ДОНИШГОҲИ МИЛЛИИ ТОҶИКИСТОН

ТДУ: 343:254 (575.3)
ТКБ: 67.99 (2) 32 (2тоҷик)
А – 39

Бо ҳуқуқи дастнавис

АЙЮБЗОДА АЗИМ ШОКИР

МУШКИЛОТИ ТАНЗИМИ ҲУҚУҚИИ МАДАНИИ ШАРТНОМАИ ХАРИДУ ФУРӮШИ МАНЗИЛИ ИСТИҚОМАТӢ ДАР ҶУМҲУРИИ ТОҶИКИСТОН

ДИССЕРТАТСИЯ

барои дарёфти дараҷаи илмии номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ аз рӯйи ихтисоси 12.00.03 – Ҳуқуқи гражданӣ; ҳуқуқи соҳибкорӣ; ҳуқуқи оилавӣ; ҳуқуқи байналмилалии хусусӣ

Роҳбари илмӣ: доктори илмҳои ҳуқуқшиносӣ, дотсент Қурбонализода Н.Ш.

ДУШАНБЕ – 2025

МУНДАРИЧА

НОМГӮЙИ ИХТИСОРАҲО ВА (Ё) АЛОМАТҲОИ ШАРТӢ......................3

МУҚАДДИМА..4 -21

БОБИ 1. МАФҲУМ ВА МОҲИЯТИ ҲУҚУҚИИ ШАРТНОМАИ ХАРИДУ ФУРӮШИ МАНЗИЛИ ИСТИҚОМАТӢ..22 -56

1.1. Мафҳуми «манзили истиқоматӣ» ва таносуби он бо дигар мафҳумҳои шабеҳ...22-40

1.2. Мафҳум ва хусусиятҳои шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ...41-56

БОБИ 2. УНСУРҲОИ ШАРТНОМАИ ХАРИДУ ФУРӮШИ МАНЗИЛИ ИСТИҚОМАТӢ...57 -134

2.1. Мавзуи шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ. Хариду фурӯши ҳисса дар ҳуқуқи моликияти умумӣ ба манзили истиқоматӣ....57-83

2.2. Тарафҳои шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ. Вазъи ҳуқуқии шахсоне, ки ҳуқуқи истифодаи манзили истиқоматиро баъди хариду фурӯш нигоҳ медоранд...83- 108

2.3. Нарх дар шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ….….108-118

2.4. Шакл ва бақайдгирии давлатии шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ..118-134

БОБИ 3. МАЗМУНИ ШАРТНОМАИ ХАРИДУ ФУРӮШИ МАНЗИЛИ ИСТИҚОМАТӢ ВА МАСЪАЛАИ ҶАВОБГАРИИ ҲУҚУҚИИ МАДАНИИ ТАРАФҲО...135 -171

3.1. Мазмуни шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ..........135-154

3.2. Ҷавобгарии ҳуқуқии мадании тарафҳои шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ..154 -171

ХУЛОСА...172-177

ТАВСИЯҲО ОИД БА ИСТИФОДАИ АМАЛИИ НАТИҶАҲОИ ТАҲҚИҚОТ...178 -180

РӮЙХАТИ АДАБИЁТ (МАЪХАЗҲО)...181-201

ФЕҲРИСТИ ИНТИШОРОТИ ИЛМИИ ДОВТАЛАБИ ДАРАҶАИ ИЛМӢ..202-203

НОМГӮЙИ ИХТИСОРАҲО ВА (Ё) АЛОМАТҲОИ ШАРТӢ

ҶТ – Ҷумҳурии Тоҷикистон

КМ ҶТ – Кодекси мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон

КМз ҶТ – Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон

КГ ҶТ – Кодекси граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон

КШ ҶТ – Кодекси шаҳрсозии Ҷумҳурии Тоҷикистон

КО ҶТ – Кодекси оилаи Ҷумҳурии Тоҷикистон

КЗ ҶТ – Кодекси замини Ҷумҳурии Тоҷикистон

ИҶШС – Иттиҳоди Ҷумҳуриҳои Шуравии Сотсиалистӣ

ИДМ – Иттиҳоди Давлатҳои Мустақил

ДМТ – Донишгоҳи миллии Тоҷикистон

ФР – Федератсияи Россия

ҶУ –Ҷумҳурии Узбекистон

ҶҚ – Ҷумҳурии Қазоқистон

КВД – Корхонаи воҳиди давлатӣ

н. – ноҳия

ш. – шаҳр

ғ. – ғайра

қ. – қисм

м. – модда

м.м. – моддаҳо

б. – банд

с. – саҳифа.

МУҚАДДИМА

Мубрамии мавзуи таҳқиқот. Манзил яке аз ниёзҳои асосии ҳаётан муҳимми башар мебошад, ки ба сатҳи некӯаҳволии моддии ӯ, шаклгирии ҳувияти шахсӣ ва дараҷаи фарогирӣ ба муҳити иҷтимоӣ таъсири мустақим мерасонад. Дар Конститутсияи Ҷумҳурии Тоҷикистон мустаҳкам гардидани ҳуқуқ ба манзил ба унвони яке аз ҳуқуқҳои асосии инсон ва шаҳрванд, гувоҳӣ бар аҳаммияти волои он дар низоми умумии ҳуқуқҳои иҷтимоӣ буда, авлавияти таъмини шароити муносиби манзилро дар доираи сиёсати иҷтимоии давлат таъкид мекунад. Аҳаммияти стратегии таъмини аҳолӣ бо манзилро ба инобат гирифта, Асосгузори сулҳу ваҳдати миллӣ – Пешвои миллат муҳтарам Эмомалӣ Раҳмон дар яке аз суханрониҳои худ қайд менамояд, ки дар замони соҳибистиқлолӣ 140 ҳазор гектар замин, аз ҷумла 52 ҳазор гектар аз ҳисоби заминҳои обӣ ба зиёда аз 1 миллиону 420 ҳазор оилаи кишвар барои сохтмони манзили истиқоматӣ тақсим карда шуд, ки қисми асосии он ба оилаҳои ҷавон рост меояд [198]. Қатъи назар аз рушди қобили таваҷҷуҳи ҳаҷми сохтмони манзил дар солҳои охир, пеш аз ҳама аз ҳисоби сармоягузории хусусӣ, ҷараёни инкишофи ҳозираи демографӣ зарурати боз ҳам васеъ намудани фонди манзилро ба миён мегузорад. Мутобиқи маълумоти расмии Агентии омори назди Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон, ба ҳолати охири соли 2020, таъминнокии аҳолӣ бо манзил 11,1м^2/нафарро ташкил дод, ки ин ба 92,5 дарсади нишондоди меъёрии муқарраршуда баробар аст. Ҳамзамон тибқи маълумоти оморӣ аз масоҳати умумии фонди манзили истиқоматӣ 64,1 ҳазор метри мураббаъ дар ҳолати фарсуда ва садамавӣ қарор дорад [15].

Дар Стратегияи рушди соҳаи сохтмони Ҷумҳурии Тоҷикистон барои давраи то соли 2030 таъкид шудааст, ки омили муҳимми рушди соҳаи манзил ин талаботи ҷамъшудаи аҳолӣ ба беҳтар намудани шароити манзилӣ ба ҳисоб рафта, дар ин раванд, мушкилоти ҷиддӣ таъмини рушди мутавозуни бозори манзил дар шароити талабот ба манзили замонавӣ ва бароҳат ба

ҳисоб меравад [14]. Рушди бозори молу мулки ғайриманқул дар маҷмуъ муҳимтарин самти сиёсати иҷтимоии давлат дониста мешавад.

Дар баробари чунин механизмҳои ҳуқуқӣ, чун шартномаи иштирок дар сохтмони ҳиссагӣ, ипотека ва дигар шаклҳои муомилоти ҳуқуқии молумулк, шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ ба сифати яке аз муҳимтарин тасмимоти молӣ ва иқтисодӣ дар зиндагии шаҳрванд мебошад. Бо назардошти аҳаммияти иҷтимоӣ ва ҳуқуқии он, бастани ин шартнома риояи меъёрҳои возеҳи муайяншудаи қонунгузорӣ ва муқаррар намудани шартҳои мутаносиби шартномаро талаб менамояд. Шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ ба унвони яке аз намудҳои марказии шартномаҳои марбут ба молу мулки ғайриманқул, бояд қатъиян мутобиқ бо нишондоди қонунгузорӣ ва талаботи муомилоти ҳуқуқии маданӣ баста шавад.

Дар шароити ба таври васеъ хусусигардонии қисми зиёди фонди манзили давлатӣ ва афзудани босуръати бахши хусусӣ дар соҳаи сохтмони манзил, мубрамияти танзими ҳуқуқии мадании аҳдҳо бо манзили истиқоматӣ меафзояд. Бо вуҷуди инкишофи мудовими рушди бозори молу мулки ғайриманқул дар Ҷумҳурии Тоҷикистон ва афзоиши сармоягузории хусусӣ дар ин бахш, танзими феълии шартномавии хариду фурӯши манзили истиқоматӣ дар як қатор мавридҳо номукаммал боқӣ мемонад. Ин ҳам бо мушкилоти меъёрии ҳуқуқӣ ва ҳам набудани таҷрибаи ягонаи судӣ алоқаманд аст, ки баамалбарории принсипҳои ҳуқуқи инсон ва волоияти қонунро душвор мекунад.

Манзили истиқоматӣ яке аз намудҳои роиҷтарини объектҳои молу мулки ғайриманқул дар муомилоти рӯзмарраи маданӣ мебошад. Гузариш ба намунаи иқтисоди бозоргонӣ, фароянди фаъоли хусусигардонӣ, сохтмони биноҳои истиқоматии нав, ҳамчунин рушди мудовими демографӣ ва афзоиши эҳтиёҷ ба манзил танзими ҳуқуқии дурусту самарабахшро дар ин соҳа зарурӣ кардааст. Дар шароити муосири иҷтимоӣ-иқтисодӣ шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ яке аз маҳбубтарин

шаклҳои аҳд дар соҳаи муомилоти ҳуқуқи мадании молу мулки ғайриманқули истиқоматӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон мебошад. Сарфи назар аз мавҷудияти Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон, ки ҷанбаҳои алоҳидаи муносибатҳои манзилиро ба танзим медарорад, танзими асосии марбут ба тартиби бастан, иҷро ва қатъи шартномаи хариду фурӯш дар меъёрҳои Кодекси мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон мутамарказ шудааст, ки дар таъмини тартиботи ҳуқуқии ҷараёни бегона намудани объектҳои манзилӣ нақши калидӣ мебозад. Бояд дар назар гирифт, ки меъёрҳои ҳуқуқии дахлдор хусусияти ҳуқуқи хусусӣ ва ҳам ҳуқуқи оммавӣ доранд. Ин зарурати ҳамоҳангӣ ва пайвастагии низомнокро бо назардошти хусусиятҳои ҳуқуқии намуди шартномаи баррасишаванда ба миён меорад, ки таносуби манфиатҳои иштирокчиёни аҳдҳои маданӣ ва тадбиқи вазифаи волоияти ҳуқуқро таъмин мекунад.

Лозим ба зикр аст, ки дар қонунгузории амалкунандаи мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон боби мухсус ё зербоби ҷудогона бахшида ба шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ ихтисос дода нашудааст. Фақат як модда – моддаи 614, ки дар боби 35 Кодекси маданӣ ҷойгир шудааст, дорои муқарраротоид ба баъзе хусусиятҳои чунин шартномаҳо мебошад. Дар айни ҳол, шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ бо теъдоди хусусиятҳои хос муайян карда мешавад, ки зарурати танзими пешакии дақиқтар ва махсусгардонидашудаи ҳуқуқиро дар пай дорад. Дар шумори хусусиятҳои махсуси танзими ҳуқуқии шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ, аз ҷумла, тартиби бастан ва иҷрои онро қонун муқаррар кардааст, ки шомили риояи тартиботи расмиёти муайян мебошад. Аз ҷониби фурӯшанда иҷро намудани уҳдадории супоридани объектҳои ғайриманқул дар ҳолате, ки ба шартҳои шартнома ва талаботи қонунгузорӣ мувофиқат мекунад, аҳаммияти муҳим дорад. Илова бар ин, ҳангоми анҷом додани чунин аҳд бояд ҳуқуқи шахсони сеюмро, ки дорои ҳуқуқи қонунии истифодаи манзили истиқоматӣ мебошанд, ба назар гирифтан лозим аст, ки

ин зарурати риояи кафолатҳои иловагии ҳимояи манфиатҳои онҳоро дар доираи механизми ҳуқуқии бегона намудани манзил ба миён меорад.

Дар ин росто, танзими саҳеҳи ҳуқуқии муносибатҳои ҳуқуқии мазкур аз аҳаммияти вижае бархӯрдор мебошад. Азбаски шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ ба таври мустақим бар манфиатҳои молумулкӣ ва манфиатҳои иҷтимоии шаҳрвандон таъсир мегузорад, бояд танзими он бо ҳадафи пешгирӣ аз хатарҳои эҳтимолӣ, ки метавонад боиси талафоти ҷиддии моддӣ гардад, равона карда шавад. Дар сурати мавҷуд набудани механизми самараноки таъмини ҳуқуқии шартнома эҳтимоли зиёде вуҷуд дорад, ки тарафҳо мутаҳамили зиёни ҷиддӣ, аз ҷумла аз даст додани ҳуқуқи моликият ё қисми зиёди дороиҳои молумулкӣ шаванд.

Танзими самараноки ҳуқуқии мадании шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ барои дастёбӣ ба як қатор ҳадафҳои муҳим мусоидат мекунад: коҳиш додани таваккал ва зиёнҳо, пешгирии ихтилофҳо ва баҳсҳо, рафъи номуайянии ҳуқуқӣ ва нофаҳмиҳо байни тарафҳо, инчунин таҳкими устувории муомилоти маданӣ.

Дар айни ҳол, лозим ба зикр аст, ки муносибатҳои баррасишаванда танҳо қисман тавассути меъёрҳои ҳуқуқии амалкунанда танзим карда мешаванд. Қатъи назар аз мавҷуд будани меъёрҳои алоҳида, ки хариду фурӯши молумулки ғайриманқули истиқоматиро танзим мекунанд, дар ин соҳа камбудиҳо ва ихтилофҳои ҳуқуқӣ вуҷуд доранд, ки ба устувории муомилаи маданӣ таъсири манфӣ расонида, амалияи ҳуқуқтатбиққуниро душвор мегардонад.

Ҳамин тавр, гуфтаҳои фавқуззикр мубрамият ва аҳаммияти амалии мавзуи таҳқиқотро тасдиқ мекунанд. Ошкор ва бартараф намудани мушкилиҳои мавҷуда дар танзими ҳуқуқии шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ вазифаи саривақтӣ ба шумор меравад, ки дорои ҳам аҳаммияти илмӣ ва ҳам амалӣ мебошад.

