



ҚАРОРИ

**Пленуми Суди Олии
Ҷумҳурии Тоҷикистон**

**«Дар бораи баъзе масъалаҳое, ки дар таҷрибаи
судӣ ҳангоми татбиқ намудани Кодекси манзили
Ҷумҳурии Тоҷикистон ба миён меоянд»**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

**Пленума Верховного Суда
Республики Таджикистан**

**«О некоторых вопросах, возникающих в судебной
практике при применении Жилищного кодекса
Республики Таджикистан»**



ҚАРОРИ

**Пленуми Суди Олии
Ҷумҳурии Тоҷикистон**

**«Дар бораи баъзе масъалаҳое, ки дар таҷрибаи
судӣ ҳангоми татбиқ намудани Кодекси манзили
Ҷумҳурии Тоҷикистон ба миён меоянд»**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

**Пленума Верховного Суда
Республики Таджикистан**

**«О некоторых вопросах, возникающих в судебной
практике при применении Жилищного кодекса
Республики Таджикистан»**

Душанбе – 2024

Қарори Пленуми Суди Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи баъзе масъалаҳое, ки дар таҷрибаи судӣ хангоми татбиқ намудани Кодексы манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон ба миён меоянд».– Душанбе: Нашриёти «Контраст», 2024.– 40 сах.

Қарори Пленуми Суди Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи баъзе масъалаҳое, ки дар таҷрибаи судӣ хангоми татбиқ намудани Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон ба миён меоянд» бо дастгирии ҳаматарафаи ташкилоти ҷамъиятии «Хуқуқи дастрас» таҳия ва нашр шудааст.

Постановление Пленума Верховного Суда Республики Таджикистан «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении Жилищного кодекса Республики Таджикистан».– Душанбе: Издательство «Контраст», 2024.– 40 стр.

Постановление Пленума Верховного Суда Республики Таджикистан «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении Жилищного кодекса Республики Таджикистан» разработан и издан при всесторонней поддержке общественной организации «Доступное право».



ҚАРОРИ
Пленуми Суди Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон

аз 26 декабри соли 2023 №1 шаҳри Душанбе

**Дар бораи баъзе масъалаҳое, ки дар таҷрибаи судӣ ҳангоми
татбиқ намудани Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон
ба миён меоянд**

Бинобар қабул гардидани Кодекси манзил ва Кодекси маданияи Ҷумҳурии Тоҷикистон, бо мақсади ҷорӣ намудани таҷрибаи яхела ва татбиқи дурусти меъёрҳои қонунгузорӣ оид ба манзил дар асоси моддаи 25 Қонуни конститутсионии Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи судҳои Ҷумҳурии Тоҷикистон», Пленуми Суди Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон,

қ а р о р қ а р д :

1. Мувофиқи муқаррароти моддаи 36 Конститутсияи Ҷумҳурии Тоҷикистон ҳар кас ба манзил ҳуқуқ дорад. Тибқи талаботи қисми 1 моддаи 1 Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон (минбаъд – Кодекси манзил) ҳама гуна амал (беамалӣ), ки барои амалишавии ҳуқуқ ба манзил монеъ мегардад, манъ аст. Аз ин рӯ, риояи меъёрҳои қонунгузорӣ оид ба манзил яке аз шартҳои асосии таъмини кафолати конститутсионии ҳуқуқ ба манзил мебошад.

Дикқати суд, судяҳо ба он ҷалб карда шаванд, ки ҳуқуқ ба манзили кофӣ дар санадҳои ҳуқуқии байналмилалӣ оид ба ҳуқуқи инсон, ки Тоҷикистон эътироф кардааст, аз ҷумла, дар Эълومияи умумии ҳуқуқи башар аз 10 декабри соли 1948, Паймони байналмилалӣ оид ба ҳуқуқҳои шаҳрвандӣ ва сиёсӣ аз 16 декабри соли 1966 ва Паймони байналмилалӣ оид ба ҳуқуқҳои иқтисодӣ, иҷтимоӣ ва фарҳангӣ аз 16 декабри соли 1966 пешбинӣ шудааст.

2. Суди юрисдиксияи умумӣ хифзи ҳуқуқи вайронгардидаи манзилро тибқи тартиби тобеияти идоравӣ, ки бо Кодекси

мувофиавии граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон (минбаъд – КМГ ҚТ) муқаррар шудааст, таъмин менамояд.

Мувофиқи талаботи сархати якуми қисми 1 моддаи 24 КМГ ҚТ судҳо парвандахоро оид ба даъвои шаҳрвандон, ташкилот, мақомоти ҳокимияти давлатӣ ва мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳот дар хусуси ҳифзи ҳуқуқи вайроншуда ё мавриди баҳс қарордошта, озодӣ ва манфиатҳои қонунӣ, оид ба баҳсҳое, ки аз муносибатҳои ҳуқуқи манзил бармеоянд, баррасӣ ва ҳал менамоянд.

Парвандаҳо оид ба баҳсҳои манзил аз ҷониби суд дар асоси аризаи даъвогии (ариза, шикоят) шахсони манфиатдор, шахсоне, ки дар моддаи 48 КМГ ҚТ пешбинӣ шудаанд ва ё прокурор бо тартиби муқаррарнамудаи моддаи 47 КМГ ҚТ баррасӣ карда мешаванд.

3. Агар зимни баррасӣ ва ҳалли баҳсҳо байни меъёрҳои Кодекси манзил ва дигар санадҳои меъёрии ҳуқуқи баробардараҷа ихтилофот ва номутобиқатӣ ошкор гардад, суд, судяҳо бояд дар назар дошта бошанд, ки меъёрҳои Кодекси мазкур ҳамчун қонуни махсус қувваи бештари ҳуқуқӣ доранд.

Манзили истиқоматӣ метавонад объекти ҳам муносибатҳои ҳуқуқи маданӣ ва ҳам ҳуқуқи манзил бошад. Суд, судяҳо бояд дар назар дошта бошанд, ки ҳуқуқи маданӣ дар тафовут аз ҳуқуқи манзил муносибатҳоро вобаста ба соҳибӣ, истифода ва ихтиёрдории манзили истиқоматӣ ҳамчун объекти муомилоти маданӣ ба танзим медиарорад (мисол, аҳдҳо вобаста ба манзили истиқоматӣ).

4. Кодекси манзил қувваи бозгашт надорад ва нисбат ба муносибатҳои татбиқ мешавад, ки пас аз мавриди амал қарор додани он ба миён омаданд.

Муносибатҳои ҳуқуқие, ки бо қонунгузории манзил ба танзим дароварда мешаванд, мумкин аст хусусияти давомнок дошта бошанд. Дар ин ҳолат меъёрҳои Кодекси манзил танҳо нисбат ба он ҳуқуқи уҳдадорихои субъектоне муносибати ҳуқуқӣ паҳн мегардад, ки пас аз мавриди амал қарор додани он ба миён омаданд.

Аз ин рӯ, хангоми баррасии парвандаи мушаххас муайян намудан зарур аст, ки муносибатҳои ҳуқуқи баҳсноки манзилии тарафҳо қай ба миён омаданд (масалан, агар ҳуқуқи даъвогар ба истифодаи манзил то 1 сентябри соли 2022 вайрон шуда бошад, дар ин ҳолат меъёрҳои Кодекси манзил дар таҳрири соли 1997 татбиқ карда мешавад).

5. Номгӯи иштирокдорони муносибатҳо оид ба манзил дар қисмҳои 2 ва 3 моддаи 5 Кодекси манзил муайян шудааст. Ба онҳо

шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ, мақомоти давлатӣ, мақомоти худидоракунии шахрак ва деҳот, инчунин, шахрвандони хоричӣ ва шахсони бешаҳрванд мансубанд.

Муносибатҳо оид ба манзил, ки иштирокдорони онҳо шахрвандони хоричӣ ва шахсони бешаҳрванд мебошанд, тибқи қонунгузорию Ҷумҳурии Тоҷикистон танзим мегарданд, агар санадҳои ҳуқуқии байналмилалӣ эътирофнамудаи Тоҷикистон тартиби дигарро пешбинӣ накарда бошанд.

Мувофиқи муқаррароти моддаи 11 Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи вазъи ҳуқуқии шахрвандони хоричӣ ва шахсони бешаҳрванд дар Ҷумҳурии Тоҷикистон» шахрвандони хоричӣ ва шахсони бешаҳрванд барои ба истифодаи муваққатӣ гирифтани манзили истиқоматӣ ҳуқуқ доранд.

Ҳамзамон, ҳангоми ҳалли баҳсҳои манзил, ки иштирокдорони онҳо шахрвандони хоричӣ ва шахсони бешаҳрванд мебошанд, бояд дар назар дошт, ки барои шахсони зикршуда моддаҳои 25, 65 ва 95 Кодекси манзил, ки ҳуқуқу уҳдадорихоӣ аз ӯи оилаи молики манзили истиқоматӣ, кироиягири манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кироия иҷтимоӣ ва кироиягири манзили истиқоматии махсусгардонидашударо муайян менамояд, маҳдудият пешбинӣ накардааст.

6. Объекти муносибатҳои ҳуқуқӣ манзил манзили истиқоматие эътироф мешавад, ки мафҳум ва намудҳои он дар моддаҳои 4 ва 8 Кодекси манзил муайян шудааст. Манзили истиқоматӣ – молу мулкӣ ғайриманқул дар намуди хонаи истиқоматӣ, қисми хонаи истиқоматӣ, хона дар бинои бисёрхонагӣ, қисми хона, хучра, ки барои истиқомати доимии шахрвандон пешбинӣ шудааст ва ба қоидаи меъёрҳои санитарии гигиенӣ, техникӣ, экологӣ, меъморӣ шахрсозӣ, зидди сӯхтор ва ба талаботи дигари пешбининамудаи қонунгузорию Ҷумҳурии Тоҷикистон ҷавобгӯ мебошад.

