

ЗАКОН РЕСПУБЛИКИ ТАДЖИКИСТАН

О приватизации жилищного фонда Республики Таджикистан

(Ахбори Маджлиси Оли Республики Таджикистан, 1995 год, №21, ст. 253)

Настоящий Закон устанавливает основные принципы осуществления приватизации государственного жилищного фонда на территории Республики Таджикистан, определяет правовые, социальные и экономические основы преобразования отношений собственности на жилье. Целью этих преобразований является создание условий для осуществления прав граждан на свободный выбор способа удовлетворения потребностей в жилье, а также улучшения использования и сохранности жилищного фонда.

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1.

Приватизация жилья осуществляется путем бесплатной передачи или продажи в собственность граждан на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном жилищном фонде.

Статья 2.

Граждане, занимающие жилые помещения в домах государственного жилищного фонда по договору найма или аренды, вправе с согласия всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи приобрести эти помещения в собственность на условиях, предусмотренных настоящим Законом, иными нормативными актами Республики Таджикистан.

Статья 3.

Граждане, ставшие собственниками жилых помещений, владеют, используют, распоряжаются им в соответствии с действующим законодательством и вправе продавать, дарить, завещать, сдавать в аренду, совершать с ними иные сделки, не противоречащие действующему законодательству Республики Таджикистан.

Использование приватизационных помещений жилого фонда в иных целях осуществляется с согласия всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи и соответствующего органа исполнительной власти на местах.

Собственники приватизированных жилых помещений в домах государственного жилищного фонда являются совладельцами инженерного оборудования и мест общего пользования.

Земельный участок, на котором размещены жилые дома с постройками для ведения личного подсобного хозяйства, передаются в пожизненное наследуемое владение гражданам, к которым перешло в связи с приватизацией право собственности на дома, в порядке и на условиях, установленных законодательством. В иных случаях приватизация жилья, владение, пользование и распоряжение земельным участком осуществляется в соответствии с действующим законодательством Республики Таджикистан.

Статья 4.

Не подлежат приватизации жилые помещения, находящиеся в аварийном состоянии, не отвечающие санитарно-гигиеническим и противопожарным нормам, в общежитиях, домах-памятниках истории и культуры, в домах закрытых военных городков, а также служебные жилые помещения.

Местные Маджлисы народных депутатов вправе с учетом мнения трудовых коллективов принимать решения о приватизации коммунальных квартир, жилищного фонда совхозов и других сельскохозяйственных предприятий и к ним приравненных.

Статья 5.

Передача, продажа и оформление в собственность граждан жилых помещений осуществляется соответствующим органом исполнительной власти (хукумат) на местах, а по жилищному фонду, находящемуся в республиканской собственности, - с согласия органа управления государственным имуществом.

Статья 6.

Право собственности на приобретенное жилье возникает с момента принятия решений председателями Горно-Бадахшанской автономной области, областей, городов и районов.

Статья 7.

Решение вопроса о приватизации жилья должно приниматься по заявлениям граждан в месячный срок со дня подачи документов. В случае нарушения прав гражданина при решении вопросов приватизации жилья он вправе обратиться в суд.

Статья 8.

Для инвалидов Великой Отечественной Войны, героев Советского Союза и приравненных к ним в установленном порядке лиц, инвалидов труда, а также инвалидов с детства, ветеранов войны, семей погибших при исполнении государственных обязанностей, семей с доходами ниже официального установленного прожиточного минимума, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и лиц страдающих тяжелыми формами некоторых заболеваний, определяемых в установленном порядке, сохраняется порядок предоставления жилых помещений в домах государственного жилищного фонда на условиях найма.

Законодательством Республики Таджикистан право на получение жилых помещений в порядке, указанном в части первой настоящей статьи, может быть предоставлено и другим категориям граждан.

Статья 9.

Для граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, сохраняется действующий порядок постановки на учет и обеспечения жилыми помещениями.

РАЗДЕЛ II. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ И УСЛОВИЯ ПРИВАТИЗАЦИИ ЖИЛЬЯ

Статья 10.

Каждый гражданин имеет право на приобретение в собственность бесплатно, в порядке приватизации, жилого помещения в домах государственного жилищного фонда один раз.

Статья 11.

