№	Таҳлили таъсири танзимкунии лоиҳаи Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ»	
1	Намуд ва номи санади меъёрии ҳуқуқӣ	Лоиҳаи Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ»
2	Маълумот дар бораи таҳиякунандаи лоиҳаи санади меъёрии ҳуқуқӣ	Маркази миллии қонунгузории назди Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон
3	Доираи шахсоне, ки санади меъёрии ҳуқуқӣ нисбат ба онҳо паҳн мегардад	Шахсони воқеӣ ва ҳуқуқие, ки дар муносибатҳои «Дар бораи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ» иштирок менамоянд.
4	Муҳлати қабули санади меъёрии ҳуқуқӣ	1 июли соли 2022
5	Маълумот дар бораи ҷойгир намудани огоҳинома оид ба таҳияи санади меъёрии ҳуқуқӣ	Огоҳинома дар бораи таҳияи лоиҳаи Қонуни мазкур дар Феҳристи нақшаи таҳияи лоиҳаи санади маъёрии ҳуқуқии Портали интернетии иттилоотии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 27 январи соли 2022 ҷойгир карда шуда, машварати оммавӣ нисбати лоиҳаи Қонуни мазкур аз 28 январ то 28 феврали соли 2022 гузаронида шуд.
6	Маҷмӯи таклифҳои аз рӯи натиҷаи ҷойгиронии огоҳинома оид ба омода намудани лоиҳаи санади меъёрии ҳуқуқии воридгардида ва хулосаи таҳиякунанда оид ба онҳо	Аз руйи натиҷаи ҷойгиркунии огоҳинома оид ба омода намудани лоиҳаи Қонуни мазкур аз тарафи мақомоти давлатӣ, шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ таклифу пешниҳод ворид нагардидааст.
7	Тавсифи мушкилот, ки барои ҳал намудани он қабули санади меъёрии ҳуқуқӣ зарур аст ва оқибатҳои эҳтимолии он дар ҳолате, ки агар ягон амал андешида нашавад	Мушкилоти зерин дар самти мазкур ҷой дорад: 1. Бинобар дар амалияи фаъолияти сохтмонӣ ва дастраси ба манзилҳо барои шаҳрвандон зарурат пеш омадааст, ки ба тариқи мушаххас вобаста ба шарикии ҳиссагӣ дар бинои истиқоматӣ дар доираи санади меъёрии ҳуқуқии мукаммал мавриди танзим қарор дода шавад. 2. Яке аз ҳолатҳои дигари мавҷудбуда дар он аст, ки дар амалияи бадастовардани манзил бо воситаи саҳмгузорӣ ба он яъне шарикии ҳиссагӣ ба таври

		расмӣ то ба анҷом амалӣ карда намешаванд, ҳолати мазкур ба он оварда мерасонад, ки шахси ҳиссагузор наметавонад ба мақсади худ бирасад. Имрӯз чунин шакли ба даст овардани молу мулки ғайриманкул, яъне шарикии ҳиссагӣ дар сохтмони бинои истиқоматӣ барои тамоми аҳолии мамлакат нақши муҳим дорад. Маҳз бо бастани шартномаи шарикии ҳиссагӣ дар сохтмони бинои истиқоматӣ шаҳрвандон имконияти ба даст овардани манзили дилхоҳ, ки комилан нав, бо ҳароҷоти камтарин пайдо менамоянд. Дар Тоҷикистон, иштироки шарикии ҳиссагӣ дар сохтмони бинои истиқоматӣ роҳи маъмултарини таъмини ҳуқуқи конститутсионии шаҳрвандон ба манзил мебошад, ки ҷалби маблағҳои шаҳрвандон ва шахсони ҳуқуқиро дар бар мегирад. Тақозои зиёд ба он асос аст, ки ширкатҳои сохтмонӣ метавонанд сармоягузорони хурд-саҳмдоронро ҷалб намоянд ва инчунин харидорони эҳтимолӣ имконияти масрафи камтар намудан барои ба даст овардани амволро пайдо мекунанд. Аммо, сарфи назар аз диққатҷалбкунанда будани ба даст овардани амволи ғайриманкул бо ин роҳ, ҳангоми бастани шартномаи ҳиссагӣ дар сохтмон, шаҳрвандон таваккалҳои муайянро ба дӯш мегиранд. Шумораи зиёди саҳмдорон, ки софдилона маблағи худро ба сохтмони манзили ояндаи худ сарф мекунанд, бе пул ва бе манзил мемонанд. Дар сурати наандешидани ягон амал иҷрои вазифаҳо ва ҳадафҳое, ки аз Консепсияи сиёсати ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон барои солҳои 2018-2028, ки бо Фармони Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 6 феврали соли 2018, №1005 тасдиқ шудааст, бе натиҷа мемонад. Мақоми ваколатдори давлатӣ ҷиҳати омода намудани лоиҳа вазифадор мебошад. Ҳамзамон мушкилоти ҷойдошта дар самти мазкур зиёд гардида, баҳсҳои зиёдеро байни шарикон ва ҳисагузорон ба миён меорад.