Суд, судяҳо бояд дар назар дошта бошанд, ки баҳисобгирии давлатии фонди манзил, бақайдгирии давлатии манзили истиқоматӣ ва назорати давлатии фонди манзил, ки дар ҳудуди дахлдор ҷойгир аст, инчунин, бо тартиби муқарраргардида барои истиқомат номувофиқ эътироф намудани манзилҳои истиқоматии фонди манзили коммуналӣ аз ҷониби мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ, мақомоти худидоракунии шахрак ва деҳот, инчунин мақомоти ваколатдори давлатӣ амалӣ мегардад.

7. Ҳангоми баррасӣ ва ҳалли баҳсҳо вобаста ба ҳифзи ҳуқуқи манзил, бояд кафолати конститусионӣ, ки манзили шахс дахлнопазир буда, касеро аз манзил маҳрум кардан манъ аст, ба инобат гирифта шавад.

Принсипи дахлнопазирии манзил онро ифода мекунад, ки ба манзили шахс зӯран даромадан манъ аст, ба истиснои мавридҳои, ки қонун муқаррар кардааст.

Принсипи манъи худсарона аз манзил маҳрум кардан маънои онро дорад, ки ҳеҷ кас аз манзилаш бароварда намешавад ва ё аз ҳуқуқи истифодабарии манзил маҳрум карда намешавад, ба истиснои ҳолатҳои, ки дар Кодекси манзил ва дигар санадҳои қонунгузори пешбинӣ шудаанд.

Суд, судяҳо бояд дар назар дошта бошанд, ки мутобики муқаррароти қисми 3 моддаи 7 Кодекси манзил аз рӯи қиёс (қонун, ҳуқуқ) татбиқ намудани меъёрҳои, ки ҳуқуқ ба манзилро маҳдуд ва ҷавобгариро муқаррар менамоянд, манъ аст.

8. Кодекси манзил муҳлати умумии даъворо барои ҳифзи ҳуқуқҳои манзилии вайронгардида муқаррар накардааст. Бинобар ин ба муносибатҳои баҳсноки манзилӣ меъёрҳои Кодекси маданияи Ҷумҳурии Тоҷикистон оид ба давомияти муҳлати умумии даъво татбиқ мегардад.

Муҳлати умумии даъво ба муносибатҳои баҳсноки манзилие, ки яке аз асосҳои онҳо шартнома мебошад (масалан, шартномаҳои кироияи манзили истиқоматии иҷтимоӣ, кироияи манзили истиқоматии маҳсусгардонидашуда, зеричораи манзили истиқоматӣ, истифодаи манзили истиқоматӣ аз ҷониби аъзоёни оилаи молик ва ё кироягири манзили истиқоматӣ) татбиқ мегардад.

9. Зимни баррасии баҳсҳо дар бораи ҳуқуқи иштирокдорони моликияти ҳиссагӣ ба манзили истиқоматӣ ё биноҳои бисёрхонагии сохташуда (моддаҳои 18–19 Кодекси манзил) суд, судяҳо бояд ба инобат гиранд, ки ба ҳуқуқи моликият ба иштирокдорони моликияти ҳиссагӣ, ки сохтмони хонаи истиқоматӣ ё бинои бисёрхонагӣ аз ҳисоби онҳо маблағгузори карда шудааст, мутаносибан ба ҳиссаи иштироки онҳо тааллуқ дорад, агар бо қонунгузори ё шартномаи тарафҳо тартиби дигар пешбинӣ нашуда бошад.

Агар иштирокдори моликияти ҳиссагӣ то бақайдгирии давлатии ҳуқуқи моликият ба манзили истиқоматӣ ё биноҳои бисёрхонагии сохташуда вафот карда бошад, масъалаи ҳуқуқ ба ҳисса тибқи меъёрҳои ҳуқуқ ба мерос ҳал карда мешавад.

Ҳисса дар сохтмони манзили истиқоматӣ ё биноҳои бисёрхонагӣ, ки ба зану шавҳар то ақди никоҳ тааллуқ дошт, моликияти ҳар кадоми онҳо ба ҳисоб меравад. Агар ҳуқуқи моликият ба хонаи истиқоматӣ ё бинои бисёрхонагии сохташуда, пас аз бастанӣ ақди никоҳ ба қайди давлатӣ гирифта шавад, дар ин сурат ин манзили истиқоматӣ моликияти танҳо иштирокдори моликияти ҳиссагӣ ба ҳисоб меравад.

10. Ҳангоми баррасии баҳсҳо дар хусуси татбиқи ҳуқуқи молик ба соҳибӣ, истифода ва ихтиёрдории манзили истиқоматӣ, суд, судяҳо бояд дар назар дошта бошанд, ки қонунгузор ҳадди татбиқ намудани ҳуқуқ ба моликиятро (қисми 3 моддаи 23 Кодекси манзил) муайян намулдааст.

Истифодабарии манзили истиқоматӣ ё қисми он барои амалӣ намудани фаъолияти касбӣ ё фаъолияти соҳибқории инфиродӣ бо риояи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон иҷозат дода мешавад. Вайрон кардани ҳадди муқаррарнамудаи қонун оид ба татбиқи ҳуқуқи соҳибмулкӣ ба манзили истиқоматӣ боиси нисбати молик татбиқ намудани чораҳои ҷавобгарии пешбининамудаи қонунгузори мегардад.

11. Суд, судяҳо зимни баррасии баҳсҳо дар бораи аъзои оилаи молик эътироф намудани шахс бояд ба назар гиранд, ки тибқи талаботи моддаи 24 Кодекси манзил ҳамсар, фарзандон (фарзандхондшудагон), падару модар (фарзандхондқунандагон), бобо, бибӣ, наберагон ва аберагони молик, ки бо ӯ доимӣ дар хонаи истиқомати ба ӯ тааллуқдошта якҷоя истиқомат мекунанд, аъзои оилаи молик эътироф мешаванд.

Ҳамсар – зану шавҳаре фаҳмида мешавад, ки ақди никоҳи онҳо дар мақомоти давлатии сабти асноди ҳолати шахрвандӣ ба қайд гирифта шудааст.

Ҳангоми баррасӣ намудани баҳсҳо оид ба аъзои оилаи молик эътироф намудани ҳамсар, суд, судяҳо бояд муқаррароти моддаҳои 327 Кодекси маданияи Ҷумҳурии Тоҷикистон (минбаъд Кодекси маданӣ) ва 34 Кодекси оилаи Ҷумҳурии Тоҷикистонро ба инобат гиранд, зеро манзили истиқоматӣ метавонад моликияти муштарак, якҷоя ва ё ҳиссагии онҳо бошад. Дар чунин ҳолат зарурати аъзои оилаи молик эътироф намудани ҳамсар ҷой надорад.

12. Дар ҳолатҳои истисноӣ шахсони дигар низ метавонанд аъзои оилаи молик эътироф шаванд, ки новобаста аз муносибатҳои

хешутаборӣ (мисол, бародар, хоҳар, келин, домод, бародарзода, хоҳарзода ва дигарон) бо розигии молик, ҳамчун аъзои оилаи ӯ дар ҳамин манзили истиқоматӣ, ба таври доимӣ бо молик истиқомат карда бошанд.

Таҳти мафҳуми розигии молик ҳолатҳое эътироф шуда метавонанд, ки молики манзили истиқоматӣ бо ирода ва розигии худ шахси дигарро чун аъзои оила ба манзили истиқоматиаш барои истиқомати доимӣ маскун намудааст бошад.

Дар баробари бо розигии молик маскун шудани шахси зикршуда, инчунин бояд мақсад ва мазмуни иродаи молик муайян карда шавад, аз ҷумла, оё шахс ба манзили истиқомати молик ҳамчун аъзои оила маскун карда шудааст ё ин ки манзили истиқоматӣ бо асосҳои дигар барои истиқомат намудан ба ӯ пешниҳод шудааст (мисол, ба сифати сокини муваққатӣ, дар асоси шартномаи ичора ва ғайра), ба хусусияти яқҷоя зиндагонӣ қардани онҳо дар ҳамин манзили истиқоматӣ баҳои ҳуқуқӣ дода шавад.

Танҳо ҳолати бо розигии молик дар қайди манзили истиқоматӣ будани шахс барои аъзои оилаи молик эътироф намудан асос шуда наметавонад ва он дар маҷмӯъ бо дигар далелҳо баҳо дода мешавад.

Мавҷуд будани розигии молик дар асоси баёноти тарафҳо, шахси сеюм, нишондоди шоҳидон, далелҳои хаттӣ ва дигар далелҳо муайян мегардад.

Таҳти мафҳуми ҳамин манзили истиқоматӣ он манзили фаҳмида мешавад, ки шахс бо розигии молики манзили истиқоматӣ дар ҳамин манзил ба таври доимӣ бо ӯ истиқомат кардааст.

Ба таври доимӣ бо молики манзил истиқомат намудани шахс ҳолате фаҳмида мешавад, ки ҳамин шахс бифосила ва давомдор бо молик дар манзили истиқомати ӯ зиндагӣ карда бошад.

Барои шаҳрвандони хориҷӣ ва шахси бешаҳрванд бошад давомнокии истиқомати онҳо аз рӯзи гирифтани гувоҳномаи иқомат дар ҳудуди Ҷумҳурии Тоҷикистон ба ҳисоб гирифта мешавад.

Агар ҳуқуқи моликияти ҷавобгар ба манзили истиқоматӣ бо тартиби дахлдор бақайдгирии давлатиро нагузашта бошад, ҳолати мазкур барои ҳалли баҳс дар бораи аъзои оилаи молики манзили истиқоматӣ эътироф намудан монеа шуда наметавонад. Дар чунин ҳолат муқаррароти моддаи 24 Кодекси манзил оид ба аъзои оилаи молики манзили истиқоматӣ эътироф намудан татбиқ мегардад.

Мансубияти манзили истиқоматиро ба номи ҷавобгар қарорҳои мақомоти иҷроияи ҳокимияти давлатӣ, мақоми ваколатдори давлатӣ, инчунин маълумотномаҳои дахлдори ҷамоатҳо, колхозҳо, совхозҳо дар бораи ҷудо намудани қитъаи замин барои сохтмони манзили истиқоматӣ ва дигар далелҳо шаҳодат дода метавонанд.