Дараҷаи таҳқиқи мавзуи илмӣ. Мушкилоти танзими ҳуқуқии мадании шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ дар ҶТ ҳамчун предмети

мустақили пажӯҳиши илмии диссертатсионӣ таҳлил нашудааст. Баъзе аз масоили умумии шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ аз нигоҳи олимони ватанӣ, ба монанди Ш.К. Ғаюрзода [119, с. 143-149], Ш.К. Каримзода [29, с. 198], Н.Ш. Қурбонализода [58, с. 264], Қ.Ш. Қурбонов [59, с. 511], Э.С. Насриддинзода [70, с. 204], М.А. Маҳмудзода [64, с. 183], П.З. Мирзозода [68, с. 412], Ҷ.С. Муртазозода [69, с. 312], М.З. Раҳимзода [77, с. 504], Д.С. Раҳмон [79, с. 252], Д.Ш. Сангинзода [81, с. 500], Ф.С. Сулаймонов [85, с. 248], Д.Ш. Султонова [184, с. 206], М.М. Соҳибзода [83, с. 288], Ш.Т. Тағойназаров [66, с. 1000], О.У. Усмонов [89, с. 200], Ҳ.Н. Ҳиматов [164, с. 144-148], Б.С. Шерзода [187, с. 219] мавриди таҳлил қарор гирифтааст.

Ҳангоми омода кардани диссертатсия, ҳамзамон таҳқиқоти илмии як қатор пажӯҳишгарони хориҷӣ, ки дар масъалаи шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ таҳқиқоти илмӣ анҷом додаанд, мавриди омӯзиш ва истифода қарор дода шудаанд. Дар миёни онҳо метавон С.В. Агапов [172, с. 162], А.В. Борисенко [175, с. 195], С.Б. Иванников [176, с. 195], А.С. Овчарова [179, с. 187], Т.Н. Халбаева [185, с. 210], М.А. Шлотгауэр [189, с. 229] ва дигаронро дохил намуд.

Робитаи таҳқиқот бо барномаҳо ва мавзуъҳои илмӣ. Диссертатсия дар доираи мавзуи корҳои илмӣ-таҳқиқотии кафедраи ҳуқуқи мадании факултети ҳуқуқшиносии ДМТ барои солҳои 2021-2025 – «Нақши ҳуқуқи маданӣ дар татбиқи ҳадафҳои миллии стратегӣ» омода карда шудааст.

ТАВСИФИ УМУМИИ ТАҲҚИҚОТ

Мақсади таҳқиқот. Мақсади таҳқиқоти диссертатсионии мазкур пажӯҳиши ҳамаҷонибаи мушкилиҳои танзими ҳуқуқии шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ дар ҳуқуқи мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон мебошад. Таҳқиқот ба омӯзиши равишҳои доктриналӣ, меъёрҳои қонунгузории амалкунанда, ҳамчунин хусусиятҳои амалияи ҳуқуқтадбиққунӣ дар ин соҳа равона гардида, бо мақсади ошкор кардани мушкилоти мавҷуда ва таҳияи пешниҳодҳо ҷиҳати бартарафсозии онҳо анҷом дода мешавад

Вазифаҳои таҳқиқот. Мутобиқи мақсади пешбинишудаи таҳқиқоти диссертатсионӣ, вазифаҳои асосие, ки дар раванди иҷрои он ҳал карда мешаванд, аз инҳо иборат аст:

– таҳия намудани мафҳуми категорияи «манзили истиқоматӣ» бо дарназардошти хусусияти ҳуқуқии он ва муқаррар намудани таносуби он бо дигар мафҳумҳои ҳуқуқии шабеҳ, ки дар қонунгузории маданӣ ва манзил мустаҳкам шудаанд;

– кушодани табиати ҳуқуқии шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ, муайян намудани хусусиятҳои хоси он, аломатҳо ва хусусиятҳои фарқкунанда, ки аз мавзуи аҳд ва режими махсуси ҳуқуқии объекти он маншаъ мегиранд;

– таҳлили пурраи мавзуи шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ, аз ҷумла таҳлили хусусиятҳои бастани аҳдҳо оид ба ҳисса дар ҳуқуқи моликияти умумӣ ба манзил;

– муайян намудани вазъи ҳуқуқии тарафҳои шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ ва баррасии масъалаҳои ҳуқуқи истифодаи манзили истиқоматӣ аз ҷониби шахсони сеюм, ки баъди хариду фурӯш нигоҳ дошта мешаванд;

– муайян ва таҳлили ҳуқуқии мушкилоте, ки ҳангоми муайян намудани нарх ҳамчун шарти муҳимми шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ, аз ҷумла масъалаҳои дурустии ҳуқуқӣ, адолат ва таъмини уҳдадорӣ ба вуҷуд меоянд;

– омӯзиши ҷанбаҳои ҳуқуқии ба риояи шакл ва бақайдгирии давлатии шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ алоқаманд, бо мақсади муайян намудани оқибатҳои ҳуқуқии риоя накардани ин талабот;

– таҳлили мазмуни шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ, аз ҷумла таҳқиқи ҳуқуқ ва уҳдадориҳои тарафҳо, шартҳои супоридани манзили истиқоматӣ, лаҳзаи гузариши ҳуқуқи моликият ва дигар ҳолатҳои муҳимми шартнома;

– пажӯҳиши мушкилоти ҷавобгарии ҳуқуқии мадании тарафҳо тибқи шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ, бо таваҷҷуҳ ба асосҳои ба вуҷуд омадани ҷавобгарӣ, шаклҳои татбиқи он ва хусусиятҳои ҷуброни товони зиён;

Объекти таҳқиқот. Объекти таҳқиқоти диссертатсиониро муносибатҳои ҷамъиятие ташкил менамоянд, ки дар соҳаи танзими ҳуқуқии мадании шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ дар ҶТ ба вуҷуд меоянд.

Мавзуи (предмет) таҳқиқот. Ба сифати мавзуи таҳқиқот қонунгузории ҶТ оид ба танзими ҳуқуқии шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ, амалияи ҳуқуқтатбиққунӣ дар ин соҳа, инчунин доктринаи илмӣ-назариявӣ доир ба мавзуи мавриди назар баромад мекунад.

Марҳила, макон ва давраи таҳқиқот (доираи таърихии таҳқиқот). Таҳқиқи рисолаи илмӣ дар заминаи кафедраи ҳуқуқи мадании факултети ҳуқуқшиносии Донишгоҳи миллии Тоҷикистон ба анҷом расидааст. Бояд қайд намуд, ки таҳқиқоти рисолаи илмӣ соли 2021 оғоз гардида, соли 2025 хотима ёфтааст.

Ҷараёни пешбурди таҳқиқоти илмӣ 3 давраро фаро мегирад.

Дар давраи аввал мафҳуми «манзили истиқоматӣ» ва таносуби он бо дигар мафҳумҳои шабеҳ, инчунин мафҳум ва хусусиятҳои шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ мавриди пажӯҳиш қарор гирифтааст.

Дар давраи дуюм, унсурҳои шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ чун мавзуи шартнома, тарафҳо, нарх, шакл, бақайдгирии давлатии шартнома, ҳамзамон вазъи ҳуқуқии шахсоне, ки ҳуқуқи истифодаи манзили истиқоматиро баъди хариду фурӯш нигоҳ медоранд ва хариду фурӯши ҳисса дар ҳуқуқи моликияти умумӣ ба манзили истиқоматӣ таҳлил гардидааст.

Дар давраи сеюм, мазмун ва масъалаҳои ҷавобгарии ҳуқуқии мадании тарафҳо мувофиқи шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ баррасӣ шудааст. Дар ин давра оид ба таҳқиқоти илмии анҷомдода, хулосаҳои назариявӣ ва амалӣ манзур карда шудаанд.

Асосҳои назариявии таҳқиқот. Асосҳои назариявии таҳқиқотро корҳои илмии олимони ватанӣ ва хориҷӣ, аз ҷумла корҳои С.В. Агапов, И.Ҳ. Бобоҷонзода, А.В. Борисенко, Ш.К. Ғаюрзода, С.Б. Иванников, Ш.К. Каримзода, Н.Ш. Қурбонализода, Қ.Ш. Қурбонов, М.А. Маҳмудзода, П.З. Мирзозода, Ҷ.С. Муртазозода, Э.С. Насриддинзода, А.С. Овчарова, В.А. Ойгензихт, М.З. Раҳимзода, Д.С. Раҳмон, А.Қ. Раҳмонзода, Д.Ш. Сангинов, Ф.С. Сулаймонов, М.М. Соҳибзода, Ш.Т. Тағойназаров, О.У. Усмонов, Т.Н. Халбаева, Ҳ.Н. Ҳиматов, М.А. Шлотгауэр ва дигарон ташкил медиҳанд.

Асосҳои методологии таҳқиқот. Дар ҷараёни анҷом додани таҳқиқоти диссертатсионӣ аз усулҳои умумиилмӣ ва махсуси ҳуқуқӣ, ба монанди усули диалектикӣ, мантиқӣ-забонӣ, таҳлили низомнок, расмӣ-ҳуқуқӣ ва муқоисавӣ-ҳуқуқӣ истифода гардидаанд.

Усули диалектӣ дар матни таҳқиқот санъати сухан ва санъати баҳс муроот шуда, таносуби мазмун ва шакли сарчашмаҳои ҳуқуқ дар робита ба мавзуи баррасишаванда муайян гардида, дар ин асно категорияи диалектикии сабаб ва натиҷа ҳангоми ҷавобгарии ҳуқуқии маданӣ дар шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ ба инобат гирифта шудааст.

Бо истифода аз усули мантиқӣ-забонӣ истилоҳи «манзили истиқоматӣ» ва истилоҳҳои бо он шабеҳ мавриди таҳлил қарор гирифтааст.

Дар асоси усули таҳлили низомнок шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ бо фарогирии тамоми унсурҳои таркибии он ва алоқамандии байни ин унсурҳо таҳлил гардидааст.

Мутобиқи усули расмӣ-ҳуқуқӣ мушкилоти танзими ҳуқуқии мадании шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ, мафҳум ва хусусиятҳои шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ, унсурҳои он, ба монанди мавзуъ, тарафҳо, вазъи ҳуқуқи шахсоне, ки ҳуқуқи истифодаи манзили истиқоматиро баъди хариду фурӯш нигоҳ медоранд, нарх, шакл, лозимӣ будани бақайдгирии давлатии шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ, мазмуни шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ ва

ҷавобгарии ҳуқуқии маданӣ дар шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ мавриди омӯзишу таҳлил қарор гирифтаанд.

Усули муқоисавӣ-ҳуқуқӣ имкон дод, ки қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон бо қонунгузории як қатор давлатҳои хориҷӣ ва санадҳои байналмилалӣ муқоиса гардад.

Заминаҳои эмпирикӣ. Заминаҳои эмпирикии таҳқиқотро маводҳои амалияи судӣ ва ҳуқуқтатбиқкунӣ, қарорҳои Пленуми Суди Олии ҶТ ва шартномаҳои намунавӣ, ки дар мақомоти нотариус истифода мешаванд, ҳамчунин ҳуҷҷатҳои мақомоте, ки бақайдгирии давлатии ҳуқуқ ба молу мулки ғайриманқул ва аҳдҳо вобаста ба онро дар ҳудуди ҷумҳурӣ анҷом медиҳад, ташкил мекунад.

Навгонии илмии таҳқиқот. Дар доираи таҳқиқоти диссертатсионӣ таҳлили мукаммали як қатор масъалаҳои муҳимми дорои аҳаммияти илмӣ ва амалӣ анҷом дода шудааст, ки танзими ҳуқуқии онҳо мушкилоти муайянро дар пай дорад. Пешниҳодҳое ироа мегарданд, ки барои такмили қонунгузории амалкунандаи Ҷумҳурии Тоҷикистон бо дар назар гирифтани воқеиятҳои муосир ва талаботи муомилотии маданӣ равона шудаанд.

Дар доираи таҳқиқоти мазкур таваҷҷуҳи афзалиятнок ба муайян намудани моҳияти ҳамаҷонибаи ҳуқуқии мафҳуми «манзили истиқоматӣ» равона гардида, ҳамзамон таносуби он бо соири мафҳумҳои бо ҳам алоқаманд, ки ҳам дар низоми меъёрҳои ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон ва ҳам дар қонунгузории давлатҳои хориҷӣ истифода мешаванд, таҳлил шудааст. Бо истинод ба муқаррароти қонунгузории амалкунанда ва мавқеи доктринаи ҳуқуқӣ аломатҳои муҳимме, ки ба ин категория хосанд, равшан карда мешавад. Таваҷҷуҳи хосса ба ҷудо намудани мафҳумҳои «манзил» ва «манзили истиқоматӣ» аз манзари таносуби онҳо бар асоси таснифоти робитаи умумӣ равона шудааст, ки имконият фароҳам меояд то вазъи ҳуқуқӣ ва вазифаи функсионалии онҳо дар сохтори муносибатҳои ҳуқуқи манзил дақиқтар муайян карда шавад.

Дуюм, дар диссертатсия таърифи муаллифии шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ ба маънои васеъ ва бо фарогирии тамоми хусусиятҳои муҳимми он дода шудааст. Хусусиятҳои хоси ин намуди шартнома вобаста ба вижагиҳои объекти шартнома ва манфиатҳои тарафҳо таҳлил мегардад.

Сеюм, мавзуи таҳқиқот унсурҳои шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ буда, мазмун, аҳаммияти ҳуқуқӣ ва нақши онҳо дар ташаккули муносибатҳои шартномавии боэътимоду устувор ошкор карда мешавад. Ҷанбаҳои алоҳидае зикр шудаанд, ки тавзеҳот ё шарҳи қонунгузориро бо дарназардошти амалияи ҳуқуқтатбиққунӣ талаб мекунад.

Чорум, дар диссертатсия ҷавобгарии ҳуқуқии мадании тарафҳои шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ таҳлили муфассал шудааст. Таваҷҷуҳи махсус ба чораҳои ҷавобгарӣ ва механизмҳои ҳуқуқии маҷбуркунии маданӣ, нақши онҳо дар таъмини субот ва қобили пешбинишавандагии муомилоти маданӣ ва ҳамчунин ҳимояи манфиатҳои иштирокчиёни муносибатҳои дахлдор равона гардидааст.

Дар натиҷаи таҳлилҳои илмӣ, дар кор хулосаҳо, андешаҳо ва пешниҳодҳои муаллифӣ манзур гардидаанд, ки дорои аҳаммияти назариявӣ ва қобилияти амалӣ мебошанд ва арзишмандиву мубрамияти таҳқиқоти анҷомдодашударо собит менамоянд.

Нуктаҳои ба ҳимоя пешниҳодшаванда. Ба ҳимоя нуктаҳои илмии зерин, ки навгониҳои пажӯҳишро ифода месозанд, пешниҳод мегарданд:

1. Истилоҳи «манзил» ҳам дар ҳуқуқи миллӣ ва ҳам дар ҳуқуқи байналмилалӣ ба таври васеъ истифода мешавад ва ҳамчун қоида як категорияи умумиеро ифода менамояд, ки шаклҳои гуногуни муҳити зисти инсонро дарбар мегирад. Ба маънои васеъ «манзил» фазои муайяни ҷисмонӣ фаҳмида мешавад, ки дарбаргирандаи манзили истиқоматӣ, хонаи шахсии истиқоматӣ, хона дар бинои бисёрхонагӣ, дигар биноҳои истиқоматӣ, инчунин биноҳое, ки барои истиқомати муваққатӣ пешбинӣ шудаанд, аз қабили бӯстонсароҳо, ҳуҷра дар меҳмонхона, беморхона,

осоишгоҳ ва дигар муассисаҳои монанд мебошад. Ҳамин тавр, ин истилоҳ ҳама гуна муҳити ҷудогона ва барои зиндагии инсонҳо муносибро, ки барои қонеъ намудани ниёзҳои асосии зиндагӣ фароҳам аст, дар бар мегирад.

