# ҚОНУНИ ҶУМҲУРИИ ТОҶИКИСТОН

# ДАР БОРАИ ФАЪОЛИЯТИ БАҲОДИҲӢ

**Бо қарори Маҷлиси намояндагон**
**Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон**
**17 июни соли 2020, № 114**
**қабул карда шуд**

**Бо қарори Маҷлиси миллии**
**Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон**
**5 августи соли 2020, № 65**
**ҷонибдорӣ карда шуд**

(Қонуни ҶТ аз 02.01.2025 № 2135)

Қонуни мазкур асосҳои ҳуқуқӣ, ташкилӣ ва иқтисодии фаъолияти баҳодиҳӣ, инчунин ҳуқуқ, ва ухдадориҳои субъектҳои фаъолияти баҳодиҳиро, новобаста ба шакли моликияташон, муайян менамояд.

## БОБИ 1. МУҚАРРАРОТИ УМУМӢ

### Моддаи 1. Мафҳумҳои асосӣ

Дар Қонуни мазкур мафҳумҳои асосии зерин истифода бурда мешаванд:

**- фаъолияти баҳодиҳӣ** - фаъолияти соҳибкорие, ки тибқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон барои муайян намудани арзиши бозорӣ ва ё дигар арзиши объектҳои баҳодиҳӣ дар санаи мушаххас равона карда шудааст;

**- баҳодиҳӣ** - раванди муайян намудани арзиши воқеии объекти баҳодиҳӣ дар санаи мушаххас, ки аз ҷониби баҳодиҳанда тибқи талаботи Қонуни мазкур ва дигар санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон бо истифодаи тарзҳо, усулҳо ва расмиёти асосноки интихобшудаи баҳодиҳӣ амалӣ мешавад; -баҳодиҳанда - шахсони воқеӣ ва ҳуқуқие, ки тибқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон барои амалӣ намудани фаъолияти баҳодиҳӣ ҳуқуқ доранд;

**- объектҳои баҳодиҳӣ** - объектҳои ҳуқуқи гражданӣ, ки нисбат ба онҳо фаъолияти баҳодиҳӣ амалӣ карда мешавад;

**- усули баҳодиҳӣ** - тарзи муайян намудани арзиши объекти баҳодиҳӣ тибқи пайдарҳамии расмиёти баҳодиҳӣ дар доираи стандартҳои миллии баҳодиҳии Ҷумҳурии Тоҷикистон;

**- баҳодиҳии такрорӣ** - раванди муайян намудани арзиши воқеии объекти баҳодиҳӣ бо назардошти нархи бозорӣ дар ҳолати ба вуҷуд

омадани норозигӣ байни субъектҳои фаъолияти баҳодиҳӣ нисбати баҳодиҳии объектҳои баҳодиҳӣ;

**- субъектҳои фаъолияти баҳодиҳӣ** - аз як тараф баҳодиҳанда ва аз тарафи дигар фармоишгар амал мекунанд; - роҳҳои баҳодиҳӣ - тарзҳои умумии муайянкунии арзиши объекти баҳодиҳӣ дар доираи принсипҳои асосии фаъолияти баҳодиҳӣ;

**- арзиши бозории объекти баҳодиҳӣ** - миқдори маблағи ҳисобшудае, ки бо он мубодилаи объекти баҳододашуда ба санаи баҳодиҳӣ байни харидори ҳавасманд ва фурӯшандаи ҳавасманд дар натиҷаи созиши тиҷоратӣ баъд аз гузаронидани маркетинги мувофиқ амалӣ мегардад;

**- арзиши ибтидоии объекти баҳодиҳӣ** - маблағе, ки барои харид, бунёд ва тайёркунии объекти баҳодиҳӣ хароҷот шудааст;

**- арзишҳои дигари объекти баҳодиҳӣ** - дигар арзишҳои объектҳои баҳодиҳӣ ба истисноӣ арзиши бозорӣ, ки намудҳои онҳо тибқи стандартҳои миллии баҳодиҳии Ҷумҳурии Тоҷикистон муқаррар карда мешаванд;

**- фармоишгар** - шахси воқеӣ ё ҳуқуқӣ, ки дар асоси шартнома оид ба гузаронидани баҳодиҳии объекти баҳодиҳӣ амал намуда, аз хизмати баҳодиҳанда истифода мебарад;

**- Шӯрои машваратӣ оид ба рушди фаъолияти баҳодиҳӣ** - мақоми байниидоравӣ, ҳамоҳангсоз ва машваратӣ дар назди мақоми ваколатдори давлатӣ дар соҳаи фаъолияти баҳодиҳӣ, ки фаъолияти он барои ҳамоҳангсозии корҳои меъёрию методии фаъолияти баҳодиҳӣ ва омодакунии пешниҳодҳо дар соҳаи фаъолияти баҳодиҳӣ равона карда мешавад;

**- иттиҳодияҳои баҳодиҳандагони касбии Ҷумҳурии Тоҷикистон** - иттиҳодияи баҳодиҳандагон ва ташкилотҳои баҳодиҳӣ, ки тибқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон бо мақсади муаррифии манфиатҳои аъзои худ дар ҳамкорӣ бо мақомоти давлатӣ, созмонҳои байналмилалӣ ва ташкилотҳои дигар таъсис дода шудаанд;