13. Тибқи талаботи моддаи 25 Кодекси манзил аъзои оилаи молики манзили истиқоматӣ ҳуқуқ доранд дар баробари молик манзили истиқоматиро истифода баранд, агар ҳангоми маскун шудани онҳо ба манзили истиқоматии мазкур тартиби дигар муқаррар нашуда бошад.

Аз ҷумла, тарафҳо метавонанд дар хусуси барои истифодаи аъзои оилаи молик ҷудо намудани хучраи алоҳида, тартиби истифодабарии иншооти умумӣ, андозаи иштирок дар пардохти хароҷоти нигоҳдории манзили истиқоматӣ, хароҷоти коммуналӣ ва ғайра ба созиш оянд.

Кодекси манзил нисбат ба тартиб, шакл ва шартҳои бастанӣ чунин созишномаҳо талаботи махсусро пешбинӣ накардааст, аз ин рӯ ба онҳо қоидаҳои Кодекси маданияи Ҷумҳурии Тоҷикистон дар бораи аҳдҳо татбиқ карда мешаванд.

Аъзои оилаи молики манзили истиқоматӣ дигар аъзои оилаи худро ба қисми манзили истиқоматии барояш ҷудонамудаи молик танҳо бо розигии охирон маскун карда метавонад, вале барои маскун намудани фарзандони ноболиғи ӯ чунин розигӣ талаб карда намешавад.

Ҳамзамон, аъзои оилаи молики манзили истиқоматӣ ҳангоми истифодабарии манзили истиқоматӣ уҳдадоранд аз ҷумла, манзили истиқоматиро дар ҳолати муносиб нигоҳ доранд, талаботи санитарияи гигиенӣ, зиддисӯхтор, қоидаҳои истифодабарии манзили истиқоматиро риоя кунанд, маблағи хизматрасониҳои коммуналӣ, таъмири манзили истиқоматӣ ва маблағҳои дигарро вобаста ба истифода ва нигоҳдории зарурии манзили истиқоматӣ саривақт пардохт намоянд. Ғайр аз ин, аъзои оилаи молик набояд манзили истиқоматиро ба зарари манфиатҳои давлат, ҷамъият ва шахрвандони дигар истифода намуда, уҳдадоранд ҳуқуқи манфиатҳои қонунии ҳамсоҳро эҳтиром ва риоя намоянд.

14. Кодекси манзил асосҳои кӯчонидани аъзои оилаи молики манзили истиқоматиро мушаххас пешбинӣ намудааст. Дар асоси талаботи молик шахсони зикршуда метавонанд аз манзили

истиқоматӣ кӯчонида шаванд, агар мунтазам ҳуқуқ ва манфиатҳои қонунии дигар истиқоматқунандагон, ҳамсояхоро вайрон кунанд. Таҳти ин мафҳум амалҳои доимӣ ва тасроршаванда оид ба истифодаи манзили истиқоматӣ сарфи назар аз ҳуқуқ ва манфиатҳои қонунан ҳифзшавандаи шахрвандон, инчунин вайрон намудани талаботи санитарии гигиенӣ, экологӣ, дигар талаботи қонунгузорӣ, қоидаҳои истифодабарии манзили истиқоматӣ (масалан, шабона ва аз меъерӣ иҷозатдодашуда баланд гӯш қардани мусиқӣ, тамошои оинаи нилгун, навохтани асбобҳои мусиқӣ, ба ҷо овардани қорҳои таъмиру сохтмонӣ ва дигар амалҳои, ки боиси вайрон намудани оромии шахрвандон ва ҳомӯшии шабона мегардад, вайрон қардани тартиботи ҷамъиятӣ ва ғайра) фаҳмида мешаванд, ки ҳамроҳ зиндагӣ қарданро имконнопазир менамоянд. Инчунин, барои истифодабарии ғайримаксадноки манзили истиқоматӣ, ки аз истифодаи он на барои истиқомати шахрвандон, балки бо дигар мақсад (масалан, ҳамчун қорхона, офис, анбор истифода намудан, ҷойгир намудани истеҳсолоти саноатӣ, нигоҳдорӣ ва парвариши ҳайвонот ва дигарҳо), яъне тақдир додани манзили истиқоматӣ ба ғайриистиқоматӣ иборат аст.

Суд, судяҳо ҳангоми баррасӣ ва ҳалли даъвои молик оид ба кӯчонидани аъзои оилаи молик ва шахсони дигар бо ҳамин ва дигар асосҳои дар қисми 2 моддаи 26 Кодекси манзил пешбинишуда бояд муайян намоянд, ки оё молик дар бораи қатъ намудани чунин амалҳо онҳоро огоҳ намудааст, барои бартараф қардани вайроншавӣ муҳлати муайян пешниҳод кардааст ва тадбирҳои огоҳонӣ дар ҳама гуна шакл (хаттӣ ё шифоҳӣ) натиҷа додаанд ё не.

Дар баробари ин, дар назар доштан зарур аст, ки муҳлати дар огоҳинома муқаррарнамудаи молик барои бартараф намудани вайронкуниҳои зикршуда бояд ба принципҳои оқилона, одилона ва бовиҷдонона ҷавобгӯ ва барои иҷро намудани амалҳои дар он пешбинишуда воқеӣ бошад.

15. Агар аз талаботи даъвогӣ дар бораи бартараф намудани монеагҳои ҷавобгар оид ба истифодабарии манзили истиқоматӣ ва ё масқун намудан муайян гардад, ки санади эътибори қонунӣ пайдокардаи суд оид ба масқун қардан ба манзили истиқоматӣ мавҷуд аст ва мақсади даъвогар аз нав масқун шудан ба ҳамон манзили истиқоматӣ мебошад, суд, судяҳо бояд дар назар дошта бошанд, ки бо Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи истеҳсолоти иҷро» тартиби аз нав иҷро намудани ҳуҷҷати иҷро оид

ба маскун намудан ва таъмини бемамонияти истифодабарии манзили истиқоматӣ ба танзим дароварда шудааст.

16. Мувофиқи талаботи қисми 1 моддаи 45 Кодекси манзил манзилҳои истиқоматии фонди манзили давлатӣ тибқи шартномаи кироия иҷтимоӣ ба шаҳрвандони Ҷумҳурии Тоҷикистон, ки ба манзили истиқоматӣ эҳтиёҷ доранд ва дар маҳалли аҳолинишини мазкур доимӣ истиқомат ё кор мекунанд, барои истифодабарӣ дода мешаванд.

Асоси ҳуқуқи шартномаи кироия иҷтимоии манзили истиқоматӣ қарори раиси шаҳр, ноҳия, ҷамоати шаҳрак ва деҳот дар ҳудуди маҳалли аҳолинишини мазкур ва дар ҷойи кор бошад, қарори маъмурияти корхона, муассиса ва ташкилот дар мувофиқа бо иттифоқҳои касаба ё дигар мақомоти намоёндагии кормандони ташкилоти мазкур мебошад. Қарори зикршуда бояд бо риояи талаботи боби 11 Кодекси манзил қабулкарда шавад.

Дар Кодекси манзил асосҳо, тартиб ва оқибатҳои безътибории қарор оид ба додани манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кироия иҷтимоӣ пешбинӣ нашудааст. Бинобар ин суд, судяҳо бояд ба инбат гиранд, ки вайрон намудани талаботи Кодекси манзил зимни қабули қарор оид ба додани манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кироия иҷтимоӣ асос барои пешниҳоди даъво ба суд оид ба безътибор дониستاني қарор, шартномаи кироия иҷтимоӣ ва кӯчонидани шахсони дар он истиқоматкунанда шуда метавонад. Бо назардошти он ки талаботи зикршуда бо ҳам алоқаманд мебошанд, онҳо метавонанд дар як муурофияи даъвогӣ баррасӣ ва ҳал карда шаванд.

Талабот оид ба безътибор дониستاني қарор ва шартномаи кироия иҷтимоии дар асоси он басташуда тибқи муқаррароти Кодекси маданӣ ва бо асосҳои дар моддаи 83 Кодекси манзил пешбинишуда, инчунин дигар санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ ҳал карда мешавад.

17. Доираи шахсоне ки аъзои оилаи кироиягир манзили истиқоматӣ мебошанд, дар қисми 1 моддаи 64 Кодекси манзил муайян гардида, ба онҳо ҳамсар, фарзандон, падару модар, бобо, бибӣ, наберагон ва аберагони кироиягир дохил мешаванд.

Дар ҳолатҳои истисноӣ шахсони дигар низ метавонанд аъзои оилаи кироиягир эътироф карда шаванд, агар кироиягир онҳоро ба сифати аъзои оила ба ҳамин манзили истиқоматӣ бо розигии кироиядеҳ маскун карда бошад.

Тибқи талаботи қисми 3 моддаи 64 Кодекси манзил баҳсҳо дар хусуси аъзои оилаи кироягир эътироф кардани шахс бо тартиби судӣ ҳал карда мешаванд.

Мувофиқи талаботи қисми 1 моддаи 65 Кодекси манзил аъзои оилаи кироягири манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кироия иҷтимоӣ, ки бо ӯ яқҷоя истиқомат мекунанд, новобаста аз он ки онҳо дар баробари кироягир ба манзил маскун гардиданд ва ё минбаъд ба сифати аъзои оила маскун карда шуданд, бо кироягир ҳуқуқ ва уҳдадориҳои баробар доранд.

Ҳангоми баррасӣ ва ҳалли баҳсҳо оид ба аъзои оилаи кироягир эътироф намудани шахсони дигар, суд, судяҳо бояд мазмуни иродаи кироягирро муайян намоянд, ки оё ӯ онҳоро ҳамчун аъзои оилааш ба манзили истиқоматӣ маскун кардааст ва ё манзили истиқоматиро бо асосҳои дигар ба онҳо пешниҳод намудааст (масалан, ба сифати сокинони муваққатӣ ва ғайра). Ҳамзамон бояд давомнокии муҳлати истиқомати онҳо дар манзили истиқоматӣ, мавҷудияти ҳуқуқи истифодаи манзили дигар ва ё маҳрум шудан аз ҳуқуқи истифодаи он муқаррар карда шавад. Дар сурати мавҷуд будани баҳс ҳолатҳои мазкур бо ҳама гуна воситаҳои исбот тасдиқ карда мешаванд.