Ҳамзамон, дар қонунгузории миллӣ истилоҳи «манзили истиқоматӣ» ҳамчун як намуди манзил ба маънои маҳдудтар истифода мегардад, ки дорои маҷмуи муайяни хусусиятҳои ҳуқуқӣ, техникӣ ва санитарӣ мебошад. Новобаста аз он ки дар қонунгузории манзил ва қонунгузории маданӣ аломатҳои алоҳидаи манзили истиқоматӣ муқаррар шудаанд, вале маҷмуи онҳо на ҳамеша ба талаботи илмиву назариявӣ ва амалии таърифи ҳаматарафаи ин категорияи ҳуқуқӣ пурра мувофиқат мекунад.

Бо назардошти ҳолатҳои зикршуда, муаллиф таърифи зеринро пешниҳод менамояд:

«Манзили истиқоматӣ як қисми алоҳида ва инфиродии объекти сохтмони асосӣ (бино ё иншоот) мебошад, ки ба талаботи санитарию гигиенӣ, техникӣ ва дигар талаботи муқарраркардаи қонунгузорӣ ҷавобгӯ буда, бо инфрасохтори муҳандисӣ ва иҷтимоӣ таъмин аст, танҳо барои истиқомати доимии шахсони воқеӣ пешбинӣ шуда, дорои нишонаҳои мувофиқ барои зиндагии бехатару шоиста мебошад, ки дар амалӣ шудани ҳуқуқи конститутсионии инсон ба манзил ва дигар ҳуқуқҳои марбут ба ҳаёти шахсӣ мусоидат менамояд».

Зимнан, бояд ба инобат гирифт, ки ин фаҳмиши маҳдуди «манзили истиқоматӣ» буда, танҳо онро ҳамчун объект тавсиф медиҳад ва барои мақсадҳои мушаххаси қонунгузории манзил (барои ворид намудан ба фонди манзил, идоракунӣ ва ғайра) ва маданӣ (барои муомилот, аз ҷумла хариду фурӯш, на ҳифзи ҳаматарафаи он) мувофиқ мебошад.

2. Тибқи шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ фурӯшанда (молик ё шахси дигари ваколатдор) уҳдадор мешавад манзили истиқоматии барои зисти доимӣ мувофиқ ва тибқи тартиби муқарраршуда бақайдгирифташударо ба моликияти харидор бо шарту нархи мувофиқашуда супорад ва харидор уҳдадор мешавад, ки манзили

истиқоматиро мувофиқи санади супоридан қабул намуда, маблағи онро пардохт намояд. Мафҳуми пешниҳодшудаи шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ метавонад ҳам дар сатҳи илмиву назариявӣ ва ҳам дар соҳаи амалӣ – ҳангоми таҳия ва такмили қонунгузорӣ, омода кардани ҳуҷҷатҳои шартномавӣ, ҳамчунин дар ҷараёни ҳалли баҳсҳое, ки аз шартномаи хариду фурӯши манзили истқоматӣ бармеоянд, истифода гардад.

3. Манзили истиқоматӣ ба унвони мавзуи шартномаи хариду фурӯш дорои маҷмуи аломатҳои ҳуқуқии аҳаммиятнок мебошад, ки хусусияти онро ҳамчун объекти муомилоти маданӣ муайян мекунад. Он як намуди махсуси молу мулки ғайриманқул – қисми сохтории ҷудогонаи бино (ё тамоми бино) буда, воқеан барои иқомати доимии шахсони воқеӣ таъйин ва муносиб мебошад. Ҳамзамон, манзили истиқоматӣ бояд ба талаботи муқаррарнамудаи қонунгузорӣ, аз ҷумла санитарӣ, сохтмонӣ, зиддисӯхтор ва дигар меъёрҳое, ки бехатарӣ ва мувофиқ будани объектро барои зиндагӣ таъмин мекунад, ҷавобгӯ бошад. Ҳамчунин, хусусиятҳои таркибии манзили истиқоматӣ ҳамчун объекти шартнома дар шаффофияти ҳуқуқии он ифода меёбад, яъне мавҷуд набудани гарониҳо ва маҳдудиятҳои дорои хусусияти ҳуқуқӣ, инчунин набудани поймолшавии ҳуқуқ ва манфиатҳои қонунии шахсони сеюм, аз ҷумла шахсони дорои ҳуқуқи истиқомат, ноболиғон, ғайри қобили амал ва ё муваққатан ғоибшудаи истиқоматкунанда. Илова бар ин, шарти ҳатмӣ мавҷудияти ҳуқуқи моликиятӣ ба объект мебошад, ки тибқи тартиби муқарраргардида ба қайд гирифта шудааст. Аломатҳои дар боло зикргардида хусусиятҳои муҳимми манзили истиқоматиро ба унвони мавзуи шартномаи хариду фурӯш ташкил менамоянд. Онҳо ҳамчун маҳаки муҳимми таснифот хизмат намуда, ба тафовути дақиқи байни манзили истиқоматӣ ва дигар объектҳои молу мулки ғайриманқул имкон медиҳанд ва дар раванди бастан ва анҷом додани аҳдҳои дахлдор эътимоди ҳуқуқиро таъмин менамоянд.

4. Бастани шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ аз ҷониби тарафҳо, аксар вақт зарурати таъмин намудани ҳимояи ҳуқуқии манфиатҳои шахсони сеюмро ба миён меорад, ки ҳуқуқ ё манфиатҳои қонунии онҳо метавонад дар иртибот бо гузаштани ҳуқуқи моликият ба объекти ғайриманқул зарар бинанд. Шахсони зикргардида, ки ҳуқуқи истифодаи манзили истиқоматиро доранд, шартан ба ду категорияи асосӣ тақсим мешаванд:

Ба категорияи аввал он шахсоне дохил мешаванд, ки ҳуқуқи истифодабарияшон хусусияти тобеӣ дошта, сирфан мубтанӣ бар тааллуқи онҳо ба аъзои оилаи молики манзили истиқоматӣ мебошад. Чунин ҳуқуқ, тибқи қоида ҳангоми гузаштани ҳуқуқи моликият ба молики ҷадид қатъ мегардад, агар дар шартнома ё созиши дигари тарафҳо тартиби дигаре пешбинӣ нашуда бошад.

Ба категорияи дуюм шахсоне дохил мешаванд, ки ҳуқуқи маҳдуди ашёӣ ба манзили истиқоматӣ доранд, ки бар асоси фактҳои ҳуқуқӣ ба вуҷуд омада, ба муносибатҳои оилавӣ алоқамандӣ надоранд. Ба чунин асосҳо, аз ҷумла супориши васиятгузор (легат), шартномаи таъминоти якумра бо саробонӣ, шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ ва дигар муносибатҳои ҳуқуқие мансубанд, ки ҳуқуқи истифодабарии манзили истиқоматиро барои шахсони мазкур новобаста аз иваз шудани молик нигоҳ медорад. Агар харидор барои ба даст овардани манзили истиқоматии дорои ҳуқуқи маҳдуди ашёӣ розигӣ диҳад, чунин ҳуқуқҳо ҳангоми гузаштани ҳуқуқи моликият низ нигоҳ дошта мешаванд. Далели ризоияти харидор дар ин замина кафолатдиҳандаи риоя ва ҳимояи ҳуқуқҳои шахсоне, ки дорои ҳуқуқи истифодаи манзили истиқоматӣ ва пешгирӣ аз маҳрумияти худсаронаи онҳо аз дастрасӣ ба объект мебошад.

Бо мақсади бартараф намудани номуайянии ҳуқуқӣ ва таъмини суботи муомилоти маданӣ дар қонунгузорӣ мустаҳкам намудани номгӯи мукаммали асосҳое, ки тибқи онҳо шахсони сеюм ҳуқуқи истифодабарии

манзили истиқоматиро баъди гузаштани ҳуқуқи моликият ба молики нав нигоҳ медоранд, ба матлуб мувофиқ аст.

Дар асоси натиҷаҳои таҳқиқоти гузаронидашуда, мо пешниҳодҳои амалиявии зеринро манзур намудем, ки ба бартарафсозии камбудиҳои ҳуқуқӣ ва баланд бардоштани самаранокии танзими ҳуқуқии муносибатҳои вобаста ба хариду фурӯши манзили истиқоматӣ нигаронида шудаанд:

– Ба қисми 1 моддаи 138 КМ ҶТ ҷумлаи дуюм бо мазмуни зерин илова карда шавад: «Бино вобаста ба таъйиноташ метавонад ба истиқоматӣ ва ғайриистиқоматӣ ҷудо карда шавад».

– Ба қисми 1 моддаи 322 КМ ҶТ ҷумлаи дуюм бо чунин мазмун илова шавад: «Дар сурати изҳори хоҳиши якчанд иштирокдорон барои ба даст овардани ҳисса дар ҳуқуқи моликияти умумӣ, фурӯшандаи ҳисса ҳуқуқ дорад харидорро интихоб намояд».

– Ба моддаи 322 КМ ҶТ қисми 7 бо мазмуни зайл илова карда шавад: «7. Дар сурати номаълум будани маҳалли истиқомат ва шахсияти шахси ҳуқуқи афзалиятнокдошта, бо тариқи судӣ истисно намудани ҳуқуқи ӯ ба хариди ҳисса иҷозат дода мешавад»;

– Ба қисми 2 моддаи 612 КМ ҶТ ба мазмуни зерин илова карда шавад: «Фурӯшанда уҳдадор мебошад, ки молу мулки ғайриманқулро дар муҳлати як моҳ аз лаҳзаи ба вуҷуд омадани уҳдадорӣ ба харидор супорад, агар дар шартномаи хариду фурӯш муҳлати дигаре муқаррар нашуда бошад».

– Бо мақсади дар амал татбиқ намудани м. 612 КМ ҶТ ва коҳиш додани оқибатҳои манфии риоя накардани шакли супоридани молу мулк пешниҳод карда мешавад, ки ба зиммаи КВД «Бақайдгирии молу мулки ғайриманқул» таҳияи шакли намунавии санади супоридан ё ҳуҷҷатҳои дигаре, ки воқеияти супоридани молу мулки ғайриманқулро тасдиқ менамояд, гузошта шавад. Ҳуҷҷати мазкур бояд барои имзо намудан ба тарафҳои шартнома пешниҳод карда шавад. Дар амалия санади супоридан дар аксар вақт вуҷуд надорад, ки ин расмиёти дурусти гузариши ҳуқуқиро душвор мегардонад ва метавонад боиси пайдоиши баҳс гардад.

– Ба Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон моддаи нав бо мазмуни зерин илова карда карда шавад: ««Истифодаи манзили истиқоматӣ мувофиқи супориши васиятгузор»

1. Васияткунанда ҳуқуқ дорад тибқи васиятнома ба зиммаи ворисе, ки манзили истиқоматӣ ба ӯ гузаштааст, ба шахси сеюм, ки дар васиятнома зикр шудааст, уҳдадории додани ҳуқуқи истифодаи якумраи ин манзили истиқоматӣ ё қисми муайяни онро гузорад. Нисбат ба уҳдадории мазкур қоидаҳои моддаи 1271 Кодекси мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон татбиқ карда мешаванд.

2. Нотариус уҳададор мебошад, ки ба шаҳодатномаи ҳуқуқ ба мерос уҳдадории дахлдорро ворид намояд.

3. Ҳуқуқи истифодаи якумраи манзили истиқоматӣ, ки мутобиқи ин модда муқаррар гардидааст, ҳато дар ҳолати минбаъд ба шахси дигар гузариши ҳуқуқи моликият ба ин манзили истиқоматӣ қувваи қонунии худро нигоҳ медорад».

– Банди 2 моддаи 4 Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон хориҷ карда шавад

– Бо мақсади бартараф намудани иштибоҳи мафҳумҳо дар матни Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон пешниҳод мегардад, ки аз банди 3 моддаи 4 Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон истилоҳи «манзил» хориҷ карда шуда, дар тамоми матни Кодекс мафҳуми «хонаи истиқоматӣ» бо ҷои «манзил» истифода бурда шавад.

Аҳаммияти назариявӣ ва амалии таҳқиқот. Аҳаммияти назариявӣ ва амалии таҳқиқот дар он ифода меёбад, ки хулосаҳои дар рафти таҳқиқоти диссертатсионӣ бадастомада, пешниҳодҳои манзуршуда ва тавсияҳои пешниҳодшуда метавонанд ба ҳалли мушкилоти назариявӣ ва амалии танзими ҳуқуқи мадании шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон мусоидат намоянд. Ин дар навбати худ, метавонад сабаби рафъи камбудиҳои муайяни ҳуқуқӣ ва такмили қонунгузории миллӣ дар ин соҳа гардад.

Маводи диссертатсия метавонад дар тадриси фаннҳои таълимии «Ҳуқуқи маданӣ», «Ҳуқуқи манзил» ва курси махсуси «Ҳуқуқи шартномавӣ» истифода гардад. Илова бар ин, натиҷаҳои таҳқиқот барои мақомоти ҳокимияти судӣ, нотариати давлатӣ ва мақомоти бақайдгирандаи молу мулки ғайриманқул аз манфиат холӣ нест.

Дараҷаи эътимоднокии натиҷаҳои таҳқиқот. Эътимоднокии натиҷаҳои бадастомада дар воқеӣ будани хулосаҳо, асоснокии илмии онҳо, мутобиқати мантиқии дохилӣ, таҳлили ҳаматарафаи назариявӣ ва амалии мушкилоти танзими ҳуқуқии мадании шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ бо дарназардошти қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон, таҳлили маводи илмӣ ва амалӣ оид ба таҳқиқот, инчунин усулҳои татбиқгардидаи таҳқиқоти илмӣ, ҳамчунин мутобиқати диссертатсия ба талаботи муқарраршуда, ифода мегардад.

Мутобиқати диссертатсия ба шиносномаи ихтисоси илмӣ. Мавзуъ ва муҳтавои таҳқиқоти диссертатсионӣ пурра ба шиносномаи ихтисосҳои Комиссияи олии аттестатсионии назди Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон аз рӯйи ихтисоси 12.00.03 – Ҳуқуқи гражданӣ; ҳуқуқи соҳибкорӣ; ҳуқуқи оилавӣ; ҳуқуқи байналмилалии хусусӣ мутобиқат менамояд.

Саҳми шахсии довталаби дараҷаи илмӣ дар таҳқиқот. Саҳми шахсии довталаб аз рӯйи сатҳи навгонии илмии таҳқиқоти гузаронидашуда, нуктаҳои илмие, ки ба ҳимоя пешниҳод мешаванд, таҳлили қонунгузории амалкунанда, инчунин омода намудани мақолаҳои илмӣ ва баромадҳо дар семинарҳои назариявӣ ва конференсияҳои илмии сатҳи ҷумҳуриявӣ ва байналмилалӣ муайян карда мешавад. Услуби навишт, масъалагузории илмӣ, муносибати вижа ба таҳлили мавзуи таҳқиқот, ҳамчунин маънидоднамоии меъёрҳои қонунгузорӣ ва дар ин замина таклифҳо барои такмили қонунгузорӣ саҳми шахсии муаллифро нишон медиҳад.