**- ҳисобот оид ба баҳодиҳии объекти баҳодиҳӣ** - ҳуҷҷат аз натиҷаҳои баҳодиҳии объекти баҳодиҳӣ, ки ба фармоишгар аз ҷониби баҳодиҳанда оид ба арзиши объекти баҳодиҳӣ тибқи талаботи Қонуни мазкур ва стандартҳои миллии баҳодиҳии Ҷумҳурии Тоҷикистон пешниҳод карда мешавад;

**- стандартҳои миллии баҳодиҳии Ҷумҳурии Тоҷикистон** - маҷмӯи меъёрҳо, қоидаҳо ва талабот нисбат ба баҳодиҳӣ;

**- мақоми ваколатдори давлатӣ дар соҳаи фаъолияти баҳодиҳӣ** - мақоми иҷроияи марказии ҳокимияти давлатӣ, ки сиёсати давлатиро дар соҳаи фаъолияти баҳодиҳӣ амалӣ менамояд;

**- Шӯрои экспертӣ оид ба фаъолияти баҳодиҳӣ** - мақоми машваратӣ, ки дар назди мақоми ваколатдори давлатӣ дар соҳаи фаъолияти баҳодиҳӣ барои гузаронидани ташхиси мувофиқати ҳисобот оид ба баҳодиҳии

объекти баҳодиҳӣ ба меъёрҳои муқаррарнамудаи Қонуни мазкур ва дигар санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон дар соҳаи фаъолияти баҳодиҳӣ таъсис дода мешавад.

### Моддаи 2. Қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон дар бораи фаъолияти баҳодиҳӣ

Қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон дар бораи фаъолияти баҳодиҳӣ ба Конститутсияи Ҷумҳурии Тоҷикистон асос ёфта, аз Қонуни мазкур, дигар санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон, инчунин санадҳои ҳуқуқии байналмилалие, ки Тоҷикистон онҳоро эътироф кардааст, иборат мебошад.

### Моддаи 3. Принсипҳои фаъолияти баҳодиҳӣ

Принсипҳои фаъолияти баҳодиҳӣ аз инҳо иборатанд:

1) қонуният;

2) воқеият;

3) эътимоднокӣ;

4) салоҳиятнокӣ;

5) махфият;

6) мустақилият;

7) шаффофият;

8) беғаразӣ.

## БОБИ 2. ТАНЗИМИ ДАВЛАТИИ ФАЪОЛИЯТИ БАҲОДИҲӢ

### Моддаи 4. Салоҳияти Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон дар соҳаи фаъолияти баҳодиҳӣ

Ба салоҳияти Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон дар соҳаи фаъолияти баҳодиҳӣ дохил мешаванд:

1) таъмини пешбурди сиёсати давлатӣ дар соҳаи фаъолияти баҳодиҳӣ;

2) муайян намудани мақоми ваколатдори давлатӣ дар соҳаи фаъолияти баҳодиҳӣ;

3) тасдиқи стандартҳои миллии баҳодиҳии Ҷумҳурии Тоҷикистон;

4) тасдиқи тартиби муайян кардани арзиши объектҳои давлатие, ки хусусӣ гардонида мешаванд;

5) ваколатҳои дигаре, ки қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон пешбинӣ менамояд.

### Моддаи 5. Ваколатҳои мақоми ваколатдори давлатӣ дар соҳаи фаъолияти баҳодиҳӣ

Мақоми ваколатдори давлатӣ дар соҳаи фаъолияти баҳодиҳӣ ваколатҳои зеринро амалӣ менамояд:

1) татбиқи сиёсати давлатӣ дар соҳаи фаъолияти баҳодиҳӣ;

2) ҳамоҳангсозии фаъолият оид ба рушди низоми баҳодиҳӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон;

3) таъмини ҳамкории мақомоти давлатӣ бо баҳодиҳандагон ва иттиҳодияҳои баҳодиҳандагони касбии Ҷумҳурии Тоҷикистон;

4) ҳимояи ҳуқуқҳои баҳодиҳандагон ва истифодабарандагони хизматрасонии баҳодиҳӣ;

5) ташкили баҳодиҳии моликияти давлатӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон;

6) додани иҷозатнома барои фаъолияти баҳодиҳӣ;

7) таъсиси Шӯрои машваратӣ оид ба рушди фаъолияти баҳодиҳӣ;

8) таъсиси Шӯрои экспертӣ оид ба фаъолияти баҳодиҳӣ;

9) амалӣ намудани ваколатҳои дигари пешбининамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон.

### Моддаи 6. Шӯрои машваратӣ оид ба рушди фаъолияти баҳодиҳӣ

1. Шӯрои машваратӣ оид ба рушди фаъолияти баҳодиҳӣ дар назди мақоми ваколатдори давлатӣ дар соҳаи фаъолияти баҳодиҳӣ таъсис дода мешавад.

2. Ҳайат ва низомномаи Шурои машваратӣ оид ба рушди фаъолияти баҳодиҳӣ аз ҷониби мақоми ваколатдори давлатӣ дар соҳаи фаъолияти баҳодиҳӣ тасдиқ карда мешаванд.

### Моддаи 7. Шурои экспертӣ оид ба фаъолияти баҳодиҳӣ

1. Шӯрои экспертӣ оид ба фаъолияти баҳодиҳӣ дар назди мақоми ваколатдори давлатӣ дар соҳаи фаъолияти баҳодиҳӣ таъсис дода мешавад.