18. Агар шахс аз аъзои оилаи кироягир баромада, дар манзили ишғолнамудааш истиқоматро идома диҳад, ӯ бо аъзои оилаи кироягир ҳуқуқи уҳдадориҳои баробар дорад.

Бо назардошти он ки собиқ аъзои оилаи кироягири манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кироия иҷтимоӣ бо кироягир аз рӯи уҳдадориҳои шартномаи мазкур масъулияти муштараки молумулкӣ дорад, ӯ ҳуқуқ дорад аз кироядеҳ ва кироягир талаб намояд, ки бо ӯ оид ба тартиб ва ҳаҷми иштирок дар пардохти маблағи истифодабарии манзили истиқоматӣ ва хизматрасониҳои коммуналӣ, таъмир ва нигоҳдории манзили истиқоматӣ созишномаи алоҳида баста шавад. Кироягири манзили истиқоматӣ низ ҳуқуқ дорад бо чунин талабот муроҷиат намояд. Баҳсҳо оид ба рад намудани бастанӣ чунин созишнома ва ё доир ба мазмуни он ба мувофиқа наомадани тарафҳо, бо тартиби судӣ ҳал карда мешаванд.

19. Мутобиқи моддаи 66 Кодекси манзил ҳангоми муваққатан ғоиб будани кироягир ва аъзои оилаи ӯ тибқи шартномаи кироия иҷтимоӣ, ҳуқуқи онҳо ба манзили истиқоматӣ, ба истиснои ҳолатҳои бо қонун пешбинӣ гардидани муҳлати зиёдтар, ба муддати шаш моҳ нигоҳ дошта мешавад.

Бо талаботи шахсони манфиатдор маҳрумшуда эътироф намудани кироиягир ва аъзои оилаи ӯ аз ҳуқуқи истифодабарии манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кироияи иҷтимоӣ бо сабаби зиёда аз муҳлати муқаррарнамудаи қонун ғоиб будан, бо тартиби судӣ баррасӣ карда мешавад.

Ҳангоми баррасии чунин баҳсҳо бояд ҳолатҳои зерин муайян карда шаванд: сабаби ғоиб будани ҷавобгар дар манзили истиқоматӣ ва давомнокии он, оё тарк намудани манзили истиқоматӣ маҷбурий буд (муносибати хусуматнок дар оила, бекор кардани ақди никоҳ), хусусияти ихтиёрий ва муваққатӣ дорад (қор, таҳсил, муолиҷа) ё ин ки доимӣ (ба маҳалли истиқомати дигар кӯчидан, аз манзил баровардани молу мулк, бастании никоҳи нав ва ғайра). Инчунин бояд мавҷуд будани монеагии шахсони дигар барои истифодаи манзили истиқоматӣ, ки дар он истиқомат менамоянд, соҳиби ҳуқуқи истифодаи манзили дигар гардидани ҷавобгар дар ҷойи нав, иҷро намудани уҳдадорихо аз рӯи шартнома оид ба пардохти истифодабарии манзили истиқоматӣ, хизматрасониҳои коммуналӣ ва ғайраҳо муайян карда шаванд.

Агар муайян гардад, ки сабаби зиёда аз муҳлати муқаррарнамудаи қонун ғоиб будани онҳо узрнок аст, суд даъворо рад менамояд.

Ҳолати баргаштани кироиягир ва аъзои оилаи ӯ, ки зиёда аз муҳлати муқаррарнамудаи қонун ғоиб буда, то баррасии даъво оид ба маҳрумшуда эътироф намудан нисбати онҳо пешниҳод шудааст, асос барои рад намудани даъво шуда наметавонад ва суд ба ин ҳолат бояд дар маҷмӯъ бо далелҳои дигари ҷамъовардашуда баҳо диҳад. Агар ҷавобгари зиёда аз муҳлати муқаррарнамудаи қонун бе сабабҳои узрнок ғоиббуда ба манзили истиқоматӣ бе розигии аъзои оила масқун шавад, суд метавонад ӯро аз ҳуқуқи истифодаи манзил маҳрумшуда эътироф намояд.

Танҳо ҳолати надоштани ҳуқуқи истифода ба дигар манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кироияи иҷтимоӣ ва ё ҳуқуқи моликият далели дар манзили баҳсӣ муваққатан ғоиб будани шахрванде, ки аз манзили истиқоматӣ ба маҳалли истиқомати дигар ихтиёран кӯчидааст, эътироф шуда наметавонад, зеро тибқи талаботи қисми 2 моддаи 1 Кодекси манзил шахрвандон ҳуқуқҳои манзилии ба онҳо тааллуқдоштаро ихтиёран амалӣ менамоянд.

20. Суд, судяҳо бояд ба назар гиранд, ки тибқи талаботи қисми 2 моддаи 2 Кодекси манзил бекор кардани шартномаи кироияи

ичтимоӣ ва кӯчонидани шаҳрвандон аз чунин манзили истиқоматӣ бо талаби кироҷдеҳ ё мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ ва худидорақунии шаҳрак ва деҳот танҳо бо тартиб ва асосҳое, ки Кодекси манзил пешбинӣ намудааст, имконпазир аст. Дар чунин ҳолат, меъёрҳои Кодекси маданӣ нисбат ба муносибатҳо оид ба бекор ва қатъ намудани шартномаи кироҷи иҷтимоии манзили истиқоматӣ татбиқ карда намешаванд.

21. Зимни қабули аризаи даъвогӣ оид ба кӯчонидани ҷавобгар аз манзили истиқоматӣ бо додани дигар манзили истиқоматӣ, судя бояд санҷад, оё дар аризаи даъвогӣ суроғаи манзили истиқоматии мушаххаси ба ҷавобгар пешниҳод гардида, ва озод будани он аз ҳуқуқҳои шахсони дигар, нишон дода шудааст ё не. Дар сурати мавҷуд набудани чунин маълумот судя аризаи даъвогиро дар асоси таъинот беҳаракат монанда, барои бартараф намудани норасогиҳо муҳлат пешниҳод менамояд.

Оид ба парвандаҳо дар бораи кӯчонидани шаҳрвандон бо додани дигар манзили истиқоматӣ бо асосҳои моддаи 76 Кодекси манзил дар ҳолате, ки манзили истиқоматӣ ва ё хонае, ки дар он манзили истиқоматӣ ҷойгир аст, вайрон (бартараф) карда шавад ё нобуд шуда бошад, манзили истиқоматӣ ба манзили ғайриистіқоматӣ табдил дода шуда бошад, манзили истиқоматӣ барои истиқомат номувофиқ эътирофшуда бошад, дар натиҷаи гузаронидани таъмири асосӣ ё азнавсозии хона нигоҳ доштани манзили истиқоматӣ имконнопазир бошад ё масоҳати умумии он кам гардад, ки дар натиҷа кироҷгир ва аъзои оилаи ӯ ба манзили истиқоматӣ эҳтиёҷманд эътироф карда шаванд, суд, судяҳо бояд ба назар гиранд, ки дигар манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи кироҷи иҷтимоӣ, ки ба шаҳрванд пешниҳод карда мешавад, бояд ба талаботи моддаҳои 53–54 ва 79 Кодекси манзил ҷавобгӯ бошад.

Дар сурати қонеъ намудани даъво оид ба кӯчонидани шаҳрвандон аз манзили истиқоматӣ бо асоси дар боло зикргардида, дар қисми ҳулосавии ҳалнома бояд суроғаи манзили истиқоматӣ, ки тибқи шартномаи кироҷи иҷтимоӣ пешниҳод карда мешавад ва ҳамаи шахсони кӯчонидашаванда нишон дода шавад.

Зимни баррасии даъвои кироҷдеҳ оид ба бекор кардани шартномаи кироҷи иҷтимоӣ ва кӯчонидани кироҷгир бо аъзои оилааш бо додани дигар манзили истиқоматӣ бо сабаби пардохт накардани маблағи истифодабарии манзили истиқоматӣ ва хизматрасониҳои

коммуналӣ дар муҳлати зиёда аз шаш моҳ бе сабабҳои узрнок, бояд муайян карда шавад, ки бо кадом сабаб ва дар кадом муҳлат кироягир ва аъзоёни оилаи ӯ уҳдадори пардохти маблағи истифодабарии манзили истиқоматӣ ва хизматрасониҳои коммуналиро иҷро накарданд.

Барои ҳалли ин гуна баҳсҳо ҳолати аз ҷониби кироягир ва аъзои оилааш бефосила дар муҳлати зиёда аз шаш моҳ пай дар пай пардохт накардани хароҷоти зикршуда аҳамияти ҳуқуқӣ дорад.

Далели бо сабаби узрнок напардохтани маблағи истифодабарии манзили истиқоматӣ ва хизматрасониҳои коммуналӣ ҳолатҳои зерин шуда метавонад:

– муҳлати тулонӣ ба таъхир мондани пардохти музди меҳнат ва нафақа;

– шароити моддии вазнини кироягир ва аъзоёни оилаи ӯ бо сабаби бекор мондан ва наёфтани ҷойи кор новобаста аз чораҳои андешидашуда;

– бемории кироягир ва аъзоёни оилаи ӯ;

– дар ҳайати оила мавҷуд будани шахсони маъҷуб, кӯдакони ноболиғ ва ғайра.

22. Тибқи асосҳои дар моддаҳои 74 қисми 2 ва 82 қисми 2 Кодекси манзил пешбинишуда бо талаби кироядеҳ ва дигар шахсони манфиатдор шартномаи кироияи иҷтимоии манзили истиқоматӣ метавонад бекор карда шуда, кироягир ва аъзоёни оилаи ӯ аз манзили истиқоматӣ бе додани манзили истиқомати дигар бо тартиби судӣ кӯчонида шаванд.