Тасвиб ва амалисозии натиҷаҳои таҳқиқот. Диссертатсия дар кафедраи ҳуқуқи мадании факултети ҳуқуқшиносии Донишгоҳи миллии Тоҷикистон таҳия гардида, дар ҷаласаҳои он муҳокима ва ба ҳимоя тавсия шудааст.

Вобаста ба нуқтаҳои асосии диссертатсия, довталаб дар чандин чорабиниҳои илмии байналмилалӣ ва ҷумҳуриявӣ иштирок намудааст, аз ҷумла:

а) байналмилалӣ:

– конференсияи байналмилалии илмию амалӣ дар мавзуи «Ҳуқуқи инсон: дирӯз ва имрӯз» – бо маъруза дар мавзуи «Мавзуи шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ» (9 декабри соли 2022, ш. Душанбе);

– конференсияи 11-уми байналмилалии илмӣ-амалии хониши Ледентсовский» «Тиҷорат. Илм. Таҳсилот»: масъалаҳои ҳуқуқӣ ва иқтисодӣ – бо маъруза дар мавзуи «Манзили истиқоматӣ ҳамчун предмети шартномаи хариду фурӯш» (12 апрели соли 2023, ш. Вологда);

– конференсияи байналмилалии илмӣ-амалӣ дар мавзуи «Пешгирии кирдорҳои коррупсионӣ ҳамчун воситаи ҳифзи ҳуқуқи инсон ва таъмини самаранокии идоракунии давлатӣ: вазъ ва дурнамо» – бо маъруза дар мавзуи «Наҳваи танзими шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ тибқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон» (4-5 декабри соли 2024, ш. Душанбе);

– конференсияи байналмилалалии илмию назариявӣ бахшида ба рӯзи байналмилалии ҳуқуқи инсон, 30-юмин солгарди қабули Конститутсияи Ҷумҳурии Тоҷикистон – бо маъруза дар мавзуи «Шакли шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ тибқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон» (6-уми декабри соли 2024, ш. Душанбе).

б) ҷумҳуриявӣ:

– конференсияи ҷумҳуриявии илмӣ-назарявӣ дар мавзуи «Ҳуқуқи инсон дар раванди ҷаҳонишавӣ» – бо маъруза дар мавзуи «Ҳуқуқ ба манзил – яке аз ҳуқуқҳои асосӣ-мадании шаҳрванд» (7 декабри соли 2021, ш. Душанбе);

– конференсияи ҷумҳуриявии илмию амалии ҳайати устодону кормандони ДМТ бахшида ба ҷашнҳои 30-солагии Истиқлоли давлатии Ҷумҳурии Тоҷикистон, 110-солагии Шоири Халқии Тоҷикистон, Қаҳрамони Тоҷикистон Мирзо Турсунзода, 110-солагии Нависандаи халқии Тоҷикистон Сотим Улуғзода ва «Бистсолаи омӯзиш ва рушди фанҳои

табиатшиносӣ, дақиқ ва риёзӣ дар соҳаи илму маориф (солҳои 2020-2040)» – бо маъруза дар мавзуи «Мафҳуми шартномаи фурӯши бинои истиқоматӣ» (21-уми апрели соли 2021, ш. Душанбе);

– конференсияи ҷумҳуриявии илмию назариявии ҳайати устодону кормандони ДМТ бахшида ба «Солҳои рушди саноат (солҳои 2022-2026)» ва «Бузургдошти Мавлоно Ҷалолиддини Балхӣ» – бо маъруза дар мавзуи «Унсурҳои асосии шартномаи фурӯши бинои истиқоматӣ» (21-уми апрели соли 2022, ш.Душанбе);

– конференсияи ҷумҳуриявии илмӣ-назариявӣ бахшида ба 29-умин солгарди қабули Конститутсияи Ҷумҳурии Тоҷикистон таҳти унвони «Конститутсия – заминаи рушди низоми самараноки идоракунии давлатӣ» – бо маъруза дар мавзуи «Мафҳум ва аломатҳои манзили истиқоматӣ мувофиқи қонунгузории ҶТ» (1 ноябри соли 2023, ш. Душанбе);

– конференсияи ҷумҳуриявии илмию назариявии ҳайати устодону кормандон ва унвонҷӯёну докторантони Донишгоҳи миллии Тоҷикистон бахшида ба «Солҳои рушди иқтисоди рақамӣ ва инноватсия (солҳои 2025-2030)», «700-солагии шоири ғазалсарои тоҷику форс Ҳофизи Шерозӣ» ва «115-солагии Шоири халқии Тоҷикистон Боқӣ Раҳимзода» – бо маъруза дар мавзуи «Бақайдгирии давлатии шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ мувофиқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон» (16-уми апрели соли 2025, ш.Душанбе).

Интишорот аз рӯйи мавзуи диссертатсия. Доир ба мавзуи диссертатсия унвонҷӯ 1 воситаи таълимӣ, 10 мақолаи илмӣ, аз ҷумла 5 адади онҳо дар маҷаллаҳои тақризшавандаи тавсиянамудаи Комиссияи олии аттестатсионии назди Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон ва панҷ мақола дар дигар маҷаллаҳо ва маҷмуаҳои илмӣ ба нашр расонидааст.

Сохтор ва ҳаҷми диссертатсия. Диссертатсия аз номгӯйи ихтисораҳо ва (ё) аломатҳои шартӣ, муқаддима, се боб, ҳашт зербоб, хулоса, тавсияҳо оид ба истифодаи амалии натиҷаҳои таҳқиқот, рӯйхати адабиёт (маъхазҳо) ва феҳристи интишороти илмии довталаби дараҷаи илмӣ иборат аст. Ҳаҷми умумии диссертатсия 203 саҳифаро ташкил медиҳад.

БОБИ 1. МАФҲУМ ВА МОҲИЯТИ ҲУҚУҚИИ ШАРТНОМАИ ХАРИДУ ФУРӮШИ МАНЗИЛИ ИСТИҚОМАТӢ

1.1. Мафҳуми «манзили истиқоматӣ» ва таносуби он бо дигар мафҳумҳои шабеҳ

Барои муайян намудани мафҳуми «манзили истиқоматӣ» ва таҳқиқи таносуби он бо дигар мафҳумҳои шабеҳи ба манзил алоқаманд, нахуст бояд ба мафҳуми ҷинсии онҳо, яъне молу мулки ғайриманқул ва реҷаи ҳуқуқи мадании он таваҷҷуҳ намоем.

Объектҳои молу мулки ғайриманқул дар низоми муносибатҳои ҷамъиятӣ аз мақоми махсус бархӯрдор буда, мустақим ё ғайримустақим ба фаъолияти хоҷагӣ ва тамоми соҳаҳои афзалиятноки муносибатҳои ҷамъиятӣ алоқаманд мебошанд. Молу мулки ғайриманқул дар тақвияти ҷомеаи маданӣ нақши калидӣ дошта, барои эҷоди амнияти иқтисодӣ, иҷтимоӣ ва рушду пешрафти ҷомеа василаи муҳим мебошад. Ҳимояи ҳуқуқҳои марбут ба молу мулки ғайриманқул ва танзими самараноки ҳуқуқии муносибатҳо вобаста ба он аз аҳаммияти назаррас бархӯрдор мебошад. Аз ин рӯ, ҳама гуна муомила вобаста ба объектҳои молу мулки ғайриманқул бояд дақиқ, шафоф ва қонунӣ бошанд, то аз ихтилофҳо ва мушкилиҳо дар ин самт пешгирӣ шавад. Хусусиятҳои ҳуқуқи ашё ба молу мулки ғайриманқул дар қонунгузорӣ ифода меёбад, вале бо вуҷуди ин мушкилиҳои иҷрои қонун, бо сабаби тағйирёбии доимии меъёрҳои танзимкунандаи муносибатҳои мазкур вуҷуд дорад.

Б.С. Шерзода бо маврид зикр менамояд, ки «ашёи ғайриманқул яке аз объектҳои асосии ҳуқуқҳои маданӣ ба ҳисоб меравад, ки дорои реҷаи ҳуқуқи мадании махсус мебошад. Дар низоми объектҳои ҳуқуқҳои маданӣ ашёи ғайриманқул мавқеи махсусро ишғол менамояд, зеро ин объектҳо асоси ҳаёт ва фаъолияти инсон, маҳалли пешбурди фаъолияти соҳибкорӣ, макони истеҳсоли маҳсулот, ҷойи иҷрои вазифаҳои меҳнатӣ ва ғ. маҳсуб меёбанд. Ба таври дигар, объектҳои молу мулки ғайриманқул таъиноти истиқоматӣ, ғайриистиқоматӣ, истеҳсолӣ, хизматӣ ва истироҳатӣ дошта метавонанд» [187, с. 48].

Аҳаммияти илмию амалии ин таснифотро ба назар гирифта, КМ ҶТ, мисли қонунгузории давлатҳои дигар ашёро ба ғайриманқул ва манқул таснифбандӣ намудааст. Мувофиқи қ.1 м. 138 КМ ҶТ ба ашёи ғайриманқул (молу мулки ғайриманқул, ғайриманқула) инҳо дохил мешаванд: қитъаи замин, бино (истиқоматӣ ва ғайриистиқоматӣ), иншоот ва объектҳои сохтмонашон нотамом, дарахтҳои бисёрсола ва молу мулки дигар, ки бо замин алоқамандии мустаҳкам доранд, яъне объектҳое, ки ҷойивазкуниашон бе расондани хисороти воқеии номутаносиб ба таъиноташон имконнопазир аст. Аз ин муқаррароти меъёрӣ бармеояд, ки бино ҳамчун воҳиди маҷмуии ашёи ғайриманқул бо мақсади истифодаи бевоситаи истиқоматӣ ва ғайриистиқоматӣ пешбинӣ гардидааст. Яке аз объектҳои муҳим ва серистеъмоли молу мулки ғайриманқул бино ба шумор меравад. Биноҳо вобаста ба таъйиноташон ба истиқоматӣ ва ғайриистиқоматӣ ҷудо мешаванд.

Дар КМ ҶТ бинои истиқоматӣ ҳамчун як намуди молу мулки ғайриманқул оварда шудааст. Дар м.4 КМз ҶТ мафҳуми бинои истиқоматӣ ҳамчун сохтмони асосӣ (бино, иншоот), ки нисф ё аз нисф зиёди масоҳати умумии онро майдони истиқоматӣ ташкил медиҳад, нишон дода шудааст.

Аз моҳияти қонунгузорӣ бармеояд, ки бинои истиқоматӣ ҳамчун объекти молу мулки ғайрманқул вобаста ба маҳаки физикӣ – бо замин алоқаи мустаҳкам доштан, яъне объекте, ки интиқолаш бидуни расонидани зиёни воқеии беҳисоб ба таъиноташ имконопазир аст, тасниф гардидааст. Вобаста ба ин критерияи таснифот дар илми ҳуқуқи маданӣ андешаҳои мухолиф аз ҷониби олимони ватанӣ ва хориҷӣ дида мешаванд.

Дар робита ба ин масъала С.П. Гришаев чунин андеша иброз менамояд: «Дар амалия ба кор бурдани нишонаи бо замин алоқамандӣ доштан метавонад мушкилоти ҷиддиро ба вуҷуд орад. Бояд дар назар дошт, ки бисёр биноҳо ва иншоотҳо қобилияти аз як макон ба макони дигар бидуни вайрон гардидани таъиноташон ба пуррагӣ интиқол ёфтан имконпазир аст (вале, онҳо ҳамчун молу мулки ғайриманқул дар сурате тасниф мегарданд, ки аз нав бо замин алоқаи мустаҳками физикӣ дошта бошанд). Масалан,

хонаҳои истиқоматии чӯбӣ (кабинаҳои чӯбӣ), ки аксар вақт дар деҳот аз як ҷой ба макони дигар мунтақил мешаванд» [123, с. 104].

Дар барорбари маҳаки физикӣ, яъне алоқаи мустаҳкам ба замин доштани молу мулки ғайриманқул, ҳамзамон дар адабиёти илмӣ боз маҳаки ҳуқуқии ҷудо намудани молу мулки ғайриманқулро низ зикр менамоянд, ки он ба бақайдгирии давлатӣ ишора менамояд, дар натиҷа имконият фароҳам мегардад, ки ин ё он объект ба молу мулки ғайриманқул мансуб дониста шавад.

Ҷудо намудан ба маҳаки ҳуқуқӣ барои муайян намудани мафҳуми молу мулки ғайриманқул яке аз масъалаҳои баҳсбарангез низ мебошад. Масалан, И.Д. Кузмина ин масъаларо дар қонунгузории Россия таҳлил намуда, чунин андешаронӣ менамояд, ки «умуман низоми ҳуқуқии Россия молу мулки ғайриманқулро ҳамчун «молу мулки бақайдгирифта» ифода наменамояд» [55, с. 19].

Дар ҳақиқат аксари олимони соҳаи ҳуқуқи маданӣ мавҷудияти маҳаки ҳуқуқиро рад менамоянд [116, с. 104-110], [121, с. 7], [155, с. 77-90]. Ҳамин тавр, Б.М. Гонгало чунин мешуморад, ки сохтмони худсарона ба зумраи молу мулки ғайриманқул мансуб мебошад. Аз ҷумла, ишора менамояд, ки «нисбат ба чунин ашёҳо ҳуқуқи моликият пайдо намешавад, аммо набояд ба хулосае омад, ки онҳо молу мулки ғайриманқул маҳсуб нагардида, молу мулки манқуланд» [120, с. 5-6], [122, с. 15-17].

В.В. Витрянский чунин мепиндорад, ки барои эътирофи ашёи ғайриманқул танҳо алоқаи мустаҳкам бо замин доштан ва имконнопазир будани интиқолашон бе расонидани зарари воқеии беҳисоб ба таъйиноташон муҳим аст, инчунин тақсимоти ашё ба манқул ва ғайриманқул ба сифати объективии онҳо хос аст ва ба ҳеҷ ваҷҳ бақайдгирии давлатӣ аломати таснифбандии молу мулки ғайриманқул шуда наметавонад [34, с. 238-242].

Тарафдори ақидаи ҷой доштани маҳаки ҳуқуқӣ вобаста ба молу мулки ғайриманқул О.М. Козир мебошад. Ӯ бар он назар аст, ки мафҳуми молу мулки ғайримақули дар қонунгузории мадании ФР ифодаёфта, мафҳуми

ҳуқуқӣ мебошад, на воқеӣ. Ба назари мавсуф, «молу мулки ғайриманқул, молу мулке мебошад, ки дар он ҳуқуқи моликият ва дигар ҳуқуқҳо муқаррар гардидаанд ва барои пайдо шудани чунин ҳуқуқҳо бақайдгирии давлатии дахлдор лозим аст» [135, с. 271].

Ҳамчунин, В.В. Чубаров ба нокифоя будани маҳаки физикӣ вобаста ба молу мулки ғайриманқул ишора намудааст. Аз ҷумла, ӯ қайд менамояд, ки «фаҳмиши ашё дар м. 128 ва молу мулки ғайриманқул дар м. 130 КГ ФР дар ниҳояти кор мафҳуми ҳуқуқӣ фаҳмида мешаванд. Муайян намудани қисми ашё ҳамчун объекти молу мулки ғайриманқул, бешубҳа дар он вуҷудияти хусисиятҳои физикӣ дида мешавад, ва махсусан: ғайриинтиқолӣ ва ё интиқолёбии нисбии онҳо дар макон, вале ин кофӣ нест» [107, с. 143].