2. Ҳайат ва низомномаи Шурои экспертӣ оид ба фаъолияти баҳодиҳӣ аз ҷониби мақоми ваколатдори давлатӣ дар соҳаи фаъолияти баҳодиҳӣ тасдиқ карда мешавад.

### Моддаи 8. Тартиби ягонаи баҳодиҳӣ

Тартиби ягонаи баҳодиҳӣ дар асоси стандартҳои миллии баҳодиҳии Ҷумҳурии Тоҷикистон муайян карда мешавад.

### Моддаи 9. Стандартҳои миллии баҳодиҳии Ҷумҳурии Тоҷикистон

Стандартҳои миллии баҳодиҳии Ҷумҳурии Тоҷикистон аз инҳо иборат мебошанд:

1) муқаррароти умумӣ ва принсипҳои баҳодиҳӣ;

2) баҳодиҳии молу мулки ғайриманқул;

3) баҳодиҳии молу мулки манқул;

4) баҳодиҳии объекти моликияти зеҳнӣ;

5) талабот оид ба ҳисоботи баҳодиҳӣ.

### Моддаи 10. Иттиҳодияҳои баҳодиҳандагони касбии Ҷумҳурии Тоҷикистон

1. Иттиҳодияҳои баҳодиҳандагони касбии Ҷумҳурии Тоҷикистон дар шакли ташкилоти ғайритиҷоратӣ, бо мақсади муаррифии манфиатҳои аъзои худ ва баланд бардоштани сатҳи тахассуси касбии баҳодиҳандагон таъсис дода мешавад.

2. Иттиҳодияҳои баҳодиҳандагони касбӣ ҳуқуқ доранд ба ташкилотҳои байналмилалӣ ва ташкилотҳои дигари баҳодиҳандагон аъзо шаванд.

## БОБИ 3. АСОСҲО ВА ШАРТҲОИ АМАЛӢ НАМУДАНИ ФАЪОЛИЯТИ БАҲОДИҲӢ

### Моддаи 11. Асос барои амалӣ намудани фаъолияти баҳодиҳӣ

1. Асос барои гузаронидани баҳодиҳии объекти баҳодиҳӣ шартнома оид ба гузаронидани баҳодиҳии объекти баҳодиҳӣ мебошад, ки байни иҷрокунанда (баҳодиҳанда) ва фармоишгар ё намояндаи ваколатдори фармоишгар тибқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон баста мешавад.

2. Мутобиқи шартнома оид ба гузаронидани баҳодиҳии объекти баҳодиҳӣ иҷрокунанда (баҳодиҳанда) уҳдадор аст хизматрасониро вобаста ба муайян намудани арзиши бозорӣ ё арзиши дигари объекти баҳодиҳӣ амалӣ намояд. Фармоишгар уҳдадор аст ҳаққи ин хизматрасониро пардохт намояд.

3. Шартнома оид ба гузаронидани баҳодиҳии объекти баҳодиҳӣ байни иҷрокунанда (баҳодиҳанда) ва фармоишгар метавонад аз ҷониби баҳодиҳанда доир ба гузаронидани баҳодиҳии объекти баҳодиҳии мушаххас, як қатор объектҳои баҳодиҳӣ ё хизматрасонии дарозмуддатро ба фармоишгар аз рӯи дархости ӯ пешбинӣ намояд.

4. Дар ҳолатҳои пешбининамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон баҳодиҳии объекти баҳодиҳӣ, аз ҷумла баҳодиҳии такрорӣ, метавонад дар асоси таъиноти суд ва ё бо қарори мақоми ваколатдори давлатӣ дар соҳаи фаъолияти баҳодиҳӣ аз ҷониби баҳодиҳанда амалӣ карда шавад. Дар ин ҳолатҳо бастани шартнома оид ба гузаронидани баҳодиҳии объекти баҳодиҳӣ ҳатмӣ мебошад.

5. Хароҷоте, ки бо баҳодиҳии объекти баҳодиҳӣ алоқаманд мебошад, инчунин ҳаққи хизматрасонии баҳодиҳанда бо тартиби муқаррарнамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон аз ҷониби фармоишгар пардохт карда мешаванд.

6. Дар мавриди баҳодиҳии ҳатмӣ пардохтҳои дар қисми 2 ва 5 моддаи мазкур пешбинишуда тариқи ғайринақдӣ анҷом дода мешаванд (*Қонуни ҶТ аз 02.01.2025* № 2135).

### Моддаи 12. Иҷозатномадиҳии фаъолияти баҳодиҳӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон

1. Фаъолияти баҳодиҳии шахсони ҳуқуқӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон, аз ҷумла ташкилотҳои қарзӣ ва соҳибкорони инфиродӣ, дар асоси иҷозатнома амалӣ карда мешавад.

2. Шарту талабот оид ба додани иҷозатнома барои фаъолияти баҳодиҳиро Қонуни мазкур ва Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон "Дар бораи иҷозатномадиҳӣ ба баъзе намудҳои фаъолият" муқаррар менамояд.

### Моддаи 13. Шарту талабот барои амалӣ намудани фаъолияти баҳодиҳӣ

1. Шахси ҳуқуқие, ки фаъолияти баҳодиҳиро амалӣ менамояд, бояд кормандони дорои тахассуси дахлдор дар соҳаи фаъолияти баҳодиҳӣ дошта бошад.

2. Соҳибкорони инфиродӣ, ки фаъолияти баҳодиҳиро амалӣ менамоянд, бояд дорой тахассуси дахлдор дар соҳаи фаъолияти баҳодиҳӣ бошанд.