Суд, судяҳо бояд дар назар дошта бошанд, ки кӯчонидан аз манзили истиқоматӣ бе додани дигар манзили истиқоматӣ ҷорай ниҳой буда, танҳо дар сурати муайян намудани ҳолати мунтазам содир намудани амалҳои зиддиҳуқуқӣ ва гунаҳгорона аз ҷониби кироягир ва ё аъзои оилаи ӯ, новобаста аз огоҳонии кироядеҳ дар ҳама гуна шакл (хаттӣ ва шифоҳӣ) дар бораи бартараф намудани вайронкуниҳои содиршуда, ки онҳо бартараф накарданд, татбиқ карда мешавад.

Тахти мафҳуми вайрон ё хароб кардани манзили истиқоматӣ аз ҷониби кироягир ё шахрвандони дигаре, ки барои амали онҳо ӯ ҷавобгар мебошад, амалҳои фаҳмида мешаванд, ки хусусияти доимӣ дошта, ба вайрон ё харобшавии манзили истиқоматӣ, қисмҳои таркибии сохтори бинои манзили истиқоматӣ (тиреза, дар, фарш,

шифт, тачҳизоти санитарию техникӣ ва ғайра) мақсаднок равона шудаанд.

Таҳти мафҳуми қоидаи зисту зиндагии умумиро мунтазам вайрон намудани кироиягир ва аъзои оилаи ӯ, ки дар як хона ё як бино ҳамроҳ истиқомат кардани дигаронро имконнопазир мегардонад, амалҳои доимӣ ва такроршаванда вобаста ба истифодаи манзили истиқоматӣ, сарфи назар аз ҳуқуқ ва манфиатҳои қонунан ҳифзшавандаи шахсони дар ин бино ва ё биноҳои ҳамшафат истиқоматкунанда, инчунин вайрон намудани талаботи санитарию гигиенӣ, экологӣ, меъморию шахрсозӣ, зиддисӯхтор, дигар талаботи қонунгузорӣ, қоидаҳои истифодабарии манзили истиқоматӣ фаҳмида мешавад (масалан гӯш кардани мусикӣ, тамошои оинаи нилгун, навохтани асбобҳои мусикӣ шабона, аз меъёри иҷозат додашуда баланд, ба ҷо овардани корҳои таъмиру сохтмонӣ ва дигар амалҳои, ки боиси вайрон намудани оромии шахрвандон ва хомӯшии шабона мегардад, вайрон намудани тартиботи ҷамъиятӣ ва ғайра).

Зери мафҳуми истифодабарии ғайрмақсадноки манзили истиқоматӣ истифодаи он на барои истиқомати шахрвандон, балки бо дигар мақсад (масалан, ҳамчун корхона, офис, анбор истифода намудан, ҷойгир намудани истеҳсолоти саноатӣ, нигоҳдорӣ ва парвариши ҳайвонот ва дигарҳо), яъне табдил додани манзили истиқоматӣ ба ғайриистіқоматӣ фаҳмида мешавад.

Дар баробари ин бояд ба назар гирифта шавад, ки қонунгузор истифодабарии манзили истиқоматиро барои амалӣ намудани фаъолияти касбӣ ё соҳибқори инфироӣ бо розигии соҳибмулк ва истиқоматкунандагони манзили мазкур манъ накардааст, агар он ҳуқуқу манфиатҳои қонунии шахрвандони дигар ва талаботеро, ки манзили истиқоматӣ бояд ҷавобгӯӣ онҳо бошад, вайрон накунад.

Шахсон бе додани манзили истиқоматии дигар дар он ҳолат бо асосҳои дар сарҳатҳои 3 ва 4 қисми 2 моддаи 74 Кодекси манзил пешбинишуда кӯчонида мешаванд, агар тадбирҳои огоҳонӣ ва таъсиррасонӣ дар ҳама гуна шакл (хаттӣ ё шифоҳӣ) натиҷа набахшанд.

23. Ҳангоми баррасии даъво оид ба мавриди баҳс қарор додани иваз намудани манзилҳои истиқоматӣ байни кироиягирони манзилҳои мазкур, ки тибқи шартномаи кироияи иҷтимоӣ пешниҳод шудаанд, бояд ҳолатҳои бо қарори кироиядеҳони дахлдор ва розигии хаттии

кироягирон ва аъзои болиғи оилаи онҳо амалӣ шудан, инчунин ҷой надоштани асосҳои дар моддаи 69 Кодекси манзил пешбинишуда, ки иваз намудани манзилҳои истиқоматиро манъ менамоянд, санчида шаванд.

Иваз намудани манзилҳои истиқоматӣ, шартҳои он ва мавриди баҳс қарор додани амал (беамалӣ)-и кироиядеҳ бо «Тартиби иваз намудани манзилҳои истиқоматии тибқи шартномаи кироияи иҷтимоӣ додашуда», ки бо қарори Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 29 майи соли 2023, №210 тасдиқ гардидааст, ба танзим дароварда шудааст. Ҳангоми ба миён омадани баҳс оид ба масъалаҳои мазкур шахсони манфиатдор метавонанд ба суд бо тартиби мурофиаи даъвогӣ муроҷиат намоянд.

Иваз намудани манзилҳои истиқоматии ба фонди истифодаи иҷтимоӣ мансубшуда ба манзилҳои истиқоматии фондҳои шахсӣ (инфироидӣ), махсусгардонидашуда ва ё истифодаи тичоратӣ дар Кодекси манзил пешбинӣ нагардидааст.

Агар иваз намудани манзилҳои истиқоматӣ бо вайрон кардани талаботи моддаҳои 68 ва 69 Кодекси манзил сурат гирифта бошад, он метавонад безътибор дониста шавад. Ҳамчунин иваз намудани манзилҳои истиқоматӣ бо асосҳои дигари пешбининамудаи қонунгузорӣ, аз ҷумла қонунгузори маданӣ оид ба безътибор донистани аҳдҳо (мисол, рӯякӣ будани иваз, тахти фиреб ва дар натиҷаи гумроҳӣ баста шудани он) метавонад безътибор дониста шавад.

24. Суд, судяҳо бояд ба назар гиранд, ки ба манзилҳои истиқоматии фонди манзили махсусгардонидашуда дохил мешаванд:

- манзилҳои истиқоматии хизматӣ;
- манзили истиқоматӣ дар хобгоҳҳо;
- манзилҳои истиқоматии низоми муассисаҳои хизматрасонии тиббӣю иҷтимоӣ;
- манзили истиқоматӣ барои ҷойгиркунии муҳочирони иҷборӣ ва гурезаҳо.

Истифодабарии манзили истиқоматӣ ба сифати манзили истиқоматии махсусгардонидашуда танҳо пас аз мансуб донистани чунин манзил ба фонди манзили махсусгардонидашуда дар асоси қарори мақомоти давлатӣ ва ташкилоту муассисаҳои, ки фонди мазкурро идора мекунанд, амалӣ карда мешавад.

Асоси баستاني шартномаи кирои манзили истиқомати мушаххаси махсусгардонидашуда, ки барои маскун шудан ва истиқомат кардан дар манзили истиқоматӣ ҳуқуқ медиҳад, мувофиқи талаботи моддаи 90 Кодекси манзил қарори моликони ин манзилҳо ё мақомату шахсони ваколатдорнамудаи онҳо мебошад.

Талабот оид ба безътибор донистани қарор дар бораи додани манзили истиқомати махсусгардонидашуда ва шартномаи кирои дар асоси он басташуда тибқи муқаррароти Кодекси маданияи Ҷумҳурии Тоҷикистон ва бо асосҳои дар моддаи 96 Кодекси манзил пешбинишуда, инчунин дигар санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ ҳал карда мешавад.

Шартномаи кирои манзили истиқомати махсусгардонидашуда метавонад ҳар вақт бо розигии тарафҳо ё бо ташаббуси кироғир бекор карда шавад.

Дар ҳолати иҷро нагардидани уҳдадорихои шартномаи кирои манзили истиқомати махсусгардонидашуда аз ҷониби кироғир ва аъзои оилааш, ки бо ӯ якҷоя истиқомат мекунанд, инчунин дар ҳолатҳои пешбининамудаи қисми 2 моддаи 74 Кодекси манзил шартномаи мазкур мумкин аст бо талаби кироғидеҳ тибқи тартиби судӣ бекор карда шавад.

Дар ҳолатҳои бекор ё қатъ гардидани шартномаи кирои манзили истиқомати махсусгардонидашуда шахрвандон бояд манзили истиқоматиро ҳолӣ намоянд. Дар сурати саркашӣ намудан аз ҳолӣ кардани манзили истиқоматӣ онҳо бо тартиби судӣ бе додани манзили истиқомати дигар кӯчонида мешаванд.

Гузаштани ҳуқуқи моликият ба манзили истиқомати хизматӣ ё манзили истиқоматӣ дар хобгоҳ, инчунин додани чунин манзили истиқоматӣ ба идоракунии хоҷагидорӣ ё оперативии дигар шахси ҳуқуқӣ боиси қатъ гардидани шартномаи кирои чунин манзили истиқоматӣ мешавад, ба истиснои ҳолатҳое, ки молики нави ин манзили истиқоматӣ ё шахси ҳуқуқӣ, ки ба ӯ ин манзили истиқоматӣ гузаштааст, тарафи шартномаи меҳнатӣ бо корманд-кироғири ин манзили истиқоматӣ бошад.

Агар зимни баррасии парвандаҳо муайян гардад, ки амали тарафҳо оқилона, одилона ва бовиҷдонона набуда, бо нияти расонидани зарар ба молик ё шахси дигар равона шудааст, инчунин сӯиистифода аз ҳуқуқ дар шакли дигар ҷой дорад, дар ин ҳолат суд, судяҳо метавонанд ҳимояи ҳуқуқи ба шахс тааллуқдоштаро пурра ё

қисман рад намоянд, инчунин дигар чораҳои пешбининамудаи қонунро татбиқ кунанд.