Олимони ватанӣ М.А. Маҳмудов, Ш.Т. Тағойназаров, И.Ҳ. Бобоҷонов ва Ш.К. Бадалов ибрози назар менамоянд, ки «ба гурӯҳи дигари ашё, ки табиатан ғайриманқул мебошанд, омили «объектҳои ба таври мустаҳкам ба замин алоқаманд, ки ҷойивазкунии онҳо бе расонидани зарари номутаносиб ба моҳияти онҳо имконнопазир аст» нисбат ба объектҳои алоҳида (аз ҷумла бино, иншоот) умуман қобили қабул нест ё дар ҳолатҳои дахлдор метавонад танҳо нисбат ба навъҳои алоҳидаи биною иншоот, ки дорои хусусияти бартаридоштаи нодир мебошанд, қобили истифода бошад. Аксари биною иншоот дар асл метавонад аз як қитъа ба қитъаи дигар кӯчонида шуда, ҳамзамон пуррагӣ ва таъиноти худро нигоҳ дорад. Масалан, интиқол дар шакли маҷмуӣ ё аз ҳам ҷудои манзилҳои истиқоматии ҷӯбӣ аз як ҳудуд ба ҳудуди дигар дар маҳалҳои деҳоти давлатҳои Аврупо раванди ҳамарӯза мебошад (аҳён-аҳён имрӯзҳо дар Тоҷикистон низ бо чунин ҳолатҳо дучор омадан мумкин аст). Ҳатто биноҳои бисёрошёнаи истиқоматӣ метавонанд аз як ҷой ба маҳалли дигари шаҳр бе расонидани зарар ба таъиноти онҳо «ҳаракат» кунанд» [66, с. 386].

Б.С. Шерзода оид ба маҳаки ҳуқуқӣ барои молу мулки ғайриманқул чунин зикр менамояд, ки «маҳаки ҳуқуқӣ барои ба молу мулки ғайриманқул мансуб донистани ашёҳое истифода мешавад, ки ба замин алоқаи зич надошта, аз замин бе зарари воқеӣ ба таъиноти онҳо метавонад ҷудо

бошанд, аммо қонунгузор зарур шуморидааст, ки речаи ҳуқуқии ғайриманқул ба онҳо паҳн гардад. Ба ин объектҳо киштиҳои ҳавоӣ ва баҳрӣ, киштиҳои дар дохили кишвар шинокунанда, киштиҳои кайҳонӣ, истгоҳҳои кайҳонӣ, радифҳои маснуъ ва объектҳои дигари кайҳонӣ дохил мешаванд» [168, с. 125].

Аз таҳлили андешаҳои болозикр ба чунин натиҷа расидан мумкин аст, ки барои эътирофи молу мулки ғайриманқул ва ҳамчун обеъкти муомилотии ҳуқуқи маданӣ эътироф гардидан, ҳам маҳаки физикӣ ва ҳам маҳаки ҳуқуқӣ муҳим мебошад. Зимнан, бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул асоси ягонаи маҳаки ҳуқуқӣ намебошад. Ба андешаи мо, дар ин ҷо маҳз паҳн шудани режими дахлдори ҳуқуқӣ ҳалкунанда мебошад.

Молу мулки ғайриманқули истиқоматӣ ҳамчун як намуди молу мулки ғайриманқул ҳамеша ашёи инфиродии муайян мебошад. Хусусияти инфиродии онро дар робита ба алоқаи мустаҳками физикӣ ва ҳуқуқӣ, ки миёни объектҳои молу мулки ғайриманқул ва замин вуҷуд дорад, тавзеҳ додан мумкин аст [136, с. 9]. Хусусияти инфиродии муайяни молу мулки ғайриманқули истиқоматӣ координатҳои табиии фазоӣ ва ҷуғрофии онро таъмин мекунад.

Муайянии макони объектҳои молу мулки ғайриманқул дарбаргирандаи нишонӣ, ҳудуд, мавқеъ ё маҳалли мушаххас мебошад, инчунин ин нишонаҳо бояд на танҳо барои молик, балки барои дигар шахсон низ муайян бошанд, барои он ки муайянии макон ҳудуди татбиқи ҳуқуқҳои соҳибӣ ва истифодаи моликро ба объектҳои молу мулки ғайриманқул низ дарбар мегирад. Дар амалия ҳудуди объектҳои молу мулки ғайриманқул дар шиносномаи кадастрӣ муқаррар карда мешавад. Аммо тартиби оммавӣ имконият медиҳад, ки ашёи ғайриманқул фардӣ карда шавад ва аз ашёи физикӣ бо роҳи бақайдгирии давлатӣ ашёи ҳуқуқӣ ба вуҷуд ояд.

Ба назар мерасад, ки аломати ҳуқуқии объекти ашёи ғайриманқул ин тасдиқи давлатии мавҷудияти ашёи ғайриманқул бо роҳи бақайдгирии давлатӣ ва бо мақсади бақайдгирии ҳуқуқ ба он мебошад. Тавсифи ҳудуд, маҳалли ҷойгиршавӣ ва дигар аломатҳои фардисозии объектҳои молу мулки

ғайриманқул то бақайдгирии давлатии ҳуқуқ нисбат ба ашёи ғайриманқул бо ёрии бақайдгирии давлатӣ тартиби муҳимми режими ҳуқуқии молу мулки ғайриманқул мебошад.

Бояд қайд намуд, ки тамоми объектҳои молу мулки ғайриманқули истиқоматиро истилоҳи «манзил» дар бар мегирад, вале на ба маънои б.3 м.4 КМз амалкунандаи ҶТ. Бинобар ин, муҳим он аст, ки таснифоти аломатҳои объектҳои манзилро ҳамчун намуди молу мулки ғайриманқул ва хусусиятҳои режими ҳуқуқии онҳо муайян карда шавад.

Дар қонунгузории Тоҷикистон молу мулки ғайриманқули истиқоматӣ ё биноҳое, ки таъиноташон барои истиқомат муайян шудаанд, бо истилоҳҳои «манзил», «бинои истиқоматӣ», «бинои бисёрхонагӣ», «манзили истиқоматӣ», «хонаи истиқоматӣ», «хона дар бинои бисёрхонагӣ», «ҳуҷра» низ истифода мешаванд, ки дорои хусусиятҳои умумӣ ва фарқкунанда мебошанд.

Қобили зикр аст, то қабули КМз ҳоло амалкунанда дар ҶТ истилоҳҳои болозикр дар сатҳи қонунгузорӣ таъриф дода нашуда буданд ва дар қонунгузории қаблии мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон категорияи ҳуқуқии «бинои истиқоматӣ»-ро ба таври умумӣ нисбат ба ҳама молу мулки ғайриманқул, ки барои зисту зиндагии субъектон равона шудааст, истифода мегардид. Ҳол он ки дар қонунгузорӣ мафҳуми «бинои истиқоматӣ» ва ё «манзили истиқоматӣ» муқаррар нагардида буд ва аз мазмуни моддаҳои 142, 580, 583, 588- и КГ ҶТ [2], [3] (соли 1999) бармеомад, ки он ҳамчун мафҳуми умумӣ истифода гардида, ҳама намуди манзилҳои истиқоматиро дар бар гирифта, ҳамзамон мафҳумҳои хонаи истиқоматӣ, хона дар бинои бисёрхонагӣ ва ҳуҷраро низ ифода менамуд. Зимнан, ба биноҳои истиқоматӣ ҳам хонаи истиқоматӣ, хона дар бинои бисёрхонагӣ, инчунин ҳуҷра низ дохил мешуданд.

Инчунин, дар КМз қаблӣ низ истифодаи бомароми истилоҳоти ҳамшабеҳи манзили истиқоматӣ ҷой надошт. Дар баъзе маврид бинои истиқоматӣ ҳамчун муодили манзили истиқоматӣ ва хонаи истиқоматӣ истифода мегардид. Аз ин бармеояд, ки бинои истиқоматӣ, манзили

истиқоматӣ, хонаи истиқоматӣ дар баъзе ҳолатҳо ҳамчун муродифи якдигар низ истифода мегардиданд, вале дар баъзе мавридҳо аз ҳамдигар фарқ доштанд.

Азбаски дар қонунгузорӣ муносибати ягона оид ба муайян намудани мафҳумҳои болозикр вуҷуд надошт, бинобар ин дар адабиёти ҳуқуқӣ низ андешаҳои ягона ва возеҳ оид ба истилоҳҳои ҳамшабеҳи марбут ба манзил дида намешуд. Масалан, Н.Ш. Қурбонализода ҳангоми корбурди истилоҳи «манзили истиқоматӣ» истилоҳи «бинои истиқоматӣ»-ро ҳамчун ифодакунандаи мазмуни истилоҳи «манзили истиқоматӣ» мавриди истифода қарор медиҳад. Аз ҷумла, мавсуф ишора менамояд, ки «ба ҳуқуқи манзил категорияи «манзили истиқоматӣ» (бинои истиқоматӣ) аҳаммияти муҳим дорад» [58, с. 29]. Қ.Б. Қурбонов дар робита ба мафҳуми манзили истиқоматӣ чунин ибрози назар менамояд: «Мафҳуми манзили истиқоматӣ (сохтмонҳои манзилӣ) дар қонунгузорӣ бо чанд маъно фаҳмида мешавад: якум дар бар гирифтани ҳамаи намудҳои манзили истиқоматӣ (квартира, бинои истиқоматӣ в. ғ.), ки метавонанд объекти шартномаи кироя баромад намоянд; дуюм, ҳамчун қисми бинои истиқоматӣ, масалан манзили истиқоматӣ (квартира, ҳуҷра дар бинои бисёрквартирадор); сеюм, ҳамчун категорияи бақайдгирӣ дар баробари бинои истиқоматӣ. Манзили истиқоматӣ – ин майдони алоҳидае, ки амволи ғайриманқул буда, барои истиқомати доимии шаҳрвандон мувофиқ буда, ба талаботи санитарӣ, техникӣ ва шаҳрсозӣ ҷавобгӯ мебошад» [100, с. 99-100].

Аз таҳлили андешаҳои болозикр бармеояд, ки дар аксари мавриди ҳам дар амалияи ҳуқуқтатбиқкунӣ ва ҳам дар адабиёт истилоҳи «бинои истиқоматӣ» ҳамчун муодил ва муродифи истилоҳи «манзили истиқоматӣ» истифода мегардид.

Бо қабули КМз ҶТ аз санаи 18 марти соли 2022, №1852 ин масъала аз нигоҳи қонунгузорӣ то андозае ҳалли худро ёфта, бевосита мафҳумҳои мутазаккира дар сатҳи қонунгузорӣ муайян гардиданд [7].

Дар ростои ин масъала қайд кардан муҷоз аст, ки яке аз истилоҳҳои серистифода ва маъмулу машҳур дар ин соҳа истилоҳи «манзил» мебошад.

Мафҳуми «манзил» бо дигар мафҳумҳои ҳамшабеҳ чун манзили истиқоматӣ, бинои истиқоматӣ, хонаи истиқоматӣ, хона дар бинои бисёрхонагӣ ва ғ. дар алоқамандӣ қарор дорад.

Маънои луғавии истилоҳи «манзил» дар «Фарҳанги тафсирии забони тоҷикӣ» ба якчанд маъно бо тариқи зайл ифода ёфтааст: «манзил а. 1 منزل. ҷои фуруд омадан, фуромадгоҳ, истгоҳ. 2. мусофирхона (работ)-е, ки дар масофаи муайяни роҳҳои корвонгузор бино карда мешуд. 3. гуфт. қабр, гӯр; баъд аз тайи чанд манзил, ду манзилро гузошта, дар ин роҳ моҳ аввалин манзил буд; манзил ба манзил аз як истгоҳ ба истгоҳи дигар; манзили сайру тамошо ҷои боби сайру тамошо; манзил гирифтан а) ҷо гирифтан, ҷойгир шудан; б) ҷойи ист қарор додан, маскан гирифтан, маҳалли сукунат ихтиёр кардан; манзил гузидан ҷо гирифтан; манзил додан ҷо додан, ҷойгир кардан; ҷойи ист додан; манзил кандан гуфт. қабр (гӯр) кандан (барои майит); манзил кардан а) аз роҳ боз истодан ва фуруд омадан дар ҷое; қарор гирифтан, ҷо гирифтан; б) ҷойи иқомат қарор додан, қароргоҳ ихтиёр кардан; зистан дар ҷойе; манзили ум(м)ед ҷойи расидан ба орзу, хонаи умед; манзили хомӯшон қабристон» [91, с. 754].

Моҳияти истилоҳи «манзил»-и мавриди назар, ки дар низоми ҳуқуқӣ истифода мегардад, фарогири маъноҳои гуногун ба монанди: ҷойи ист, маскан, маҳалли сукунат, ҷойи иқомат, қароргоҳ, зистан дар ҷойе ва ғ., мебошад.

Дар луғати тафсирии В.И. Дал чунин муайянкунии мафҳумӣ ҷой дорад: «Манзил – ҷойе, ки инсонҳо зиндагӣ мекунанд, ҷойе ки маскан гирифтаанд, деҳот, замини кишт, сукунати аҳолӣ; хона, хонаи чӯбин, паноҳгоҳ, ҳуҷра, оромӣ, квартира» [42, с. 542].

Манзил яке истилоҳи серистифодаи ҳам қонунгузории миллӣ ва ҳам санадҳои байналмилалӣ маҳсуб мегардад, зеро ин истилоҳ ифокунандаи яке аз ҳуқуқҳои муҳимми иҷтимоӣ ва конститутсионии шахс – ҳуқуқ ба манзил мебошад. Д.С. Раҳмон бомаврид қайд менамояд, ки ҳуқуқи конститутсионӣ оид ба манзил кафолати қонунии имконияти ҳар кас бо манзили доимӣ таъмин будан, имконияти устувори манзили мавҷуда, дахлнопазирии

манзил (ҳуқуқи шахсият ба ҳимояи давлатии манзили истиқоматии ба ӯ дар асоси иҷора ё ҳуқуқи моликият тааллуқдошта аз воридшавии ғайриқонунӣ), ҳуқуқ ба беҳтар кардани шароити манзил бо роҳи харидани манзили навро тахмин мекунад [79, с. 102]. Н.Ф. Сафарзода ишора менамояд, ки ҳуқуқ ба манзил дар амалӣ гаштани ҳуқуқҳои дигари конститутсионӣ, аз ҷумла ҳуқуқ ба саломатӣ таъсири амиқ гузошта, алоқамандии ин ду ҳуқуқро ба миён меорад. Аз ҷумла, қайд менамояд, ки «бештари шаҳрвандон дар миқёси сайёра аз мавҷуд набудани манзили истиқоматӣ азият кашида, дар муҳите зиндагӣ менамоянд, ки метавонад ба саломатии руҳиву равонӣ ва ҷисмонии онҳо таъсири манфӣ расонад. Масалан, ҳаёт ба сар бурдан дар зери хаймаҳо, ки имконияти таъсир расонидан ба саломатии инсон дар фасли гармиву сардӣ ҷой дорад. Новобаста аз он ки санадҳои байналмилалӣ ва миллӣ дастрасии ҳар як шахсро ба манзил кафолат додаанд, аммо масъалаи мазкур то ҳол роҳи ҳалли худро ба таври пурра пайдо накарда, ниёз ба омӯзиши бештар дорад» [182, с. 79]. Таъиноти асосии манзили истиқоматӣ дар ҳуқуқи конститутсионӣ кафолат ва таъмини ҳуқуқ ва озодии инсон дар майдони истиқоматии шахсӣ новобаста аз вазъи ҳуқуқии он мебошад.