3. Риоя нагардидани шарту талабот барои амалӣ намудани фаъолияти баҳодиҳӣ, ки дар Қонуни мазкур, Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон "Дар бораи иҷозатномадиҳӣ ба баъзе намудҳои фаъолият" ва стандартҳои миллии баҳодиҳии Ҷумҳурии Тоҷикистон пешбинӣ шудаанд, барои боздоштани фаъолияти баҳодиҳӣ ва ё бекор намудани иҷозатнома барои фаъолияти баҳодиҳӣ асос шуда метавонанд.

### Моддаи 14. Объектҳои баҳодиҳӣ

Ба объектҳои баҳодиҳӣ инҳо дохил мешаванд:

1) объектҳои (неъматҳои) алоҳидаи моддӣ (ашёҳо), аз ҷумла ашёҳои бесоҳиб;

2) маҷмӯи ашёҳои ташкилдиҳандаи молу мулки шахс, аз ҷумла молу мулки намуди муайян (манқул ва ё ғайриманқул);

3) объектҳое, ки барои эҳтиёҷоти давлат бо ҷуброни арзиши онҳо вайрон карда мешаванд;

4) ҳуқуқи моликият ва ҳуқуқҳои дигари ашёӣ ё ашёҳои алоҳида аз таркиби молу мулк;

5) ҳуқуқи истифодабарии қитъаи замин бо ҳуқуқи бегона намудани он;

6) ҳуқуқи талаб намудан, ӯҳдадориҳо (қарзҳо);

7) корҳо, хизматрасонӣ, иттилоот;

8) объектҳои моликияти зеҳнӣ;

9) дигар объектҳои ҳуқуқи гражданӣ, ки қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон имконияти гардиши онҳоро манъ накардааст.

## Моддаи 15. Роҳҳои баҳодиҳӣ

1. Ҳангоми муайян кардани арзиши объектҳои баҳодиҳӣ роҳҳои зерин истифода мешаванд:

1) хароҷотнокӣ;

2) даромаднокӣ;

3) муқоисавӣ.

2. Шарт ва тартиби истифодабарии роҳҳои баҳодиҳии дар қисми 1 моддаи мазкур пешбинишуда бо стандартҳои миллии баҳодиҳии Ҷумҳурии Тоҷикистон муқаррар карда мешаванд.

## Моддаи 16. Фарзия оид ба муайян намудани арзиши бозории объекти баҳодиҳӣ

Агар дар санади меъёрии ҳуқуқӣ талаботи ҳатмии гузаронидани баҳодиҳии объекти баҳодиҳӣ ё дар шартнома оид ба гузаронидани баҳодиҳии объекти баҳодиҳӣ намуди арзиши объекти баҳодиҳӣ муайян нагардида бошад, арзиши бозории объекти мазкур муқаррар карда мешавад.

## Моддаи 17. Намудҳои баҳодиҳии объектҳои баҳодиҳӣ

1. Баҳодиҳии объектҳои баҳодиҳӣ аз намудҳои баҳодиҳии ҳатмӣ ва баҳодиҳии ташаббусӣ иборат аст.

2. Баҳодиҳии ҳатмӣ дар ҳолатҳои зерин амалӣ карда мешавад:

1) ҳангоми фурӯш ва ё бо тарзи дигари бегона намудани объектҳои моликияти давлатӣ;

2) ҳангоми муайян кардани арзиши объектҳои баҳодиҳӣ дар ҳолати хусусигардонӣ, ба иҷора ё ба идораи ба боварӣ асосёфта додани моликияти давлатӣ;

3) ҳангоми муайян кардани арзиши ҳуқуқи истифодабарии қитъаи замин бо ҳуқуқи бегона намудани он, ба фурӯш баровардани ҳуқуқи истифодабарии қитъаи замин ва ё ҳангоми гирифтани қитъаи замин барои эҳтиёҷоти давлатию ҷамъиятӣ;

4) ҳангоми супоридани объектҳои моликияти давлати ҳамчун саҳм ба сармояи оинномавии шахсони ҳуқуқӣ;

5) ҳангоми ба сифати ҳисса ба сармояи оинномавии шахси ҳуқуқӣ додани объектҳои баҳодиҳӣ, ки моликияти давлатӣ мебошанд;

6) ҳангоми гузашт кардани уҳдадории давлат ё шахсони ҳуқуқӣ бо иштироки назорати давлат;

7) ҳангоми муайян кардани арзиши ибтидоӣ барои музоядаҳо ва озмунҳои фурӯши объектҳои моликияти давлатӣ ё моликияти шахсони ҳуқуқӣ бо иштироки давлат;

8) ҳангоми муайян кардани маблағи иҷорапулӣ барои бастани шартнома оид ба иҷора супоридани объектҳои баҳодиҳие, ки моликияти давлатӣ мебошанд;

9) ҳангоми муайян кардани зарар ба объектҳои суғурташудаи ҳуқуқҳои граждании бар асари фаро расидани ҳолати суғуртавӣ, дар ҳолати суғуртаи ҳатмии объектҳои баҳодиҳӣ;

10) ҳангоми ба миён омадани баҳс оид ба арзиши объектҳои баҳодиҳӣ, аз ҷумла ҳангоми милликунонӣ ва реквизитсияи молу мулк;

11) ҳангоми харидории молу мулк барои эҳтиёҷоти давлатӣ;

12) ҳангоми вайрон кардан ва харидории молу мулки давлатӣ ва ниҳолҳои бисёрсола бо мақсади муайян намудани маблағи ҷубронпулӣ;

13) ҳангоми мусодираи молу мулк ба манфиати давлат тибқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон;

14) ҳангоми гузаронидани баҳодиҳии объектҳои баҳодиҳӣ бо мақсади назорат аз болои дурустии пардохти андозҳо дар мавриди ба миён омадани баҳс оид ба ҳисоб кардани заминаи андозбандӣ;

15) дар ҳолатҳои дигари пешбининамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон.