25. Ба суд, судяҳо тавзеҳ дода шавад, ки ба масъалаҳои таъмини ҳуқуқ ба манзил диққати махсус дода, ҳангоми ошкор намудани вайронкунии қонунгузории манзил, ҳуқуқ ва манфиатҳои қонунии субъектони муносибатҳои ҳуқуқи манзил, нисбат ба ташкилотҳои дахлдор ва шахсони мансабдор, ки ба он роҳ додаанд, бо баровардани таъинотҳои хусусӣ эътино зоҳир намоянд. Агар суд дар амали тарафҳо, дигар иштирокчиёни муҳофизат, шахси мансабдор ё дигар шахс аломати ҷиноятро ошкор намояд, маводи дахлдорро барои оғоз намудани парвандаи ҷиноятӣ нисбат ба қонунвайронку-нанда ба мақомоти прокуратура ирсол менамояд.

26. Бо қабул шудани қарори мазкур, қарори Пленуми Суди Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи аз ҷониби судҳо татбиқ намудани қонунгузории манзил» аз 20 марти соли 1997 аз эътибор соқит доништа шавад.

**Раиси Суди Олии
Ҷумҳурии Тоҷикистон**

Ш. Шохӣён

**Котиби Пленум,
Судяи Суди Олии
Ҷумҳурии Тоҷикистон**

С. Ҳакимзода

Барои қайдҳо:



ПОСТАНОВЛЕНИЕ
Пленума Верховного Суда Республики Таджикистан

от 26 декабря 2023 года №1 город Душанбе

**О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике
при применении Жилищного Кодекса Республики Таджикистан**

В связи с принятием Жилищного кодекса и Гражданского кодекса Республики Таджикистан, в целях обеспечения единообразной судебной практики и правильного применения норм жилищного законодательства, на основании статьи 25 конституционного Закона Республики Таджикистан «О судах Республики Таджикистан», Пленум Верховного Суда Республики Таджикистан,

п о с т а н о в л я е т :

1. В соответствии со статьей 36 Конституции Республики Таджикистан каждый имеет право на жилище. Согласно части 1 статьи 1 Жилищного кодекса Республики Таджикистан (далее Жилищный кодекс) запрещаются любые действия (бездействие), препятствующие осуществлению права на жилище. В связи с чем, соблюдение норм жилищного законодательства является одним из основных условий конституционной гарантии права на жилище.

Обратить внимание судов, судей на то, что право на достаточное жилище закреплено в международных правовых актах о правах человека, признанных Таджикистаном, в частности, во Всеобщей декларации прав человека от 10 декабря 1948 года, в Международном пакте о гражданских и политических правах от 16 декабря 1966 года и Международном пакте об экономических, социальных и культурных правах от 16 декабря 1966 года.

2. Защита нарушенных жилищных прав обеспечивается судом общей юрисдикции в соответствии с подведомственностью дел,

установленной Гражданским процессуальным кодексом Республики Таджикистан (далее ГПК РТ).

В соответствии с требованиями абзаца первой части 1 статьи 24 ГПК РТ суды рассматривают и разрешают дела по искам граждан, организаций, исполнительных органов государственной власти и органов самоуправления посёлков и сел о защите нарушенных или оспариваемых прав, свобод и законных интересов, по спорам, возникающим из жилищно-правовых отношений.

Дела по жилищным спорам рассматриваются судами на основании искового заявления (заявления, жалобы) заинтересованных лиц, лиц, указанных в статье 48 ГПК РТ или прокурора в порядке, предусмотренном статьей 47 ГПК РТ.

3. Если при рассмотрении и разрешении споров, возникающих из жилищных правоотношений, будут выявлены противоречия и несоответствия между Жилищным кодексом и другими нормативными правовыми актами одного уровня, суды, судьи должны иметь в виду, что нормы данного Кодекса, как специального закона, имеют наибольшую юридическую силу.

Жилое помещение может выступать объектом как гражданско-правовых, так и жилищных правоотношений. Судам, судьям следует иметь в виду, что гражданское право в отличие от жилищного права, регулирует отношения, связанные с владением, пользованием и распоряжением жилым помещением как объектом гражданско-правового оборота (например, сделки, связанные с жилищным помещением).

4. Жилищный кодекс обратной силы не имеет и применяется к отношениям, возникшим после введения его в действие.

Правоотношения, регулируемые жилищным законодательством, могут носить длящийся характер. В этом случае нормы Жилищного кодекса применяются только к тем правам и обязанностям субъектов правовых отношений, которые возникли после введения его в действие.

В связи с этим при рассмотрении конкретного дела необходимо определить, когда возникли спорные жилищные правоотношения (например, если право истца на использование жилого помещения нарушено до 1 сентября 2022 года, в этом случае применяются нормы Жилищного кодекса в редакции 1997 года).

5. Перечень участников жилищных отношений, определен в частях 2 и 3 статьи 5 Жилищного кодекса. К ним относятся физические и юридические лица, государственные органы, органы самоуправления городов и сел, а также иностранные граждане и лица без гражданства.

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

Согласно статье 11 Закона Республики Таджикистан «О правовом положении иностранных граждан и лиц без гражданства в Республике Таджикистан», иностранные граждане и лица без гражданства имеют право на временное пользование жилым помещением.

Вместе с тем, при разрешении жилищных споров с участием иностранных граждан и лиц без гражданства, необходимо иметь в виду, что для указанных лиц, статьи 25, 65 и 95 Жилищного кодекса, определяющие права и обязанности членов семьи собственника жилого помещения, нанимателя жилого помещения по договору социального найма и нанимателя специализированного жилого помещения не содержат каких-либо ограничений.

6. Объектом жилищных правоотношений является жилое помещение, понятие и виды которого определены в статьях 4 и 8 Жилищного кодекса. Жилое помещение – это недвижимое имущество в виде жилого дома, части жилого дома, квартиры в многоквартирном доме, части квартиры, комнаты, которые предназначены для постоянного проживания граждан и отвечают санитарно-гигиеническим, техническим, экологическим, архитектурно-градостроительным, противопожарным правилам и нормам, а также иным требованиям, предусмотренным законодательством Республики Таджикистан.

Судам, судьям следует иметь в виду, что государственный учет жилищного фонда, государственная регистрация жилого помещения и государственный контроль жилищного фонда, находящегося на соответствующей территории, а также признание жилых помещений коммунального жилищного фонда непригодными для проживания осуществляется местным исполнительным органом государственной

власти, органом самоуправления поселков и сёл, а также уполномоченным государственным органом.

7. При рассмотрении и разрешении споров, связанных с защитой жилищных прав, следует учитывать конституционную гарантию о том, что жилище лица неприкосновенно и не допускается лишение его жилища.

Принцип неприкосновенности жилища означает, что не допускается вторжение в жилище, за исключением случаев, установленных законом.

Принцип недопустимости произвольного лишения жилища подразумевает, что никто не может быть выселен из жилища или лишен права пользования жилищем, за исключением случаев, предусмотренных Жилищным кодексом и другими законодательными актами.

Судам, судьям необходимо иметь в виду, что в соответствии с положениями части 3 статьи 7 Жилищного кодекса применение по аналогии (закона, права) норм, ограничивающих права на жилище и устанавливающих ответственность, запрещается.

8. Жилищным кодексом общий срок исковой давности для защиты нарушенных жилищных прав не установлен. В связи с этим, к спорным жилищным отношениям применяются нормы Гражданского кодекса Республики Таджикистан (далее Гражданский кодекс) об общих сроках исковой давности.

Общий срок исковой давности применяется к спорным жилищным отношениям, одним из оснований которых является договор (например, договоры социального найма жилого помещения, найма специализированного жилого помещения, аренды, субаренды жилого помещения, пользования жилым помещением членом семьи собственника или нанимателем).

9. При рассмотрении споров о праве собственности участников долевой собственности на построенные жилые дома или многоквартирные дома (статьи 18–19 Жилищного кодекса) судам, судьям следует учитывать, что право собственности участников долевой собственности в жилом доме или многоквартирном доме, построенных с привлечением их средств, принадлежит им пропорционально доле их участия, если законодательством или договором (соглашением) сторон не предусмотрен иной порядок.

Если участник долевой собственности умер до государственной регистрации права собственности на построенный жилой дом или многоквартирный дом, вопрос о праве на долю решается в соответствии с положениями наследственного права.

Доля в строительстве жилого дома или многоквартирного дома, принадлежащая мужу или жене до брака, считается собственностью каждого из них. Если право собственности на построенный жилой дом или многоквартирный дом прошло государственную регистрацию после заключения брака, то данное жилое помещение считается собственностью только участника долевой собственности.

10. При рассмотрении споров, связанных с реализацией права собственника на владение, пользование и распоряжение жилым помещением, судам, судьям следует иметь в виду, что законодателем установлены пределы осуществления права собственности (часть 3 статьи 23 Жилищного кодекса).

Использование жилого помещения или его части для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности допускается в соответствии с законодательством Республики Таджикистан. Нарушение установленных законом пределов осуществления права собственности на жилое помещение, влечет применение к собственнику различного рода мер ответственности предусмотренных законодательством.

11. Судам, судьям при рассмотрении споров о признании лица членом семьи собственника жилого помещения, следует учитывать, что согласно требованиям статьи 24 Жилищного кодекса членами семьи собственника признаются супруг (супруга), дети (усыновленные), родители (усыновители), бабушки, дедушки, внуки и правнуки собственника, которые постоянно проживают вместе с ним в его жилом помещении.

Супругами признаются муж и жена, брак которых зарегистрирован в государственных органах записей актов гражданского состояния.

При рассмотрении споров о признании супругов членами семьи собственника судам, судьям следует учитывать положения статей 327 Гражданского кодекса и 34 Семейного кодекса Республики Таджикистан, поскольку жилое помещение, может являться их совместной, общей или долевой собственностью. В таком случае нет необходимости в признании супруга членом семьи собственника.

12. В исключительных случаях членами семьи собственника могут быть признаны другие лица, которые независимо от родственных отношений (например, брат, сестра, невестка, зять, племянник, племянница и другие) с согласия собственника постоянно проживали в данном жилом помещении вместе с собственником в качестве члена его семьи.

Под понятием согласие собственника может признаваться факт вселения с согласия и волеизъявления собственника жилого помещения другого лица для постоянного проживания в его жилом помещении в качестве члена семьи.