Масалан, дар м. 22 Конститутсияи ҶТ манзили шахс дахлнопазир эълон шудааст ва дар м. 36 он бошад, ҳуқуқи шахс ба манзил муқаррар гардидааст. Инчунин, боби 34, м. 761-и КМ ҶТ иҷораи манзили истиқоматирро пешбинӣ намудааст.

Дар қ.2 м.253 КМ ҶТ мафҳуми «манзил» дар муносибатҳои маданӣ дода шудааст, ки моҳиятан такрори эзоҳи м.147 Кодекси ҷиноятии ҶТ мебошад.

Умуман, истилоҳи «манзил» дар қонунгузории ҶТ васеъ истифода гардида, истилоҳи «манзили истиқоматӣ» дар қонунгузории маданӣ ва манзил доир ба муносибатҳои мушаххас бештар мавриди истифода қарор мегирад.

Ба назари мо, дар ин самт «манзил» истилоҳи густурдатарине маҳсуб меёбад, ки дар Конститутсияи ҶТ истифода шудааст ва мутлаққан ба ҳар бино ё ҷойе, ки барои рафъи ниёзҳои манзилӣ истифода мешавад, далолат мекунад.

Инчунин, дар санадҳои ҳуқуқии байналмилалӣ истилоҳи «манзил» ба таври васеъ мавриди истифода қарор гирифтааст. Масалан, мувофиқи м. 12 Эъломияи умумии ҳуқуқи башар худсарона ба дахлнопазирии манзили шахс дахолат кардан мумкин нест (м.25) [16, с. 10] ва тибқи м. 11-и Паймони байналмилалӣ оид ба ҳуқуқҳои иқтисодӣ, иҷтимоӣ ва фарҳангӣ давлатҳои аъзоро ҷиҳати риоя кардани ҳуқуқи ҳар як фард ба сатҳи кофии зиндагӣ барои худи ӯ ва оилаи ӯ, ки хӯроки кофӣ, либос ва аз ҷумла манзилро дар бар мегирад, уҳдадор мекунад [16, с. 17].

Таҳлили санадҳои ҳуқуқии байналмилалӣ ва қонунгузории миллӣ гувоҳи онанд, ки «манзил» категорияи васеъ мебошад. Аз ин рӯ, категорияи манзил сермаъно ва байнисоҳавӣ мебошад ва дар як маъно онро корбурд кардан дар санадҳои ҳуқуқӣ то андозае нодуруст арзёбӣ мегардад, чунки моҳияту мазмуни он метавонад дар муносибатҳои алоҳидаи ҳуқуқӣ тафовут намояд.

Дар ин асно, мафҳуми манзил маънои «категорияи абстрактии иҷтимою иқтисодӣ, ки дорои нишонаҳои муайяни ҳуқуқӣ намебошад, аммо барои муайян кардани яке аз эҳтиёҷоти муҳимтарини инсон – ба манзил», пешбинӣ шудааст [63, с.126].

Қобили қайд аст, ки мафҳуми манзилро ҳам ба маънои васеъ ва ҳам маҳдуд мутахассисони ватанӣ чунин шарҳ додаанд: «Ба маънои васеъ манзил ин хонаест, ки шахс ё гурӯҳи шахсон доимӣ ё муваққатан дар он зиндагӣ мекунанд – хонаи алоҳида, ҳуҷра (квартира), меҳмонхона, хобгоҳ, манзили истироҳатӣ (бӯстонсарой), хонаи боғӣ, палаткаи сайёҳӣ, хаймаи лӯлиён, қароргоҳ ва ғайра. Ба маънои маҳдуд манзил – манзили истиқоматие эътироф мешавад, ки ба талаботи меъёрҳои техникӣ ва санитарӣ ҷавобгӯ буда, эҳтиёҷоти шаҳрвандро барои дар он зиндагӣ намудан қонеъ мегардонад» [88, с. 138].

Аз мафҳумҳои болозикр бармеояд, ки истилоҳи «манзил» ба маънои маҳдуд бевосита фарогири истилоҳи «манзили истиқоматӣ» мебошад ва ба маънои васеъ ин истилоҳ дар баробари манзили истиқоматӣ дарбаргирандаи иқоматгоҳҳои муваққатӣ мебошад.

Мутаассифона, дар КМз нави ҶТ кӯшиши дақиқ намудани маънои истилоҳоти мазкур, боиси боз ҳам омехташавии онҳо гардидааст. Пеш аз ҳама, истифодаи истилоҳи «бинои истиқоматӣ» ҳамчун мафҳуми асосӣ дар б.2) м.4 КМз ҶТ ноҷо мебошад. Зери мафҳуми мазкур аслан мавзуи КМз буда наметавонад. Аз ҳамин ҷост, ки дар тамоми матни Кодекс он мавриди истифода қарор нагирифтааст.

Д.Ш. Султонова қайд менамояд, ки «манзил ҳамчун ҳуҷраи аз ҷиҳати сохтори алоҳида дар бинои истиқоматӣ фаҳмида мешавад, ки дастрасии мустақимро ба майдонҳои маъмули чунин бино таъмин мекунад ва аз як ё якчанд ҳуҷра иборат аст. Инчунин, ҳуҷраҳои ёрирасон аст, ки барои қонеъ кардани эҳтиёҷоти маишӣ ва дигар ниёзҳои марбут ба зиндагии одамон дар чунин хонаи алоҳида пешбинӣ шудаанд» [184, с. 97].

Ҳамчунин, дар қонунгузории кишварҳои хориҷӣ низ ҳангоми таснифи молу мулки ғайриманқул ҳамчун манзил аз маҳакҳои мухталиф истифода гардида, мафҳуми манзил муқаррар гардидааст. Масалан, мафҳуми манзил дар м. 379 Кодекси мадании Украина ба таври зайл муайян гардидааст: «Манзили шахси воқеӣ хонаи истиқоматӣ, хона дар бинои бисёрхонагӣ (квартира) ва дигар манзилҳои истиқоматие, ки барои истиқомати доимӣ ё муваққатӣ мувофиқ ва пешбинӣ гардидаанд» [19]. Дар Ҷумҳурии Қазоқистон муносибатҳо вобаста ба пайдоиш, тағйир ва қатъи ҳуқуқи моликият ба манзил, инчунин муносибатҳои ҳуқуқи манзил дар фарқият аз дигар мамолик тавассути санади кодификатсионӣ танзим нагардида, тавассути қонуни вижа «Дар бораи муносибатҳои манзилӣ» аз 16-уми апрели соли 1997 №94 танзим мегарданд. Мувофиқи м. 2 қонуни мазкур, манзил – як воҳиди алоҳидаи истиқоматӣ (хонаи истиқоматии инфиродӣ, квартира, ҳуҷра дар хобгоҳ) мебошад, ки барои истиқомати доимӣ пешбинӣ ва истифода гардида, ба қоидаҳои сохтмонӣ, санитарӣ, экологӣ, зиддисӯхторӣ ва дигар меъёрҳои пешбинигардӣ ҷавобгӯ аст.

Аз таҳлилҳои суратгирифта бармеояд, ки дар меъёрҳову принсипҳои конститутсионӣ ва санадҳои байналмилалӣ бевосита мафҳуми манзил ба маънои васеъ мавриди истифода қарор мегирад. Масалан, дахлнопазирии

манзил ва ё ин ки ҳуқуқи шахс ба манзил дар санадҳои байналмилалӣ ва қонунгузории миллӣ кафолат дода шудаанд.

Дар қонунгузории ҶТ низ мафҳуми манзил муайян гардида, ба маънои васеъ истифода гардидааст. Масалан, мувофиқи эзоҳи Кодекси ҷиноятии Ҷумҳурии Тоҷикистон «дар зери мафҳуми манзил хонаи истиқоматии фардӣ бо биноҳои истиқоматӣ ва ғайриистиқоматии ба он дохилшаванда, бинои истиқоматӣ новобаста аз шакли моликият ба фонди манзил дохилшаванда, ки барои истиқомати доимӣ ё муваққатӣ мувофиқ аст, ҳамчунин дигар бино ё сохтмони ба фонди манзил дохилнашаванда, вале барои истиқомати муваққатӣ таъин гардидааст, фаҳмида мешавад» [9].

Дар ин росто, қонунгузории маданӣ дар қ.2 м. 253 КМ ҶТ бевосита ба ин масъала равшанӣ андохта, пешбинӣ менамояд, ки «агар дар қонун тартиби дигар пешбинӣ нашуда бошад, таҳти мафҳуми манзил дар муносибатҳои маданӣ хонаи истиқоматӣ бо биноҳои инфиродии муайян ва иморату қисматҳои истифодабарии ёрирасон, новобаста ба шакли моликият ва ба фонди манзил дохилшаванда, ки барои истиқомати доимӣ ё муваққатӣ мувофиқ аст, ҳамчунин дигар бино ё иншооти ба фонди манзил дохилнашаванда, вале барои истиқомати муваққатӣ таъингардида ва ҳудуди назди хона, ба шарте бо ягон аломат мансубияти он баръало маълум бошад, фаҳмида мешавад» [5].

Таҳлили ин масъала шаҳодат медиҳад, ки истилоҳи «манзил» (на ба он маъное, ки дар б.3) м.4 КМз ҶТ истифода шудааст) аз истилоҳи «манзили истиқоматӣ» васеъ аст. Манзил дар баробари манзили истиқоматӣ, ки барои истиқомати доимии шаҳрвандон пешбинӣ гардидааст, ҳамзамон ҳуҷраҳо дар меҳмонхона, бӯстонсаро, шифохона, манзилҳои хизматӣ ва ғ.-ро дар бар мегирад.

Дар ҳақиқат, истилоҳи «манзил» ва истилоҳи «манзили истиқоматӣ» мафҳумҳои умумие мебошанд, ки дар ҳуқуқи манзил бисёр дида мешаванд, вале дар қонунгузории маданӣ ва манзил истилоҳи «манзили истиқоматӣ» вобаста ба объекти мушаххас бештар мавриди истифода қарор мегирад.

Ҳамзамон аз лиҳози мазмунӣ истилоҳи «манзил» фарогири тамоми молу мулки ғайриманқул дар соҳаи манзил фаҳмида мешавад ва истилоҳи «манзили истиқоматӣ» ҷузъи истилоҳи «манзил» мебошад. Аз ин бармеояд, ки ҳамаи истилоҳҳои номбаршуда дар умум ба истилоҳи «манзил» муттаҳид мешаванд.

Мо бо мазмуни фаҳмиши васеъ ва маҳдуди манзил дар адабиёти ҳуқуқӣ розӣ шуда наметавонем (зимнан ин мавқеъ набояд бо фаҳмиши «манзил» дар б.3) м.4 КМз ҶТ омехта карда шавад). Ба андешаи мо, манзил ба маънои васеъ дарбаргирандаи фазои муайян, манзили истиқоматӣ, хонаи истиқоматӣ, хона дар бинои бисёрхонагӣ, бинои истиқоматӣ ва ҳамчунин биноҳое ки барои истиқомати муваққатӣ пешбинӣ шудаанд (бӯстонсароҳо, ҳуҷра дар меҳмонхона, беморхона, осоишгоҳ ва ғ.) мебошад. Танҳо бо ҳамин маъно метавонем истилоҳи «ҳуқуқ ба манзил»-ро дуруст шарҳ диҳем. Дар КМ ҶТ ва Кодекси ҷиноятии ҶТ низ аз ҳамин нуктаи назар ин мафҳум шарҳ дода шудааст. Ба маънои маҳдуд «манзил» ин ҳамон «манзили истиқоматӣ» аст, ки дар навбати худ боз ба маънои васеъ ва маҳдуд фаҳмида мешавад. Маҳз фаҳмиши маҳдуди мафҳуми «манзили истиқоматӣ» барои мақсадҳои таҳқиқоти мо мувофиқ мебошад.

Дар айни ҳол, дар ҳуқуқи маданӣ ва манзил дар бисёри маврид истилоҳи «манзили истиқоматӣ» оид ба объекти мушаххас истифода мешавад, ки ин бевосита инъикоскунандаи истилоҳи манзил ба маънои маҳдуд мебошад. Манзили истиқоматӣ ба зумраи объектҳои ҳуқуқи маданӣ ва ҳуқуқи манзил дохил мешавад, ки дорои хусусиятҳои махсуси худ мебошад:

Аввалан, ҷудогона будан ё дар алоҳидагӣ қарор доштан, яке аз аломатҳои манзили истиқоматӣ мебошад. Ҷудогона будан ё дар алоҳидагӣ қарор доштани манзили истиқоматӣ ҳудуди муайяни майдони истиқоматии инфиродиро дар назар дорад. Ин бино аз биноҳои ҳамсоя ва ҷойи истифодаи умумӣ ҷудо буда, даромадгоҳ ва баромадгоҳи мустақили худро дорад.

Сонияи, бояд манзили истиқоматӣ дорои хусусиятҳои молу мулки ғайриманқул бошад ва ба замин робитаи мустаҳкам дошта бошад, яъне

мунтақили бинои истиқоматӣ бидуни расонидани зиёни воқеии беҳисоб ба таъиноташон ғайриимкон аст.

Солисан, манзили истиқоматӣ бояд барои истиқомати доимӣ мувофиқ (муносиб) буда, шахс имконияти дар тамоми чор фасли сол зиндагӣ карданро дошта бошад. Манзили истиқоматие, ки функсияи асосиаш барои истиқомати доимӣ муқаррар шудааст, ҳамзамон бояд барои истиқомати доимӣ низ муносиб бошад ва бо талаботҳои дахлдори техникӣ, санитарӣ ва дигар меъёрҳову талаботҳои истеъмолӣ, аз ҷумла рӯшании рӯзона, бехатарӣ, таъминоти обу канализатсия (фозилобдорӣ), гармидиҳии доимӣ, таҳвияи манзили истиқоматӣ ва дигар унсурҳое ки шароити солиму муътадилро муҳайё месозад, кифояткунанда бошад. Масалан, мувофиқ будани зиндагӣ дар тамоми фаслҳои сол бо дарназардошти иқлим, яъне на танҳо барои зиндагии мавсимӣ, балки дар ҳар фасли сол қобилияти истиқоматӣ буданро доро бошад, ки ин хусусияти муҳимми манзили истиқоматӣ ба шумор рафта, имконият фароҳам меорад, ки манзили истиқоматиро аз маскан ё хонаҳои муваққатӣ (бӯстонсаро) тафовутгузорӣ намоем.