8	Ифодаи мақсадҳои дахолати давлат	Мақсади таҳияи лоиҳаи Қонуни ҳифзи ҳуқуқу манфиатҳои қонунии ҳиссагузорон ва ширкатҳои сохтмонӣ равона шуда, ба дастгирии давлатии фаъолияти онҳо заминаҳои ҳуқуқӣ ва имкониятҳои мусоид фароҳам меорад.
9	Тавсифи мухтасари лоиҳаи санади меъёрии ҳуқуқии пешниҳодшуда, аз ҷумла чораҳои пешбинишудаи лоиҳаи санади меъёрии ҳуқуқии пешниҳодшуда, уҳдадорӣ ва маҳдудиятҳо барои субъектҳои соҳибкорӣ, асосноккунии интихоби роҳи ҳалли чунин мушкилот	Бо мақсади таъмини иҷрои банди 17 Нақшаи чорабиниҳо барои солҳои 2020-2021 оид ба амалисозии Консепсияи сиёсати ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон барои солҳои 2018-2028, ки бо қарори Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 27 феврали соли 2020, №115 тасдиқ шудааст, лоиҳаи Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи сохтмони ҳиссагии биной истиқоматӣ» таҳия гардидааст. Лоиҳа аз муқаддима, 5 боб ва 30 модда иборат буда, муносибатҳои ҷамъиятиро дар самти сохтмони ҳиссагии биной истиқоматӣ танзим намуда, барои дастрасӣ ба манзил шароит фароҳам оварда, манфиатҳои қонунии ҳиссагузорон ва ширкатҳои сохтмониро ҳифз менамояд. Инчунин, лоиҳа муносибатҳои идоракунии давлатӣ дар самти мазкур, ташкили фаъолият дар самти сохтмони ҳиссагии биной истиқоматӣ, иттилоот оид ба ширкати сохтмонӣ ва лоиҳаи сохтмон, муҳлати супоридани объекти сохтмони ҳиссагии биной истиқоматӣ, бақайдгирии давлатии ҳуқуқи моликияти ҳиссагузор ба объекти сохтмон, шартномаи сохтмони ҳиссагии биной истиқоматӣ, талаботҳо оид ба бақайдгирии давлатии шартнома, нарх дар шартнома, иҷрои уҳдадориҳо тибқи шартнома, ҳуқуқу уҳдадориҳои ҳиссагузор ва ширкати сохтмонӣ, ҳалли баҳсҳо вобаста ба сохтмон ва ҷавобгарӣ барои вайрон кардани талаботи қонуни мазкурро танзим менамояд. Лоиҳаи мазкур чораҳои зеринро пешбинӣ менамояд: • ташкили шарикии ҳиссагӣ дар сохтмони манзили истиқоматӣ; • ташкили баённомаи лоиҳа, иттилоот оид ба ширкати сохтмонӣ, оид ба лоиҳаи сохтмон; • танзими муҳлати пешниҳоди объекти

		• сохтмони ҳиссагӣ аз ҷониби ширкати сохтмонӣ ба ҳиссагузор; • таъмини кафолати сифат дар шартномаи шарикии ҳиссагӣ дар сохтмони манзили истиқоматӣ; • таъмини бақайдгирии давлатии ҳуқуқи моликияти ҳиссагузор ба объекти сохтмон; • танзими шартномаи шарикии ҳиссагӣ дар сохтмони манзили истиқоматӣ; • тасдиқи нотариалӣ ва бақайдгирии шартнома. Лоиҳаи Қонуни мазкур чунин уҳдадориҳоро барои субъектҳои соҳибкорӣ пешбинӣ шудааст: - ширкати сохтмонӣ уҳдадор аст, ки дар муҳлати як моҳ баъди қабули бинои истиқоматӣ барои истифодабарӣ ба ҳиссагузор ҳисоби ниҳоии нархи объекти сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматиро пешниҳод намояд; - баъди пурра пардохт кардани нархи объекти сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ, ширкати сохтмонӣ уҳдадор аст, ки дар муҳлати се рӯзи корӣ ба ҳиссагузор ҳуҷҷатҳои заруриро барои барасмиятдарории ҳуқуқи моликият ба объекти мазкур пешниҳод намояд; - ширкати сохтмонӣ уҳдадор аст, ки маълумотномаи лоиҳаро дар сомонаи расмии худ нашр ва дар ҷойи ба нақша гирифташудаи сохтмони бинои истиқоматӣ васл намояд; - ширкати сохтмонӣ уҳдадор аст, ки риояи қоидаҳои корҳои сохтмонӣ-васлнамоӣ, бехатарӣ ва сифати масолеҳи сохтмониро таъмин намояд; - ширкати сохтмонӣ уҳдадор аст, ки воситаҳои пулии пардохтнамудаи ҳиссагузоронро танҳо барои сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ истифода намояд; - ширкати сохтмонӣ уҳдадор аст, ки объекти сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматиро барои истифодабарӣ дар муҳлати шартнома пешниҳод намояд; - дар муҳлати бист рӯзи корӣ аз лаҳзаи бекор