Наряду с вселением вышеуказанных лиц с согласия собственника, также необходимо установить цель и содержание волеизъявления собственника, в частности было ли лицо вселено в жилое помещение собственника в качестве члена семьи или жилое помещение было предоставлено ему для проживания по иным основаниям (например, в качестве временного жильца, на основании договора аренды и т.д.), а также дать правовую оценку характеру их совместного проживания в данном жилом помещении.

Согласие собственника на прописку лица в жилое помещение, само по себе, не может служить основанием для признания лица членом семьи собственника и должно оцениваться в совокупности с другими доказательствами.

Наличие согласия собственника устанавливается на основании объяснения сторон, третьих лиц, показаний свидетелей, письменных документов и иных доказательств.

Под понятием данное жилое помещение следует понимать то жилище, в котором лицо с согласия собственника жилого помещения постоянно проживало с ним.

Под постоянным проживанием лица в жилом помещении собственника понимается непрерывное и продолжительное проживание данного лица с собственником жилого помещения.

Для иностранных граждан и лиц без гражданства постоянное и непрерывное проживание в жилом доме собственника учитывается со дня получения вида на жительство на территории Республики Таджикистан.

Если право собственности ответчика на жилое помещение не прошло соответствующий порядок государственной регистрации, данное обстоятельство не может быть препятствием для разрешения

спора о признании членом семьи собственника жилого помещения. В этом случае применяются положения статьи 24 Жилищного кодекса о признании членом семьи собственника жилого помещения.

О принадлежности жилого помещения ответчику могут свидетельствовать решения исполнительного органа государственной власти, уполномоченного государственного органа, а также соответствующие справки джамоатов, колхозов, совхозов о выделении земельного участка для строительства жилого помещения и другие доказательства.

13. В соответствии со статьей 25 Жилищного кодекса члены семьи собственника жилого помещения имеют равное с собственником право пользования данным жилым помещением, если при их вселении не было установлено иное.

В частности, стороны могут согласовать вопросы предоставления в пользование членам семьи собственника отдельной комнаты, установления порядка пользования общими помещениями, определения размера расходов на оплату жилого помещения, коммунальных услуг и т.д.

Жилищный кодекс не устанавливает специальных требований к порядку, форме и условиям заключения таких соглашений, в связи с чем, к таким соглашениям применяются правила Гражданского кодекса о сделках.

Член семьи собственника может вселять других членов своей семьи в предоставленную им собственником часть жилого помещения только с его согласия, а при вселении несовершеннолетних детей такое согласие не требуется.

Наряду с этим, члены семьи собственника при использовании жилого помещения обязаны поддерживать указанное жилое помещение в надлежащем состоянии, соблюдать санитарно-гигиенические, экологические и противопожарные требования, правила пользования жилыми помещениями, своевременно производить оплату за коммунальные услуги, ремонт жилого помещения и иные выплаты по использованию и содержанию жилого помещения. Кроме того члены семьи собственника не должны использовать жилые помещения в ущерб интересам государства, общества и других граждан, обязаны уважать и соблюдать права и законные интересы соседей.

14. Жилищный кодекс предусматривает исчерпывающие основания для выселения членов семьи собственника жилого помещения. По требованию собственника указанные лица могут быть выселены за систематическое нарушение прав и законных интересов других жителей, соседей. Под этим признаком понимается неоднократные, постоянно повторяющиеся действия по пользованию жилым помещением в нарушении прав и законных интересов граждан, а также с нарушением санитарно-гигиенических, экологических требований, правил пользования жилым помещением (например, прослушивание музыки, использование телевизора, игра на музыкальных инструментах, выполнение строительно-ремонтных работ в ночное время с превышением допустимой громкости, или иных действий, повлекших нарушение покоя граждан и тишины в ночное время, совершение хулиганских действий и т.п.), что делает невозможным совместное проживание в жилом помещении. Кроме того, за использование жилого помещения не по назначению, которое подразумевает использование жилого помещения не для проживания граждан, а для иных целей (например, использование его для офисов, складов, размещения промышленных производств, содержания и разведения животных и др.), то есть превращение жилого дома в нежилое.

По этим и другим основаниям, указанным в части 2 статьи 26 Жилищного кодекса судам, судьям при рассмотрении и разрешении дел по иску собственника о выселении членов семьи и других лиц, необходимо выяснить предупреждал ли собственник о прекращении подобных действий, предоставлял ли срок для устранения нарушений, а предпринятые меры предупреждения в любой форме (письменные или устные) оказались безрезультатными.

При этом следует иметь в виду, что сроки, определённые собственником в предупреждении для устранения вышеуказанных нарушений, должны отвечать принципам разумности, справедливости и добросовестности и быть реальными для выполнения действий, предусмотренных в предупреждении.

15. Если из исковых требований об устранении препятствий ответчика по использованию жилого помещения или вселения будет установлено, что имеется вступивший в законную силу судебный акт о вселении в жилое помещение и цель истца является вновь вселиться в это же жилое помещение, судам, судьям следует иметь в виду, что Законом Республики Таджикистан «Об исполнительном

производстве» урегулирован порядок возобновления исполнительного документа о вселении и обеспечения возможности беспрепятственного пользования жилым помещением.

16. Согласно требованиям части 1 статьи 45 Жилищного кодекса жилые помещения государственного жилищного фонда предоставляются на основании договора социального найма в пользование гражданам Республики Таджикистан, нуждающимся в жилье и постоянно проживающим или работающим в данном населенном пункте.

Правовой основой договора социального найма жилого помещения является решение председателя города, района, джамоата поселков и сел на территории данного населенного пункта, а по месту работы – решение администрации предприятия, учреждения и организации по согласованию с профессиональными союзами или другими представительными органами работников этой организации. Данное решения должно приниматься с соблюдением требований главы 11 Жилищного кодекса.

В Жилищном кодексе не предусмотрены основания, порядок и последствия признания решения о предоставлении жилого помещения по договору социального найма недействительным. В этой связи, судам, судьям следует иметь в виду, что нарушение требований Жилищного кодекса при принятии решения о предоставлении жилого помещения по договору социального найма может быть основанием для обращения в суд с требованием о признании недействительными решения, договора социального найма и выселении проживающих в жилом помещении лиц. Все указанные требования могут быть рассмотрены и разрешены в одном исковом производстве в виду того, что они взаимосвязаны между собой.

Требования о признании недействительным решения и заключенного на его основании договора социального найма подлежат разрешению в соответствии с положениями Гражданского кодекса и по основаниям, предусмотренным в статье 83 Жилищного кодекса, а также другими нормативными правовыми актами.

17. Круг лиц, являющихся членами семьи нанимателя жилого помещения, определен в части 1 статьи 64 Жилищного кодекса, и к ним относятся супруг, дети и родители, бабушки и дедушки, внуки и правнуки нанимателя.

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

Согласно требованиям части 3 статьи 64 Жилищного кодекса споры о признании лица членом семьи нанимателя разрешаются в судебном порядке.

В соответствии с частью 1 статьи 65 Жилищного кодекса члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, проживающие совместно с ним, независимо от того, вселились ли они в жилое помещение вместе с нанимателем или были впоследствии вселены как члены семьи, имеют равные с нанимателем права и обязанности.

При рассмотрении и разрешении споров о признании других лиц членами семьи нанимателя судам, судьям необходимо выяснять волеизъявление нанимателя, вселялись ли они для проживания в жилом помещении как члены семьи нанимателя или жилое помещение предоставлено им для проживания по иным основаниям (например, в качестве временных жильцов и т.д.). Кроме того, установить в течение какого времени они проживают в жилом помещении, имеют ли они право пользования другим жилым помещением и не утрачено ли ими такое право. В случае спора данные факты могут быть подтверждены любыми средствами доказывания.

18. В случае если лицо, перестало быть членом семьи нанимателя, но продолжает проживать в занимаемом жилом помещении, он имеет равные права и обязанности с членами семьи нанимателя.

Поскольку бывшие члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма несут солидарную с нанимателем имущественную ответственность по обязательствам данного договора, то они вправе потребовать от наймодателя и нанимателя заключение с ними отдельного соглашения определяющего порядок и размер их участия по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, ремонт и содержание жилого помещения. Наниматель жилого помещения вправе также обратиться с таким требованием. Споры, возникающие в связи с отказом заключить такое соглашение или недостижением соглашения между сторонами по его содержанию разрешаются в судебном порядке.

19. В силу статьи 66 Жилищного кодекса при временном отсутствии нанимателя по договору социального найма или членов его семьи, жилое помещение сохраняется за ними в течении шести месяцев, если законом не предусмотрен более длительный срок.

По требованию заинтересованных лиц признание вышеуказанных лиц утратившими право пользования жилым помещением по договору социального найма вследствие их отсутствия сверх установленных сроков производится в судебном порядке.

При рассмотрении таких споров, выяснению подлежат следующие обстоятельства: по какой причине и как долго ответчик отсутствует в жилом помещении, носит ли его выезд вынужденный характер (конфликтные отношения в семье, расторжение брака) или добровольный, временный характер (работа, обучение, лечение и т.д.) или постоянный (переехал в другое место жительства, вывез свои вещи, вступил в новый брак и т.д.). Кроме того, необходимо установить не чинились ли ему препятствия в пользовании жилым помещением со стороны других лиц проживающих в нем, приобрел ли ответчик право пользования другим жилым помещением в новом месте жительства, исполняет ли он обязанности по договору по оплате жилого помещения и коммунальных услуг и т.д.

Если будет установлено, что причина их отсутствия свыше установленных сроков уважительная, суд отказывает в удовлетворении иска.

Факт возвращения нанимателя и членов его семьи, отсутствовавших в жилом помещении свыше установленных законом сроков до рассмотрения, предъявленного к ним иска об утрате права пользования жилым помещением, не является бесспорным основанием к отказу в иске и должно оцениваться судом в совокупности со всеми другими собранными по делу доказательствами. Если ответчик отсутствовал свыше установленных законом сроков без уважительных причин, и вселился в жилое помещение вопреки воле членов семьи, то он может быть признан судом, утратившим право пользования жилым помещением.