Чаҳорум, танҳо барои истиқомати доимӣ пешбинӣ шуда бошад, яъне манзили истиқоматӣ аз ҷиҳати функсионалӣ ва таъинот махсус барои истиқомати доимӣ пешбинӣ шуда бошад. Дар ин асно, манзили истиқоматӣ бояд барои истиқомати доимии шаҳрвандон бехатар бошад, бороҳат бошад ва ба талаботи санитарию гигиенӣ, техникӣ, меъморию шаҳрсозӣ, инфрасохтори муҳандисӣ ва иҷтимоӣ ва ғайра, ки ба таъйинот ва истифодабарии манзили истиқоматӣ хос аст, ҷавобгӯ бошад. Аз муҳтавои мазкур бармеояд, ки манзил ҳамчун объекти муносибатҳои моликиятӣ дар муносибатҳои иҷораи иҷтимоии манзили истиқоматӣ низ бояд дорои ҳамин хусусиятҳо, яъне барои истиқомати доимӣ пешбинӣ шуда бошад, на танҳо ҷойи истиқомат.

Қобили зикр аст, ки маънои истилоҳи «манзили истиқоматӣ» барои муайян намудани объектҳои молу мулки ғайриманқул вобаста ба таъйиноташон, ки ба онҳо режими махсуси ҳуқуқӣ татбиқ мешавад, бояд

ҳам ба маънои васеъ ва ҳам ба маънои маҳдуд фаҳмида шавад. Ба маънои васеъ дар зери мафҳуми манзили истиқоматӣ ҳама ё ҳар як объектҳои молу мулки ғайриманқул вобаста ба манзил фаҳмида мешавад, яъне истилоҳи «бинои истиқоматӣ» ҳамчун муродифи истилоҳҳои «молу мулки ғайриманқули истиқоматӣ» ё «молу мулки ғайриманқул дар соҳаи манзил» ва ё худи истилоҳи «манзил» истифода мешавад.

Ба маънои маҳдуд, мафҳуми «манзили истиқоматӣ» дар қонунгузорӣ барои нишон додани намудҳои алоҳидаи молу мулки ғайриманқули истиқоматӣ, яъне хонаи истиқоматӣ, хона дар бинои бисёрхонагӣ ва ҳуҷра истифода мешавад, ки он мафҳуми расмӣ буда, мавзуи КМз ҶТ мебошад. Масалан, манзили истиқоматии шахс агар ба тамоми талаботи қонунгузорӣ ҷавобгӯ бошад, он мавзуи танзими КМз ва КМ дар қисми шартномаи хариду фурӯш ва дахлнопазирӣ шуда метавонад. Дар сурати ба талабот ҷавобгӯ набудан он манзили истиқоматӣ аст, вале на ба он маъное, ки мавзуи танзими КМз ва ё КМ дар қисми шартномаи хариду фурӯш бошад. Дар ин ҳолат, фарз кардем, бо мақсадҳои КМ ҶТ хариду фурӯши ин объект на ҳамчун шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ арзёбӣ мегардад.

Бояд қайд намуд, ки дар қонунгузории давлатҳои хориҷӣ, чун Россия ва Узбекистон мафҳуми расмии манзили истиқоматӣ бо маънои маҳдуд, ки дарбаргирандаи намудҳои манзили истиқоматӣ мебошад, муайян шудааст. Масалан қ. 2 м. 15 КМз ФР мафҳуми манзили истиқоматиро чунин муқаррар менамояд: «Манзили истиқоматӣ ин бинои алоҳидае маҳсуб мешавад, ки молу мулки ғайриманқул буда, барои истиқомати доимии шаҳрвандон мувофиқ мебошад (ба меъёр ва қоидаҳои муқарраргардидаи санитарию техникӣ ва дигар талаботи қонунгузорӣ ҷавогӯй бошад)» [22]. Ҳамчунин, дар м. 16 КМз ФР намудҳои манзили истиқоматӣ низ ба таври зайл пешбинӣ шудаанд: «1) хонаи истиқоматӣ, қисми хонаи истиқоматӣ; 2) квартира, қисми квартира; 3) ҳуҷра» [22].

Инчунин, дар м. 9 КМз ҶУ мафҳуми манзили истиқоматӣ чунин муқаррар гардидааст: «Манзили истиқоматӣ ин биное, мебошад, ки ба талаботи санитарӣ, зиддисӯхторӣ, техникӣ ҷавобгӯ буда, барои истиқомати

доимии шаҳрвандон пешбинӣ шудааст, инчунин барои истифода ба сифати хонаҳои махсусгардонидашуда бо тартиби муқарраршуда (хобгоҳо, хонаҳои фонди манзилии маневренӣ, хона-интернатҳо барои маъюбон, ветеранҳо, пиронсолони танҳо, ятимхонаҳо ва дигар хонаҳои таъиноти махсус дошта)» [21]. Инчунин, дар м. 10-и Кодекси мазкур намудҳои манзили истиқоматӣ муайян шудааст: «хонаҳои истиқоматӣ; квартира дар хонаҳои бисёрошёна; ҳуҷраҳои истиқоматӣ ва дигар биноҳои истиқоматӣ дар дигар биноҳое, ки барои зиндагӣ муқаррар шудаанд» [21].

Яке аз аломатҳои бинои истиқоматӣ ин алоҳида ё ҷудогона будани он мебошад. Аммо дар илми ҳуқуқшиносӣ вобаста ба мавҷудияти аломати ҷудогонаи бинои истиқоматӣ шубҳаҳои муайян ҷой дорад. Ба андешаи А.А. Иванов «қисми иморат ё иншоот ва ҳамаи биноҳо дорои хусусияти ҷудогона мебошанд, чунки ҳама гуна биноҳо дорои сохти возеҳ мебошанд, ки ҳудуди онро муайян менамояд. Ҳамин тавр, манзили истиқоматӣ бояд он биноҳое фаҳмида шаванд, ки барои истиқомати доимии шаҳрвандон мувофиқанд. Ҳамаи дигар аломатҳо, на танҳо ба биноҳои истиқоматӣ, балки ба ҳамаи биноҳо тааллуқ доранд» [129, с. 88].

Ҳақиқатан, ҷудонамоӣ на танҳо аломати бинои истиқоматӣ, балки аломати ҳамаи молу мулки ғайримақул мебошад.

Ҷудонамоӣ ҳамчун аломати молу мулки ғайриманқул дорои заминаҳои таърихӣ-ҳуқуқӣ мебошад. Аввалин маротиба соли 1961 ҷудонамоӣ ҳамчун аломати манзили истиқоматӣ дар Асосҳои қонунгузории граждании СССР [27] муқаррар гардид. Инро ба назар гирифта, имрӯзҳо дар КМ ФР, КМ ҶУ ва ғ. ин аломат пешбинӣ гардидааст.

Дар амалӣ гардидани ҳуқуқи конститутсионии шаҳрвандон ба дахлнопазирии манзил «ҷудогона будан» ҳангоми додани манзили истиқоматӣ тибқи шартномаи иҷораи иҷтимоии манзили истиқоматӣ аз аҳамияти калидӣ бархӯрдор аст, чунки ин маънои ҷудо намудани макони ҳаёти инфиродии шахсро аз муҳити зисти дигар шахсон дар назар дорад.

Бояд қайд намуд, ки ба мақсади муайян намуди молу мулки ғайриманқули истиқоматӣ ҳамчун объекти дар муомилот будаи ҳуқуқи

маданӣ ва мавзуи шартномаи хариду фурӯш мавҷудияти аломати ҷудогона будан муҳим нест, чунки ҳамаи молу мулки ғайриманқул дорои аломати ҷудонамоӣ мебошанд.

Д.А. Петров «манзили истиқоматиро ҳамчун биное, ки барои зиндагӣ кардан созгор аст, мепиндорад» [181, с. 45].

И.Д. Кузмина бар он назар аст, ки дар таснифи молу мулки ғайриманқул ҳамчун манзил критерия (маҳаки)-и «таъинот» нақши муайян дорад. Ӯ ишора менамояд, ки «таъиноти бино бо мақсади истиқоматӣ – ин функсияи аввалини таъиншуда мебошад, ки дар ҳуҷҷатҳои дахлдор нишон дода шудааст, ки он ба хусусияти истифодаи ҳақиқии объект ва аз нигоҳ доштани қобилияти худ барои талаботи манзилии шаҳрвандон вобаста нест» [142, с. 30].

Аз таҳлили андешаҳои олимони соҳа ва таҷрибаи қонунгузории давлатҳои хориҷӣ бармеояд, ки молу мулки ғайриманқул ба истиқоматӣ ва ғайриистиқоматӣ вобаста ба мақсаду таъинот ва аломати муайянкунандаи молу мулки ғайриманқули истиқоматӣ (барои зиндагӣ пешбинӣ шуда) тасниф карда мешавад.

Хонаи истиқоматӣ – бинои инфиродии муайяне мебошад, ки аз ҳуҷраҳо ва биноҳои барои истифодаи ёрирасон иборат буда, бо мақсади қонеъ намудани талаботи маишӣ ва дигар талаботҳои муҳимми шаҳрвандон равона гардидааст.

Ба ақидаи Е.Ю. Суканова ва Т.В. Краснояружская «квартира қисми мустақил ва функсионалии бинои истиқоматии бисёрхонагӣ маҳсуб мегардад, ки аз майдони истиқоматӣ ва ғайриистиқоматӣ иборат мебошад, инчунин доштани ҳуқуқи ҳиссаи молу мулки умумӣ дар бинои бисёрхонагиро фаро мегирад» [166].

Ҳуҷра ин қисми хонаи истиқоматӣ ё хона дар бинои бисёрхонагие мебошад, ки барои зиндагии доимии шаҳрвандон дар хонаи истиқоматӣ ё хона дар бинои бисёрхонагӣ муқаррар гардидааст.

Дар илми ҳуқуқшиносӣ вобаста ба намуди алоҳидаи манзили истиқоматӣ шомил намудани ҳуҷра як қатор баҳс ва ихтилофи назар вуҷуд

дорад. Масалан, В.А. Фогел ба чунин назар аст, ки ҳуҷра қобилияти қонеъ намудани ҳама эҳтиёҷоти манзилӣ-маишии шаҳрвандони дар он зиндагикунандаро надорад [161, с. 76]. Инчунин, С.П. Гришаев низ чунин нуктаи назарро дастгирӣ намуда, изҳор менамояд, ки ҳуҷра наметавонад барои истиқомати доимии шаҳрвандон пешбинӣ шавад [124].

И.Л. Корнеева аломати «барои зиндагии доимӣ мувофиқ будан»-ро ошкор намуда, қайд менамояд, ки бинои истиқоматӣ бояд ба талаботҳои зерин низ ҷавобгӯ бошад: санитарӣ, зиддисӯхторӣ, шаҳрсозӣ ва техникӣ [51, с. 47].

Дар мабнои таҳлилҳои фавқ, бояд зикр намуд, ки манзили истиқоматӣ объекти махсуси ҳуқуқи маданӣ ва ҳуқуқи манзил мебошад, ки қобилияти муомилотӣ дорад; молу мулки ғайриманқул буда, одатан тақсимнашаванда мебошад; барои зиндагӣ истифода мегардад; ҳуқуқи моликиятии манзили истиқоматӣ бояд ба қайди давлатӣ гирифта шавад; манзили истиқоматӣ метавонад моликияти умумӣ ва инфиродии шахсон бошад.

Дар асоси таҳлили мафҳумҳои мутааддиду ҳамшабеҳи манзили истиқоматӣ ба чунин натиҷа ва пешниҳодҳо расидан имконпазир мебошад:

– молу мулки ғайриманқул вобаста ба таъиноти функсионалӣ ба истиқоматӣ ва ғайриистиқоматӣ тақсим мешаванд. Маҳаки ҷудо намудани молу мулки ғайриманқул ба истиқоматӣ дар вижгиҳои бино, ки ҳатман барои зиндагии доимӣ пешбинӣ гардида бошад ва барои зиндагии доимӣ созгор бошад, ифода меёбад.

– дар асоси гуфтаҳои болозикр пешниҳод карда мешавад, ки дар қ.1 м.138 КМ ҶТ ҷумлаи дуюм бо меъёри зерин илова карда шавад: «Бино вобаста ба таъиноташ метавонад ба истиқоматӣ ва ғайриистиқоматӣ ҷудо карда шавад».

– истилоҳи «манзил» дар қонунгузории миллӣ ва байналмилалӣ ҳамчун мафҳуми умумӣ истифода гардида, ба ин маъно манзил ин ҳар гуна муҳити алоҳидаи зист мебошад. Аҳаммияти ин фаҳмиши манзили истиқоматӣ дар он аст, ки на танҳо чун объекти муомилот баромад мекунад. Дар ин ҳолат истифодаи падидаи дахлнопазирии манзил низ пурра имконпазир аст. Дар

маҷмуъ, ин фаҳмиш ба категорияи иҷтимоӣ мансубият дорад, ки дорои аҳаммияти ҳуқуқӣ низ мебошад (масалан, дар бозори сиёсати манзил, ҳимояи иҷтимоӣ, таъмин бо манзили истиқоматӣ ва ғайра дар санадҳои ҳуқуқӣ истифода шуда метавонад);

– истифодаи истилоҳи «манзил» дар б.3) м.4 КМз ҶТ омехтагии мафҳумҳоро ба миён оварда, зарурати таҷдиди он ҷой дорад;

– манзили истиқоматӣ ҳамчун ифодаи маҳдуди мафҳуми «манзил» ин объекти муайяне мебошад, ки дарбаргирандаи хонаи истиқоматӣ, хона дар бинои бисёрхонагӣ ва ҳуҷра буда, ҳамчун объекти муомилоти ҳуқуқи маданӣ (дар шакли умумӣ чун «ашё», «молу мулк», «молу мулки ғайриманқул» ва дар шакли мушаххас – «манзили истиқоматӣ») баромад мекунад. Ба маънои васеъ манзили истиқоматӣ ҳамчун фазое, ки барои истиқомат мувофиқ аст (ё мувофиқ гардонида шудааст), фаҳмида мешавад, яъне таваҷҷуҳ ба ҷанбаи функсионалӣ карда мешавад. Дар доираи муносибатҳои ҳуқуқи маданӣ ба маънои васеъ ва маҳдуд истифода бурдани он имконпазир аст. Дар муносибатҳои ҳуқуқи манзил манзили истиқоматӣ бо нишонаҳои хосси худ фарқ мекунад;

– барои мақсадҳои мушаххаси қонунгузории манзил (барои ворид намудан ба фонди манзил, идоракунӣ ва ғайра) ва маданӣ (барои муомилот, аз ҷумла хариду фурӯш, на ҳифзи ҳаматарафаи он), инчунин мақсадҳои таҳқиқоти мо дар асоси таҳлилҳои гузаронидашуда ва ошкор намудани аломатҳои дорои аҳаммияти ҳуқуқӣ мафҳуми зерини манзили истиқоматӣ ба маънои маҳдуд пешниҳод мешавад:

«Манзили истиқоматӣ як қисми алоҳида ва инфиродии объекти сохтмони асосӣ (бино ё иншоот) мебошад, ки ба талаботи санитарию гигиенӣ, техникӣ ва дигар талаботи муқарраркардаи қонунгузорӣ ҷавобгӯ буда, бо инфрасохтори муҳандисӣ ва иҷтимоӣ таъмин аст, танҳо барои истиқомати доимии шахсони воқеӣ пешбинӣ шуда, дорои нишонаҳои мувофиқ барои зиндагии бехатару шоиста мебошад, ки дар амалӣ шудани ҳуқуқи конститутсионии инсон ба манзил ва дигар ҳуқуқҳои марбут ба ҳаёти шахсӣ мусоидат менамояд».