3. Баҳодиҳии ташаббусӣ дар ҳамаи ҳолатҳои дигаре, ки таҳти баҳодиҳии ҳатмӣ қарор надоранд, аз ҷониби баҳодиҳанда дар асоси фармоиши фармоишгар оид ба гузаронидани баҳодиҳии ҳама гуна объекти баҳодиҳии ба фармоишгар тааллуқдошта тибқи Қонуни мазкур, стандартҳои миллии баҳодиҳии Ҷумҳурии Тоҷикистон ва дигар санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон гузаронида мешавад.

### Моддаи 18. Талаботи ҳатми нисбат ба шартнома оид ба гузаронидани баҳодиҳии объекти баҳодиҳӣ

1. Дар шартнома оид ба гузаронидани баҳодиҳии объекти баҳодиҳӣ муқаррароти Кодекси граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон дар бораи шартномаи хизматрасонии музднок татбиқ карда мешаванд.

2. Шартнома оид ба гузаронидани баҳодиҳии объекти баҳодиҳӣ байни баҳодиҳанда ва фармоишгар дар шакли хаттӣ баста шуда, маълумоти зеринро дар бар мегирад:

1) шакли ташкилию ҳуқуқии баҳодиҳанда ва фармоишгар, суроғаи ҳуқуқии онҳо;

2) номи объекти баҳододашаванда, маҳалли ҷойгиршавии он;

3) муҳлат ва санаи гузаронидани баҳодиҳӣ;

4) ухдадориҳои тарафҳо;

5) асос барои бастани шартнома оид ба гузаронидани баҳодиҳии объекти баҳодиҳӣ;

6) намуди баҳодиҳии объекти баҳодиҳӣ;

7) намуди арзиши объекти баҳодиҳӣ;

8) ҳаққи хизматрасонии баҳодиҳанда;

9) суғуртаи ҷавобгарии граждании ҳуқуқии баҳодиҳанда;

10) шартҳои махфияти баҳодиҳӣ;

11. маълумоти ҳуҷҷати тасдиқкунандаи ҳуқуқи моликияти фармоишгар ба объекти баҳодиҳӣ ё асосҳои дигаре, ки ба фармоишгар барои бастани шартнома оид ба гузаронидани баҳодиҳии объекти баҳодиҳӣ ҳуқуқ медиҳанд;

12. доштани иҷозатнома барои амалӣ намудани фаъолияти баҳодиҳӣ, бо нишон додани рақами тартибӣ, санаи додан, мӯҳлати эътибор ва мақоме, ки иҷозатномаро додааст.

3. Шартнома оид ба гузаронидани баҳодиҳии объекти баҳодиҳӣ зикри аниқи объекти баҳодиҳӣ, инчунин тавсифи онро ҳамчун объекти баҳодиҳии ягона ва дар ҳолати якчанд адад будани объектҳои баҳодиҳиро дар бар мегирад.

4. Нисбат ба баҳодиҳии объектҳои баҳодиҳие, ки ба моликияти ҷумҳуриявӣ ва коммуналӣ тааллуқ доранд, шартнома оид ба гузаронидани баҳодиҳии объекти баҳодиҳӣ байни баҳодиҳанда ва шахси аз ҷониби соҳибмулк барои анҷом додани созиш ваколатдоршуда баста мешавад, агар дар қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон тартиби дигар пешбинӣ нашуда бошад.

## Моддаи 19. Талаботи умумӣ барои ҳисобот оид ба баҳодиҳии объекти баҳодиҳӣ

1. Ҳисобот оид ба баҳодиҳии объекти баҳодиҳӣ дар шакли хаттӣ тартиб дода шуда, дар он бояд ба маънидодкунии бахснок ва ё иштибоҳ роҳ дода нашавад.

2. Дар ҳисобот оид ба баҳодиҳии объекти баҳодиҳӣ маълумоти зерин дарҷ карда мешавад:

1) санаи тартибдиҳӣ ва рақами тартибӣ;

2) асосҳо барои гузаронидани баҳодиҳии объекти баҳодиҳӣ аз ҷониби баҳодиҳанда;

3) суроғаи ҳуқуқии баҳодиҳанда ва иттилоот дар бораи иҷозатнома барои фаъолияти баҳодиҳӣ, инчунин маълумот дар бораи суғуртаи ҷавобгарии граждании ҳуқуқии баҳодиҳанда;

4) маълумот дар бораи шахси ҳуқуқӣ - фармоишгари баҳодиҳии объекти баҳодиҳӣ ё шахсе, ки ба ӯ ҳисобот пешниҳод мегардад, агар он аз фармоишгар фарқ кунад (номи пурра ва мухтасар, макони ҷойгиршавӣ,