		кардани шартнома воситаҳои пулии ҳиссагузорро пурра баргардонад ва ҳангоми ба таъхир гузоштани он ноустуворонаро тибқи шартнома пардохт намояд. Қонуни мазкур муносибатҳои зеринро танзим наменамояд: 1) сармоягузорӣ дар сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ; 2) сохтмони бинои таъиноти истеҳсолӣ. Лоиҳаи мазкур барои субъектони соҳибкорӣ маҳдудиятҳоро пешбинӣ наменамояд.
10	Тавсифи роҳҳои ҳалли мушкилои баррасишуда (бидуни таҳияи санади меъёрии ҳуқуқӣ)	Лоиҳа дар маҷмӯъ барои ба танзим даровардан ва мукаммал намудани муносибатҳои соҳаи мазкур равона гардидааст. Аз ҷониби таҳиякунанда чунин чораҳо (бидуни таҳияи санади меъёрии ҳуқуқӣ) андешида шудаанд: • фаҳмондадиҳӣ байни шахсони воқеӣ ва ҳуқуқие, ки дар шарикии ҳиссагӣ дар сохтмони манзили истиқоматӣ иштирок менамоянд; • ташкили мизи мудаввар ва семинарҳо бо иштироки ширкатҳои сохтмонӣ. Вобаста ба масъалаи мазкур санади меъёрии ҳуқуқии мукаммал қабул нашудааст, ки танзими муносибатҳои ҷамъиятиро бидуни таҳияи он имконнопазир месозад.
11	Арзёбии муфассали хароҷоти буҷети давлатӣ эҳтимолияти оқибатҳои иҷтимоӣ ва иқтисодӣ дар ҳолати қабули санади меъёрии ҳуқуқӣ ва ё роҳи дигари интихобшудаи ҳалли мушкилот	Лоиҳа ба Конститутсияи Ҷумҳурии Тоҷикистон ва қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон мутобиқ буда, аз буҷети ҷумҳуриявӣ хароҷоти иловагиро талаб наменамояд ва татбиқи он зарурати қабул намудани санадҳои зерқонунии дигарро низ ба миён намеорад. Оқибатҳои иҷтимоии дар сурати қабули лоиҳаи мазкур: • ҳифзи ҳуқуқу манфиатҳои қонунии ҳиссагузорон; • ҳифзи ҳуқуқу манфиатҳои қонунии ва ширкатҳои сохтмонӣ; • манзили нав бо имкони банақшагирии инфиродӣ; • сатҳи маърифатнокии ҳуқуқии аҳолӣ баланд

		мегардад; • ҳиссагузор - иштирокчии сохтмони хиссагӣ соҳиби манзили комилан нави тайёр мебошад; Оқибатҳои иқтисодии лоиҳаи мазкур: • ҷалби сармояҳо; • арзёбии иқтисодӣ объектҳои сохтмонӣ; • таъмини рақобати солим дар бозори сохтмони манзили истиқоматӣ;
12	Нишондиҳандаҳои арзёбии инкишоф ва даврияти ҷамъоварии он	Дар сурати қабули Қонуни мазкур, дастрасӣ ба манзил барои аҳолии кишвар шароит фароҳам оварда шуда, манфиатҳои қонунии ҳиссагузорон ва ширкатҳои сохтмониро ҳифз менамояд.
13	Санаи эҳтимолии мавриди амал қарор додани санади меъёрии ҳуқуқӣ дар сурати қабули он	1 сентябри соли 2022

Муовини якуми
Директор Соҳибзода М.М.