Отсутствие у гражданина, добровольно выехавшего из жилого помещения в другое место жительства, в новом месте жительства права пользования жилым помещением по договору социального найма или права собственности на жилое помещение само по себе не может являться для признания отсутствия этого гражданина в

спорном жилом помещении временным, поскольку согласно части 2 статьи 1 Жилищного кодекса граждане осуществляют принадлежащие им жилищные права добровольно.

20. Судам, судьям следует учитывать, что расторжение договора социального найма и выселение граждан из такого жилого помещения по требованию нанимателя или местного исполнительного органа государственной власти и органа самоуправления поселков и сёл в соответствии с требованиями части 2 статьи 2 Жилищного кодекса возможно только в порядке и на основаниях, предусмотренных Жилищного кодекса. В этом случае к отношениям, связанным с расторжением и прекращением договора социального найма жилого помещения, нормы Гражданского кодекса не применяются.

21. При принятии искового заявления о выселении ответчика из жилых помещений с предоставлением другого жилого помещения, судья должен проверить, указаны ли в исковом заявлении адрес конкретного жилого помещения, предоставляемого ответчику и свободно ли оно от прав других лиц. При отсутствии таких сведений судья выносит определение об оставлении заявления без движения, и предоставляет истцу срок для исправления недостатков.

По делам о выселении граждан с предоставлением другого жилого помещения на основании статьи 76 Жилищного кодекса, в случае если жилое помещение или дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу или разрушению, подлежит переводу в нежилое помещение, жилое помещение признано непригодным для проживания, в результате проведения капитального ремонта или реконструкции дома жилое помещение не может быть сохранено или его общая площадь уменьшится, в результате чего наниматель и члены его семьи признаются нуждающимися в жилом помещении, судам, судьям следует иметь в виду, что другое жилое помещение, предложенное гражданам по договору социального найма, должно соответствовать требованиям статей 53-54 и 79 Жилищного кодекса.

В случае удовлетворения иска о выселении граждан из жилого помещения по вышеуказанному основанию в резолютивной части решения должны быть указаны адрес конкретного жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма и все лица, подлежащие выселению.

При рассмотрении искового заявления наймодателя о расторжении договора социального найма и выселении нанимателя и проживающих с ним членов его семьи, с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма в связи с невнесением им платы за жилое помещение и коммунальные услуги, в течение более шести месяцев без уважительных причин, необходимо установить, по каким причинам и в течение какого периода времени нанимателем и членами его семьи не исполнялось обязанность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг.

Для разрешения таких споров юридическое значение имеет обстоятельство невнесения указанных платежей нанимателем и членами его семьи непрерывно, в течение более чем шесть месяцев подряд.

К уважительным причинам невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги могут быть отнесены:

- длительная задержка выплаты заработной платы и пенсии;
- тяжелое материальное положение нанимателя и членов его семьи в связи с утратой ими работы и невозможностью трудоустройства, несмотря на предпринимаемые ими меры;
- болезнь нанимателя или членов его семьи;
- наличие в составе семьи инвалидов, несовершеннолетних детей и т.п.

22. По основаниям, предусмотренным в статьях 74 части 2 и 82 части 2 Жилищного кодекса по требованию наймодателя или других заинтересованных лиц договор социального найма жилого помещения может быть расторгнут, а наниматель и члены его семьи выселены из жилого помещения в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

Судам, судьям следует иметь в виду, что выселение граждан из жилого помещения без предоставления другого жилого помещения, является крайней мерой и возможно лишь при установлении факта систематичности противоправных, виновных действий со стороны нанимателя и (или) членов его семьи, которые несмотря на предупреждения наймодателя в любой форме (устной или письменной) о необходимости устранить допущенные нарушения, эти нарушения не устранили.

Под разрушением или повреждением жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он

отвечает, следует понимать целенаправленные, постоянного характера действия, влекущие повреждение либо уничтожение структурных элементов квартиры (окон, дверей, пола, стен, санитарно-технического оборудования и т.п.).

Под систематическим нарушением прав общего проживания, нанимателем и членами его семьи, что делает невозможным для других совместное проживание в одной квартире или одном здании, следует отнести их неоднократные, постоянно повторяющиеся действия по пользованию жилым помещением без соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении или доме граждан, а также с нарушением санитарно-гигиенических, экологических, архитектурно-градостроительных, противопожарных требований, иных требований законодательства, правил пользования жилым помещением (например прослушивание музыки, использование телевизора, игра на музыкальных инструментах в ночное время с превышением допустимой громкости, выполнение ремонтно-строительных работ или иных действий, повлекших нарушение покоя граждан и тишины в ночное время, совершение хулиганских действий и т.п.).

Под понятием нецелевого использования жилого дома понимается использование жилого помещения не для проживания граждан, а для иных целей (например, использование его для офисов, складов, размещения промышленных производств, содержания и разведения животных и др.), то есть превращение жилого дома в нежилое.

При этом следует иметь в виду, что законодатель не запрещает использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности с согласия собственника и жильцов этого помещения, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение.

По основаниям, указанным в пунктах 3 и 4 части 2 статьи 74 Жилищного кодекса лица могут быть выселены судом без предоставления другого жилого помещения, если меры предупреждения и воздействия в любой форме (письменные или устные) оказались безрезультатными.

23. При рассмотрении исков об оспаривании обмена жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма между нанимателями данных помещений, необходимо проверять

осуществлен ли он по решению соответствующих наймодателей и с письменного согласия нанимателей и совершеннолетних членов их семей, а также не имеются ли условия, предусмотренные статьей 69 Жилищного кодекса, при которых обмен жилыми помещениями запрещается.

Обмен жилыми помещениями, его условия и обжалование действий (бездействия) наймодателя регулируется «Порядком обмена жилыми помещениями, предоставленными по договору социального найма», утвержденным постановлением Правительства Республики Таджикистан от 29 мая 2023 года, №210. В случае возникновения спора по данным вопросам стороны могут обратиться в суд в порядке искового производства.

Обмен жилых помещений, относящихся к фонду социального использования, на жилые помещения индивидуального, специализированного и жилищного фонда коммерческого использования в Жилищном кодексе не предусмотрен.

Если обмен жилыми помещениями совершен с нарушением требований статей 68 и 69 Жилищного кодекса, он может быть признан недействительным. Также обмен жилыми помещениями может быть признан недействительным по другим основаниям, предусмотренным законодательством, в частности гражданским законодательством о признании сделок недействительными (например, фиктивность обмена, совершение обмена под влиянием обмана и вследствие заблуждения).

24. Судам, судьям следует обратить внимание на то, что к жилым помещениям специализированного жилищного фонда относятся:

- служебные жилые помещения;
- жилые помещения в общежитиях;
- жилые помещения в системе учреждений медицинского и социального обслуживания;
- жилые помещения для размещения вынужденных переселенцев и беженцев.

Использование жилого помещения в качестве специализированного допускается только после отнесения такого помещения к специализированному жилищному фонду, решением государственного органа, учреждений и организаций, управляющих данным фондом.

Основанием заключения договора найма конкретного специализированного жилого помещения, дающего право на вселение и проживание в жилом помещении, является согласно статье 90 Жилищного кодекса решение собственников таких помещений или уполномоченных ими органов и лиц.

Требования о признании недействительными решения о предоставлении гражданину специализированного жилого помещения и заключенного на его основании договора найма подлежат разрешению в соответствии с положениями Гражданского кодекса и по основаниям, предусмотренным в статье 96 Жилищного кодекса, а также другими нормативными правовыми актами.

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

В случае неисполнения нанимателем и проживающими совместно с ним членами его семьи обязательств по договору найма специализированного жилого помещения, а также в случаях, предусмотренных частью 2 статьи 74 Жилищного кодекса договор найма специализированного жилого помещения, может быть, расторгнут в судебном порядке по требованию наймодателя.

При расторжении и прекращении договора найма специализированного жилого помещения граждане обязаны освободить жилое помещение. В случае отказа от освобождения жилого помещения, они подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

Переход права собственности на служебное жилое помещение или жилое помещение в общежитии, а также передача такого жилого помещения в хозяйственное или оперативное управление другому юридическому лицу, влечет за собой прекращение договора найма такого жилого помещения за исключением случаев, если новый собственник такого жилого помещения или юридическое лицо, которому передано такое жилое помещение, является стороной трудового договора с работником – нанимателем этого жилого помещения.

Если при рассмотрении дел будет установлено, что действия сторон не являясь разумными, справедливыми и добросовестными, направлены с намерением причинить вред собственнику или другому лицу, а также злоупотребления правом в иных формах, в

таком случае суды, судьи могут полностью или частично отказать лицу в защите принадлежащих ему прав, а также применять другие меры, предусмотренные законом.

25. Рекомендовать судам, судьям уделять особое внимание вопросам обеспечения права на жилище и при выявлении случаев нарушения жилищного законодательства, прав и законных интересов субъектов жилищных правоотношений в отношении соответствующих организаций или должностных лиц, допустивших нарушения реагировать вынесением частных определений. Если судом в действиях сторон, других участников процесса, должностных лиц или другого лица, выявлены признаки преступления, то соответствующие материалы направляются органам прокуратуры для возбуждения уголовного дела в отношении этого лица.

26. С принятием настоящего Постановления признать утратившим силу Постановление Пленума Верховного Суда Республики Таджикистан «О применении судами жилищного законодательства» от 20 марта 1997 года.

**Председатель Верховного Суда
Республика Таджикистан**

Ш. Шохийён

**Секретарь Пленума,
Судья Верховного Суда
Республика Таджикистан**

С. Хакимзода

Для заметок:



Созмони амният ва
ҳамкорӣ дар Аврупо
Дафтари барномаҳо дар Душанбе

Китоби мазкур бо дастгирии Дафтари барномаҳои САҲА дар Душанбе таҳия ва чоп шудааст. Истилоҳоти аз тарафи муаллифон овардашуда нуктаи назари САҲА-ро инъикос намеkunанд.

Ба чоп 30.04.2024 имзо шуд.
Чузъи нашрию ҳисобӣ 2,5. Ҳуруфи Times New Roman.
Адади нашр 1000 нусха.



Дар ҶДММ «Контраст» чоп шудааст
ш. Душанбе, к. Академик А. Адҳамов, 11