маълумот дар бораи бақайдгирии давлатӣ, рақами мушаххаси андозсупоранда). Дар сурате, ки агар фармоишгари баҳодиҳии объекти баҳодиҳӣ шахси воқеӣ бошад, насаб, ном ва номи падари фармоишгар ва маълумоти шиноснома бо ҷойи истиқомат навишта шавад;

5) тавсифи пурраи объекти баҳодиҳӣ, аз ҷумла маълумот оид ба арзиши тавозунии объекти баҳодиҳӣ;

6) стандартҳои баҳодиҳӣ барои муайян кардани намуди муқарраршудаи арзиши объекти баҳодиҳӣ, асосноккунии истифодаи онҳо ҳангоми гузаронидани баҳодиҳии объекти баҳодиҳӣ, номгӯйи маълумоти истифодашуда ҳангоми гузаронидани баҳодиҳии объекти баҳодиҳӣ бо қайди манбаъҳое, ки ин маълумотро пешниҳод намудаанд;

7) пайдарҳамии муайян намудани арзиши объекти баҳодиҳӣ ва арзиши ниҳоии он, инчунин маҳдудият ва доираи татбиқи натиҷаи бадастомада;

8) санае, ки ба ҳолати он ҳисоби арзиш иҷро гардидааст;

9) номгӯйи ҳуҷҷатҳое, ки баҳодиҳанда ҳангоми муайян кардани тавсифи миқдорӣ ва сифатии объекти баҳодиҳӣ истифода намудааст.

3. Ҳисобот оид ба баҳодиҳии объекти баҳодиҳӣ метавонад инчунин маълумоти дигарро дар бар гирад, ки ба ақидаи баҳодиҳанда барои инъикоси пурраи усули истифодашудаи ҳисоби арзиши объекти мушаххаси баҳодиҳӣ муҳим мебошанд.

4. Агар ҳангоми гузаронидани баҳодиҳии объекти баҳодиҳӣ на арзиши бозорӣ, балки намуди дигари муқарраркунии арзиш муайян шуда бошад, дар ҳисобот оид ба баҳодиҳии объекти баҳодиҳӣ бояд меъёрҳои муайян кардани арзиши объекти баҳодиҳӣ ва сабабҳои сарфи назар кардан аз имконияти муайян намудани арзиши бозории объекти баҳодиҳӣ қайд карда шаванд.

5. Ҳангоми аз тарафи якчанд баҳодиҳанда гузаронидани баҳодиҳии объектҳои гуногуни баҳодиҳӣ, ки ба таркиби объекти баҳододашаванда дохиланд, ҳисобот оид ба баҳодиҳии объекти баҳодиҳӣ аз тарафи ҳар як баҳодиҳанда бо нишон додани объекти баҳодиҳие, ки аз рӯи он ӯ баҳодиҳиро гузаронидааст, имзо карда мешавад.

6. Барои гузаронидани баҳодиҳии намудҳои алоҳидаи объекти баҳодиҳӣ ҳангоми баҳодиҳии ҳатмӣ, мақоми ваколатдори давлатӣ дар соҳаи баҳодиҳӣ метавонад шаклҳои махсуси пешниҳоди ҳисобот оид ба баҳодиҳии объекти баҳодиҳиро муқаррар намояд.

7. Ҳисобот оид ба баҳодиҳии объекти баҳодиҳӣ саҳифа ба саҳифа рақамгузорӣ ва дар ду нусха тартиб дода шуда, бо муҳр тасдиқ гардида, аз тарафи баҳодиҳанда, соҳибкори инфиродӣ ё роҳбари шахси ҳуқуқӣ, ки баҳогузориро гузаронидааст, имзо карда мешавад.

8. Як нусхаи ҳисобот оид ба баҳодиҳии объекти баҳодиҳӣ дар баҳодиҳанда нигоҳ дошта шуда, нусхаи дуюмаш ба фармоишгар супорида мешавад.

## Моддаи 20. Ташхиси ҳисобот оид ба баҳодиҳии объекти баҳодиҳӣ

1. Ташхиси ҳисобот оид ба баҳодиҳии объекти баҳодиҳӣ ихтиёран бо талаби фармоишгар ё бо хоҳиши баҳодиҳанда гузаронида мешавад.

2. Тартиб ва шартҳои гузаронидани ташхиси ҳисобот оид ба баҳодиҳӣ аз тарафи мақоми ваколатдори давлатӣ дар соҳаи фаъолияти баҳодиҳӣ муайян карда мешаванд.

3. Дар раванди ташхиси ҳисобот оид ба баҳодиҳии объекти баҳодиҳӣ, таҳлили аз ҷиҳати методологӣ асоснок будан ва андозаи ҳисоби натиҷаи бадастомадаи баҳодиҳӣ гузаронида мешавад.

