Последствия сноса дома жилищно-строительного кооператива**

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

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

#### **Статья 98. Предоставление члену жилищно-строительного кооператива жилого помещения**

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

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

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

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

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

Споры о разделе жилых помещений разрешаются в судебном порядке.

#### **Статья 100. Права и обязанности члена жилищно-строительного кооператива**

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

Уставом кооператива, в частности, предусматриваются:

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

#### **Статья 101. Права и обязанности членов семьи члена жилищного кооператива**

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

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

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

## **Статья 102. Прекращение членства в жилищном кооперативе**

Членство в кооперативе прекращается в случаях:

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

## **Статья 103. Последствия выхода из жилищного кооператива**

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

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

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

При не достижении согласия вопрос решается общим собранием членов кооператива.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Статья 106. Исключение из жилищно-строительного кооператива**

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

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



### **Статья 107. Выселение из дома жилищно-строительного кооператива**

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

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

### **Статья 108. Предоставление освобожденного жилого помещения**

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

### **Статья 109. Возвращение паевого взноса**

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

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

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

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

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

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

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

Квартира (дом), находящаяся в общей собственности нескольких лиц, может быть разделена между собственниками с учетом долей каждого из них. При этом сохраняется общая собственность на комнаты, части квартиры (дома),которые не могут быть разделены в натуре, и определяется порядок пользования ими.

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

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

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

11) по другим основаниям, не запрещенным законом.

### **Статья 112. Строительство жилого дома**

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

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

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

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

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

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

### **Статья 114. Получение квартиры (жилого дома) по наследству**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Статья 117. Право общей собственности на жилой дом**

Двое или более граждан могут приобрести право общей собственности на жилой дом в две и более квартиры в случае совместного строительства, приобретение жилого дома посредством гражданско-правовых сделок или в

наследство, выкупа жилого дома в результате приватизации, внесения всей суммы паевого взноса членами кооператива и в других случаях.

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

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

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

### **Статья 118. Получение квартир в собственность при сносе**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Статья 121. Члены семьи собственника**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **ГЛАВА 9. АРЕНДА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

#### **Статья 124. Договор аренды жилого помещения**

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

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

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

Перемена арендодателя не ведет к изменению договора.

#### **Статья 125. Арендная плата**

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

Коммунальные услуги оплачиваются арендатором по утвержденным в установленном порядке тарифам.

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

#### **Статья 126. Форма договора аренды жилого помещения**

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

#### **Статья 127. Типовой договор аренды жилого помещения**

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

#### **Статья 128. Права членов семьи арендатора**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Договор аренды жилого помещения сохраняет действие при временном отсутствии арендатора.

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

### **Статья 131. Права арендатора при производстве капитального ремонта жилого дома**

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

### **Статья 132. Права арендатора при изменении договора аренды**

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

### **Статья 133. Замена арендатора по договору аренды жилого помещения**

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

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

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

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

### **Статья 134. Расторжение арендатором договора жилого помещения**

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

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

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

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

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

### **Статья 136. Выселение арендатора из жилого помещения**

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

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

### **Статья 137. Обеспечение сохранности жилищного фонда**

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

### **Статья 138. Обязанности наймодателя по обеспечению сохранности жилищного фонда**

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

### **Статья 139. Обязанности граждан по обеспечению сохранности жилых домов**

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

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

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

### **Статья 140. Содействие в проведении текущего ремонта жилых помещений**

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

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

### **Статья 141. Организация эксплуатации и ремонта жилищного фонда**

Эксплуатация и ремонт государственного и общественного жилищного фонда, фонда жилищных и жилищно-строительных кооперативов, а также домов, квартир, находящихся собственности граждан, осуществляется с обязательным соблюдением единых правил и норм эксплуатации и ремонта жилищного фонда.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Статья 145. Планирование ремонта жилищного фонда**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **РАЗДЕЛ 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ЖИЛИЩНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА**

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

Лица, виновные

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

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

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

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

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

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

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

### **Статья 153. Возмещение ущерба, причиненного жилищному фонду**

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

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

## **РАЗДЕЛ 6. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

### **Статья 154. Порядок разрешения жилищных споров**

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

## **РАЗДЕЛ 7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНОЕ ПОЛОЖЕНИЕ**

### **Статья 155. Обеспечение жилым помещением граждан, направленных на работу за границу**

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

### **Статья 156. Международные договоры Республики Таджикистан**

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

## **ЗАКОН РЕСПУБЛИКИ ТАДЖИКИСТАН**

### **О принятии Жилищного кодекса Республики Таджикистан**

Маджлиси Оли Республики Таджикистан постановляет:

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

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

Таджикской ССР, 1986г., №24, ст.252);



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

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

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

Закон Республики Таджикистан от 24 ноября 1989 года "Об утверждении Президиума Верховного Совета Республики Таджикистан о внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Таджикистан в части утверждения Указа Президиума Верховного Совета Республики Таджикистан от 26 октября 1989 года "О внесении дополнений и изменений в Жилищный кодекс Республики Таджикистан" (Ведомости Верховного Совета Таджикской ССР, 1989г., №23, ст.211);

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

**Президент  
Республики Таджикистан**

**Э. РАХМОНОВ**

**г.Душанбе 12 декабря 1997 года №505**

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ МАДЖЛИСИ ОЛИ РЕСПУБЛИКИ ТАДЖИКИСТАН

### О ВВЕДЕНИИ ЖИЛИЩНОГО КОДЕКСА РЕСПУБЛИКИ ТАДЖИКИСТАН

Маджлиси Оли Республики Таджикистан **постановляет:**

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

2. Признать утратившими силу:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Правительству Республики Таджикистан:

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

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

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

Председатель Маджлиси Оли  
Республики Таджикистан

С. Раджабов

г.Душанбе 12 декабря 1997 года №506