Размер бесплатно передаваемых в собственность граждан жилых помещений составляет до 18 кв.м общей площади на одного человека и дополнительно 9 кв.м общей площади - на семью.

При приватизации жилого помещения, превышающего бесплатно передаваемый размер, граждане выплачивают разницу между общей стоимостью квартиры (дома) и стоимостью передаваемого жилья.

Размер бесплатно передаваемых в собственность граждан жилых помещений может быть увеличен до 20 кв.м общей площади на семью для категории граждан, указанных в статье 8 настоящего Закона.

Статья 12.

Оценка бесплатно передаваемой в собственность граждан площади производится исходя из стоимости одного метра общей площади жилья в действующих на момент приватизации ценах в домах со средним уровнем потребительских качеств для данного пункта.

Статья 13.

Общая стоимость квартиры (дома) передаваемой в собственность граждан, рассчитывается с учетом ее площади и потребительских качеств независимыми комиссиями, создаваемыми при органах исполнительной власти (хукуматах) на местах, с обязательным включением в их состав народных депутатов, представителей профсоюзных организаций, трудовых коллективов, финансовых органов и банков, а также с участием граждан, приобретающих жилые помещения.

Порядок определения стоимости приобретаемой жилой площади устанавливается Правительством Республики Таджикистан.

Статья 14.

Приватизация занимаемых гражданами жилых помещений в домах, требующих капитального ремонта в соответствии с нормами эксплуатации и ремонта жилищного фонда, осуществляется, как

правило, после проведения наймодателем капитального ремонта дома. При согласии граждан на не произведенный ремонт наймодателем может выплачиваться соответствующая компенсация.

Статья 15.

Приобретение гражданами жилых помещений может осуществляться в рассрочку в пределах до 20 лет.

Статья 16.

Использование средств от приватизации государственного жилищного фонда определяется в соответствии с Законом Республики Таджикистан "О разгосударствлении и приватизации собственности в Республике Таджикистан".

Статья 17.

Жилищный фонд находящийся в ведении предприятий и организаций, либо переданный учреждениями в оперативное управление, в случае приватизации этих предприятий, учреждений и организаций подлежит приватизации совместно с ними на условиях, установленных настоящим Законом, либо передаче соответствующему органу исполнительной власти (хукумату), на территории которого находится.

РАЗДЕЛ III. ОБСЛУЖИВАНИЕ И РЕМОНТ ПРИВАТИЗАЦИОННОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

Статья 18.

Обслуживание и ремонт приватизированных жилых помещений осуществляется за счет средств их собственников с обязательным соблюдением единых правил и норм технической эксплуатации и ремонта жилищного фонда на условиях, установленных для домов государственного жилищного фонда. В этих целях собственники могут образовывать товарищества или иные объединения.

Статья 19.

За государственными жилищно-эксплуатационными и ремонтно-строительными организациями сохраняются обязательства по техническому обслуживанию и ремонту приватизированных жилых помещений по договору с их собственниками (товариществами или иными объединениями).

Оплата расходов, связанных с обслуживанием приватизированных помещений, производится собственниками по ставкам и на условиях, установленных для обслуживания государственного жилищного фонда.

Статья 20.

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

Статья 21.

Обслуживание и ремонт жилых помещений, находящихся в собственности граждан в частично приватизированных домах, осуществляется жилищно-эксплуатационными и ремонтно-строительными организациями, обслуживающими эти дома до начала приватизации.

Собственники жилых помещений в частично приватизированных домах участвуют в общих расходах, связанных с обслуживанием и ремонтом (включая капитальный) всего дома и содержанием придомовой территории, соразмерно занимаемой ими площади в этом доме.

Статья 22.

Контроль за техническим состоянием и своевременным ремонтом приватизированного жилищного фонда осуществляют органы исполнительной власти на местах (хукуматы).

Статья 23.

Нарушение правил эксплуатации приватизированных жилых помещений, инженерного оборудования, коммуникаций и придомовой территории влечет ответственность в порядке, установленном законодательством Республики Таджикистан.

**ПРЕЗИДЕНТ
РЕСПУБЛИКИ ТАДЖИКИСТАН**

Э. РАХМОНОВ

г. Душанбе, 4 ноября 1995 года,
№114