# БОБИ 4. ҲУҚУҚУ УХДАДОРИҲОИ БАҲОДИҲАНДА ВА ФАРМОИШГАР

## Моддаи 21. Ҳуқуқ ва ухдадориҳои баҳодиҳанда

1. Баҳодиҳанда ҳуқуқ дорад:

1) усулҳои баҳодиҳиро мутобиқи стандартҳои миллии баҳодиҳии Ҷумҳурии Тоҷикистон мустақилона истифода барад;

2) ҳангоми гузаронидани баҳодиҳии ҳатмии объекти баҳодиҳӣ аз фармоишгар таъмини дастрасии пурраро ба ҳуҷҷатҳое, ки барои гузаронидани баҳодиҳии дахлдори объекти баҳодиҳӣ зарур мебошанд, талаб кунад;

3) аз фармоишгар тавзеҳот ва маълумоти иловагиро, ки барои амалӣ намудани баҳодиҳии объекти баҳодиҳӣ зарур аст, гирад;

4) аз шахсони сеюм дар шакли хаттӣ ё шифоҳӣ маълумоте, ки барои гузаронидани баҳодиҳӣ зарур аст, ба истиснои маълумоти мансуб ба сирри давлатӣ ё тиҷоратӣ дархост намояд. Дар мавриди рад шудани дархост оид ба пешниҳоди маълумоти қайдшуда ба таври назаррас ба боэътимодии натиҷаҳои баҳодиҳӣ таъсир расонад, баҳодиҳанда онро дар ҳисобот оид ба баҳодиҳии объекти баҳодиҳӣ қайд менамояд;

5) дар ҳолатҳои зарурӣ дар асоси шартнома оид ба гузаронидани баҳодиҳии объекти баҳодиҳӣ барои иштирок дар баҳодиҳии объекти баҳодиҳӣ баҳодиҳандагон ё мутахассисони дигарро ҷалб намояд;

6) аз гузаронидани баҳодиҳӣ даст кашад, агар фармоишгар шартҳои шартнома оид ба гузаронидани баҳодиҳии объекти баҳодиҳиро риоя накунад, пешниҳоди маълумоти зарурӣ дар бораи объекти баҳодиҳӣ ё шароитҳои кориро тибқи шартнома оид ба гузаронидани баҳодиҳии объекти баҳодиҳӣ таъмин накунад;

7) ҷуброни хароҷот, ки бо гузаронидани баҳодиҳӣ алоқаманд аст, инчунин ҳаққи хизматрасониро барон гузаронидани баҳодиҳии объекти баҳодиҳӣ аз рӯи таъиноти суди талаб кунад;

8) ихтиёран ба иттиҳодияҳои баҳодиҳандагони касбӣ шомил шавад.

2. Баҳодиҳанда ухдадор мебошад:

1) ҳангоми амалӣ намудани фаъолияти баҳодиҳӣ талаботи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон ва стандартҳои миллии баҳодиҳии Ҷумҳурии Тоҷикистонро риоя кунад;

2) ба фармоишгар дар бораи имконнопазирии иштироки худ дар гузаронидани баҳодиҳии объекти баҳодиҳӣ бинобар сабаби ба миён омадани ҳолатҳое, ки барои гузаронидани баҳодиҳии холисонаи объекти баҳодиҳӣ монеа шудаанд, хабар диҳад;

3) нигоҳдории ҳуҷҷатҳои аз фармоишгар ва шахсони сеюм дар раванди гузаронидан ва барасмиятдарории баҳодиҳии объекти баҳодиҳӣ қабулкардаро дар давоми се сол таъмин намояд;

4) бо талаби фармоишгар иҷозатнома барои амалисозии фаъолияти баҳодиҳӣ, маълумот оид ба доштани суғуртаи ҷавобгарии гражданию ҳуқуқӣ ва ҳуҷҷати тасдиқкунандаи донишҳои касбӣ дар соҳаи фаъолияти баҳодиҳӣ доштаи худро пешниҳод намояд;

5) дар раванди баҳодиҳии объекти баҳодиҳӣ маълумоти махфии аз фармоишгар гирифташударо фош накунад, ба истиснои ҳолатҳои пешбининамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон;

6) ба фармоишгар ҳисобот оид ба баҳодиҳии объекти баҳодиҳиро пешниҳод намояд;

7) нусхаи ҳисобот оид ба баҳодиҳии объекти баҳодиҳиро дар давоми се сол нигоҳ дорад;

8) дар ҳолатҳои пешбининамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон нусхаи нигоҳдоштаშудаи ҳисобот оид ба баҳодиҳии объекти баҳодиҳӣ ё маълумоти дар он овардашударо ба мақомоти ҳифзи ҳуқуқ, мақомоти судӣ, мақомоти дигари давлатӣ ва (ё) ба мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳот дар асоси дархости онҳо пешниҳод намояд.

## Моддаи 22. Маҳдудиятҳо барои баҳодиҳанда ҳангоми амалӣ намудани фаъолияти баҳодиҳӣ

Ба гузаронидани баҳодиҳии объекти баҳодиҳӣ иҷозат дода намешавад, агар баҳодиҳанда:

1) нисбат ба объекти баҳодиҳӣ ҳуқуқҳои молумулкӣ ё уҳдадориҳои берун аз шартнома оид ба гузаронидани баҳодиҳии объекти баҳодиҳӣ дошта бошад;

2) муассис, соҳибмулк, саҳмдор, корманд, суғуртакунандаи шахси ҳуқуқӣ, ё ин ки шахси ҳуқуқӣ, муассис, саҳмдор, соҳибмулк ва суғуртакунандаи ташкилоти баҳодиҳӣ бошад.

## Моддаи 23. Мустақилияти баҳодиҳанда

1. Дахолат кардан ба фаъолияти баҳодиҳанда ҳангоми баҳодиҳии объекти баҳодиҳӣ манъ аст.

2. Андозаи пардохти хизматрасонии баҳодиҳанда ҳангоми гузаронидани баҳодиҳии объекти баҳодиҳӣ ба бузургии ҷамъбастии арзиши объекти баҳодиҳӣ вобаста нест.

## Моддаи 24. Суғуртаи ҷавобгарии гражданию ҳуқуқии баҳодиҳанда

1. Суғуртаи ҷавобгарии гражданию ҳуқуқии баҳодиҳанда шарти таъминкунандаи ҳимояи ҳуқуқҳои истифодабарандагони хизматрасонии баҳодиҳӣ буда, мутобиқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон амалӣ карда мешавад.

2. Мавҷудияти полиси суғуртавӣ шарти ҳатмӣ барои бастани шартнома оид ба гузаронидани баҳодиҳии объекти баҳодиҳӣ мебошад.

3. Суғуртаи ҷавобгарии гражданию ҳуқуқии баҳодиҳанда метавонад дар шакли бастани шартномаи суғурта оид ба намуди мушаххаси фаъолияти баҳодиҳӣ (вобаста ба объекти баҳодиҳӣ) ё аз рӯи шартнома оид ба гузаронидани баҳодиҳии объекти баҳодиҳӣ амалӣ карда шавад.

## Моддаи 25. Ҷавобгарии баҳодиҳанда

1. Баҳодиҳанда барои ҳолатҳои зерин ҷавобгар аст:

1) риоя накардани талаботи муқаррароти қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон ва стандартҳои миллии баҳодиҳии Ҷумҳурии Тоҷикистон вобаста ба фаъолияти баҳодиҳӣ;

2) фош кардани маълумоти мансуб ба сирри давлатӣ ё тиҷоратӣ;

3) беэътимодии ҳисобот оид ба баҳодиҳии объекти баҳодиҳӣ;

4) риоя накардани қоидаҳои нигоҳдорию пуррагии ҳуҷҷатҳо ва маълумоти дигаре, ки барои амалӣ намудани баҳодиҳӣ пешниҳод шудаанд.

2. Баҳодиҳанда барои риоя накардани қоидаҳои фаъолияти баҳодиҳӣ ҷавобгарии пурраи моддӣ дорад.

## Моддаи 26. Ҳуқуқ ва ухдадориҳои фармоишгар

1. Фармоишгар ҳуқуқ дорад:

1) аз баҳодиҳанда оид ба усулу роҳҳои амалӣ намудани баҳодиҳии объекти баҳодиҳӣ маълумоти заруриро гирад;

2) бо санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ, ки дар онҳо ҳисобот оид ба баҳодиҳии объекти баҳодиҳӣ ва хулосаи баҳодиҳанда асос ёфтааст, шинос шавад;

3) аз хизматрасонии баҳодиҳанда даст кашад, агар аз тарафи ӯ шартҳои шартнома оид ба гузаронидани баҳодиҳии объекти баҳодиҳӣ, талаботи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон ва стандартҳои миллии баҳодиҳии Ҷумҳурии Тоҷикистон риоя нагарданд.

2. Фармоишгар ухдадор мебошад:

1) шароити мувофиқро ба баҳодиҳанда барои сари вақт ва босифат гузаронидани баҳодиҳии объекти баҳодиҳӣ тибқи шартнома оид ба гузаронидани баҳодиҳии объекти баҳодиҳӣ фароҳам оварад;

2) ба баҳодиҳанда барои гузаронидани баҳодиҳии объекти баҳодиҳӣ ҳуҷҷатҳои зарурӣ ва тавзеҳотро пешниҳод намояд;

3) ба фаъолияти баҳодиҳанда ҳангоми гузаронидани баҳодиҳии объекти баҳодиҳӣ дахолат накунад;

4) бо талаби баҳодиҳанда бо мақсади гирифтани маълумоти зарурӣ оид ба баҳодиҳии объекти баҳодиҳӣ аз номи худ ба суроғаи шахсони сеюм дархостҳои хаттӣ ирсол намояд.

3. Фармоишгар ва ё шахсони сеюм барои дурустии ҳуҷҷатҳо ва маълумоти пешниҳоднамуда, ки барои баҳодиҳӣ зарур мебошанд, тибқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон масъул мебошанд.

## БОБИ 5. МУҚАРРАРОТИ ХОТИМАВӢ

### Моддаи 27. Ҳалли баҳсҳо

Баҳсҳо байни баҳодиҳанда ва фармоишгар ҳангоми иҷрои шартнома оид ба гузаронидани баҳодиҳии объекти баҳодиҳӣ бо тартиби судӣ ҳал карда мешаванд.

### Моддаи 28. Ҷавобгарӣ барои риоя накардани талаботи Қонуни мазкур

Шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ барои риоя накардани талаботи Қонуни мазкур бо тартиби муқаррарнамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон ба ҷавобгарӣ кашида мешаванд.

### Моддаи 29. Дар бораи аз эътибор соқит донистани Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон "Дар бораи фаъолияти баҳодиҳӣ (нархгузорӣ)"

Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон "Дар бораи фаъолияти баҳодиҳӣ (нархгузорӣ)" аз 28 июли соди 2006 (Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, с.2006, №7, мод.344; с.2008, №10, мод.809) аз эътибор соқит дониста шавад.

### Моддаи 30. Тартиби мавриди амал қарор додани Қонуни мазкур

Қонуни мазкур пас аз интишори расмӣ мавриди амал қарор дода шавад.

**Президенти**
**Ҷумҳурии Тоҷикистон Эмомалӣ Раҳмон**

**ш. Душанбе, 7 августи соли 2020 № 1720**