1.2. Мафҳум ва хусусиятҳои шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ

Шартномаҳо аз оғози таърих то кунун нақши бисёр арзишмандро дар зиндагии башарият иҷро намудаанд. Робитаи иҷтимоии шахс бар асоси уҳдадориҳо побарҷост. Олимони ватанӣ дуруст ишора менамоянд, ки «заминаи густаришёфтаи бавуҷудоии уҳдадорӣ шартнома ба ҳисоб меравад» [65, с. 82]. Шартномаҳо ҳаммонанди як шабакаи бисёр густурда ва дарҳам танида боиси гардиш ва тавзеи мол дар ҷомеа мешаванд. Дарвоқеъ шартномаҳо сутунмуҳраи робитаи иҷтимоӣ ва тиҷоратӣ дар миёни иштирокчиёни муносибатҳои ҳуқуқи маданӣ мебошанд. Дар робита ба ин Ф.С. Сулаймонов қайд менамояд, ки шартнома ба сифати воситае баромад мекунад, ки дар асоси он тарафҳои гуногун, аз шаҳрвандон то соҳибкорон, манфиатҳои мухталифи худро қонеъ менамоянд [101, с. 416].

Шартномаҳои ҳуқуқи маданӣ дар рушду тавсеаи муносибатҳои хусусӣ аҳаммиятафзо буда, ҳамчун василаи муҳим баҳри қонеъ намудани талаботҳои иштирокчиёни муносибатҳои ҳуқуқи маданӣ хидмат менамоянд.

Гоми нахустин барои баррасии шартнома ошноӣ бо мафҳуми он мебошад. Истилоҳи «шартнома» дар луғат бо вожаҳои шабеҳи созишнома, паймон, қарордод ва аҳд бадал мешавад. «Фарҳанги тафсирии забони тоҷикӣ» шартномаро чунин маънидод намудааст: «шартнома شرطنامه паймоннома, аҳднома, қарордод; шартнома бастан уҳдадорӣ бастан» [92, с. 648].

Дар доктринаи ҳуқуқи маданӣ оид ба мафҳуми шартнома назарияҳои мухталиф ҷой доранд.

Якум, назарияи созишӣ, ки аз рӯйи он шартнома бо созиши тарафҳо асос меёбад. О.А. Красавчиков борҳо ёдовар мешавад, ки шартнома ин созиши тарафҳо мебошад [139, с. 166-182]. Назарияи мазкур дар аксари қонунгузории давлатҳо, бахусус қонунгузории мадании ҶТ роиҷ буда, асоси мафҳуми расмии шартномаро ташкил медиҳад. Аз ҷумла, дар м. 482 КМ ҶТ пешбинӣ мегардад, ки «шартнома созиши ду ё якчанд шахс барои ба вуҷуд овардан, тағйир додан ё қатъи ҳуқуқ ва уҳдадориҳои маданӣ мебошад» [5].

Дар зимн, И.А. Покровский шартномаро ҳамчун танзимкунандаи муносибатҳои байни шахсони хусусӣ дар ҷиҳати манфиатҳо ва ниёзҳои фардии онҳо таъриф намудааст. Ӯ хотирнишон менамояд, ки «неруи бунёдии ҳар шартнома созиши тарафҳо, яъне иродаи онҳо мебошад» [76, с. 245].

Ҳамзамон, дар адабиёти ҳуқуқӣ ба унвони ҷойгузини назарияи созишӣ, назарияи чандмафҳумии моҳияти шартнома тавсеа ёфтааст. Ҳанӯз дар соли 1975 О.С. Иоффе моҳияти маъруфи «севаҷҳа»-и шартномаро муайян намуда, ишора менамояд, ки истилоҳи «шартнома» дарбаргирандаи се фаҳмиши мухталиф мебошад: «созиши тарафҳо... худи уҳдадорие, ки аз чунин созишнома бармеояд ва дар баъзе мавридҳо ... ҳуҷҷате, ки факти ба вуҷуд омадани уҳдадорӣ бо иродаи иштирокчиёни он мебошад. Албатта, барои фаҳмиши ҳаматарафаи моҳияти шартнома, бояд онро ба унвони факти (воқеият)-и ҳуқуқӣ, ҳамчун муносибати ҳуқуқӣ ва шакл, ки ҳангоми бастани он истифода шудааст, омӯхта шавад» [50, с. 26-27]. Ин назария аз ҷониби аксари олимони соҳаи ҳуқуқи маданӣ ҳам дар хориҷи кишвар ва ҳам аз ҷониби олимони ватанӣ пазируфта шуда, то ба имрӯз ба унвони умумипазируфта талаққӣ мегардад.

Дар илми ҳуқуқи маданӣ шартнома ба якчанд маъно фаҳмида мешавад: 1) ҳамчун факти ҳуқуқӣ, ки асоси ба вуҷуд омадани уҳдадорӣ мегардад; 2) худи уҳдадории шарномавӣ; 3) ҳамчун ҳуҷҷате, ки он далели ба вуҷуд омадани муносибати ҳуқуқиро собит месозад [44, с. 21], ҳамчунин 4) таъкиди тарзҳои танзими ҳуқуқии муносибатҳои ҳуқуқӣ; 5) намуди намунавии санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ (масалан, шарномаи намунавии хариду фурӯши манзили истиқоматӣ) [98, с. 58].

Шартнома ҳамчун истилоҳ дар илми ҳуқуқи маданӣ бо се маъно фаҳмида мешавад:

а) ҳамчун муносибати ҳуқуқие, ки мазмуни онро ҳуқуқ ва уҳдадориҳои тарафҳо ташкил мекунад;

б) ҳамчун факти ҳуқуқӣ (амали субъектон, ки барои пайдоиш, тағйир ва қатъи ҳуқуқу уҳдадорӣ равон карда шудааст);

в) ҳамчун ҳуҷҷат, ки дар он созиши тарафҳо қайд шудааст [60, с. 439-440], [101, с. 420-421].

Шартнома ҳамчун факти ҳуқуқӣ дар дигар адабиёти ватанӣ низ ишора шудааст. Ба назари Б.А. Шомаҳмадов шартнома факти ҳуқуқие мебошад, ки дар асоси он муносибатҳои ҳуқуқӣ – уҳдадорӣ ба вуҷуд меояд [102, с. 330].

Дар матни КМ ҶТ шарнома ҳамчун ҳуҷҷат (ниг.: ба қисми 1 моддаи 368, қисми 3 моддаи м. 461) низ фаҳмида мешавад.

Инчунин, аз мазмуни баъзе моддаҳои КМ ҶТ (ниг.: қ.1 м. 6, қ.3 м. 201, қ.2 м.205, қ.3, 4 м.483, қ.5 м. 498 ва ғ.) бармеояд, ки истилоҳи созишнома муодили истилоҳи шартнома низ истифода гардидааст.

Дар Кодекси маданӣ барои муайян намудани шартномаи маданӣ, инчунин дигар мафҳумҳо ва истилоҳот истифода мегардад, масалан истилоҳи паймон дар шартномаи паймонкорӣ (боби 41 КМ ҶТ "Паймонкорӣ").

Таҳлили қонунгузории маданӣ гувоҳӣ медиҳад, ки шартнома дар КМ ҶТ ҳамчун асоси ба вуҷуд омадани ҳуқуқу уҳдадориҳои маданӣ (қ 2. М. 7), ҳамчун аҳди дутарафа (м. 168) ва ҳамчун созиши як ё якчанд шахс, ки мабнӣ ба пайдоиш, тағйир ё қатъи ҳуқуқ ва уҳдадориҳои маданӣ мегардад (м. 482), фаҳмида мешавад.

Шоёни зикр аст, ки ҳар шартномаи ҳуқуқи маданӣ на танҳо созиши тарафҳо, факти ҳуқуқӣ ва муносибати ҳуқуқӣ, балки ҳамчун омили танзимкунандаи муносибатҳо низ ба ҳисоб меравад.

Дар низоми намудҳои шартномаҳои ҳуқуқи маданӣ, бавижа «шартномаҳо оид ба бегона намудани молу мулк» [84, с. 26], шартномаи хариду фурӯш яке аз роиҷтарин ва шинохташудатарин шартнома мебошад, ки миёни иштирокчиёни муносибатҳои ҳуқуқи маданӣ баста мешавад. Шартномаи хариду фурӯш дар баробари шартномаи мубодила яке аз шартномаҳои қадимаву маъмул буда, аз ҳама тарзи паҳншудаи ба даст овардани ҳуқуқи моликият маҳсуб мешавад.

Мавриди зикри хос аст, ки имрӯз шартномаи хариду фурӯш яке аз паҳншудатарин шартнома дар муомилоти маданӣ ба ҳисоб меравад.

Гузариши неъматҳои моддӣ дар шакли мол, ки онро метавон ҳамчун асоси тамоми уҳдадориҳо маҳсуб донист, дар шартномаи болозикр дар шакли муайян ба назар мерасад, ки мазмуну моҳияти онро ифода мекунад. Гузариши ҳуқуқи моликият, додани қоғазҳои қиматнок, бегона кардани ҳавопаймову киштиҳои кайҳонӣ ва ғ., дар умум ҳамаи ин амалҳо дар шакли хариду фурӯш анҷом дода мешаванд. Ҳамзамон, шарномаи хариду фурӯш дар муносибатҳои байналмилалии иқтисодӣ, дар соҳаи савдои хориҷӣ нақши муассирро дошта, баҳри таъмини ниёзҳои маишӣ, таҳрики бозору иқтисодиёт, ҳимояи назми иқтисодиву ҳуқуқӣ ва тавсеаи адолати иҷтимоӣ хидмат менамояд.

Таҳлили қонунгузории амалкунандаи маданӣ нишон медиҳад, ки КМ ҶТ сарчашмаи асосии танзими муносибатҳои бо хариду фурӯш алоқаманд мебошад. Маҳз ин Кодекс мафҳуми анъанавии шартномаи хариду фурӯшро муайян намудааст, ки моҳияти тағйирнопазирии онро ифода менамояд. Бо дарназардошти м. 551 КМ ҶТ, мутобиқи шартномаи хариду фурӯш як тараф (фурӯшанда) уҳдадор мешавад, ки молро ба моликияти тарафи дигар (харидор) диҳад ва харидор уҳдадор мешавад ин молро қабул карда, бар ивазаш маблағи муайяни пулӣ супорад. Ҳамзамон, аз КМ ҶТ бармеояд, ки қонун наметавонад ҳар як қадами фурӯшандаву харидорро ба танзим дарорад. Мутобиқи қоидаҳои умумие, ки дар қонунгузорӣ муқаррар шудааст, метавон шартҳои шартномаи хариду фурӯшро муайян намуд.

Дар натиҷа, боби 35 фасли V қисми II, КМ ҶТ бо фарогирии моддаҳои 521-626 ба масъалаи хариду фурӯш, аз ҷумла муқаррароти умумии шартномаи хариду фурӯш, намудҳои алоҳидаи шартномаи хариду фурӯш бахшида шудааст. Шартномаи хариду фурӯши молу мулки ғайриманқул дар низоми намудҳои шартномаи хариду фурӯш мавқеи муҳим дошта, дар моддаҳои 606-614 КМ ҶТ мавриди танзим қарор гирифтааст.

Мафҳуми шартномаи хариду фурӯши молу мулки ғайриманқул дар м. 606 КМ ҶТ чунин пешбинӣ шудааст: «Тибқи шартномаи хариду фурӯши молу мулки ғайриманқул фурӯшанда уҳдадор мешавад ба моликияти

харидор бино, иншоот, хона ё молу мулки дигари ғайриманқулро супорад» [5].

Дар замони имрӯза бозори молу мулки ғайриманқул дар ҶТ дар ҳоли инкишоф қарор дошта, талабот ба манзили истиқоматӣ афзун гардидааст. Мувофиқан, танзими ҳуқуқии дуруст ва самараноки ин муносибатҳои ҳуқуқӣ низ зарур мебошад.

Мусаллам аст, ки аз ҳама шакли паҳншудаи ба даст овардани манзили истиқоматӣ ин шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ мебошад. Шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ аз аҳаммияти бузурги ҳуқуқӣ, иҷтимоӣ ва иқтисодӣ бархурдор буда, муҷиби гузариши қонунии манзили истиқоматӣ ва ҳимоят аз ҳуқуқу манофеи тарафҳо шуда, нақши созгор дар эҷоди амнияти иҷтимоӣ, иқтисодӣ ва инкишофи бозори манзили истиқоматӣ дорад. Шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ ҳамчун шартномаи алоҳида дар КМ ҶТ пешбинӣ нашудааст.

Шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ аз рӯйи аҳаммияти иҷтимоӣ яке аз шартномаҳои асосӣ дар низоми шартномаҳои ҳуқуқи маданӣ ба шумор меравад, зеро тариқи шартномаи мазкур яке аз ҳуқуқҳои конститутсионии шахс – ҳуқуқ ба манзил, амалӣ мегардад. Ҳамзамон, бастани (доштани) шарномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ ҳамчун як муомилаи ҳуқуқи маданӣ аз ду ҷиҳат муҳим арзёбӣ мешавад:

1) шарномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ созиши қонунӣ мебошад, ки ба сифати далели гузариши ҳуқуқи моликият истифода мешавад. Ба ибораи дигар, ин шартнома ба фурӯшанда имкон медиҳад, ки манзили истиқоматии худро ба харидор супорад ва харидорро ба сифати молики ҷадиди манзили истиқоматӣ муаррифӣ намояд;

2) шарномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ ҷузъи муҳимме аз муомилаи манзили истиқоматӣ мебошад ва дарбаргирандаи тамоми шартҳову уҳдадориҳои тарафҳо мебошад. Ба ибораи дигар, бо бастани шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ фурӯшанда ва харидор мушаххас менамоянд, ки чӣ миқдор пул пардохт кунанд, дар чи муҳлате

манзили истиқоматӣ супорида мешавад ва чӣ шароите барои супоридан вуҷуд дорад.

Ба сурати куллӣ бояд қайд намуд, ки миёни харидор ва фурӯшанда мавҷуд набудани як шартномаи комил бо фарогири тамоми шарту шароити муқаррарнамудаи қонунгузорӣ метавонад сабаби ба миён омадани ихтилофҳову мушкилотҳои фаровон байни тарафҳо ва дар ниҳоят зиёни ҳангуфт ба онҳо гардад.

Азбаски қонунгузор дар меъёрҳои мушаххас шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматиро пешбинӣ накардааст, мафҳум ва хусусиятҳои шартномаи фавқуззикр аз назари қонун барои мо ноошност. Возеҳ аст, ки танзими ҳуқуқии шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ дар кишвари мо имрӯзҳо умдатан аз тариқи қоидаҳои умумии шартномаи хариду фурӯш ва шарномаи хариду фурӯши молу мулки ғайриманқул анҷом мешавад. Масалан, дар қонунгузории маданӣ як меъёри хос (м.614) дар мавриди фурӯши манзили истиқоматӣ вазъ шудааст. Дар КМз ҶТ бошад, асосҳои ба вуҷуд овардани ҳуқуқи моликият ба манзили истиқоматӣ (м.18) ва ба даст овардани ҳуқуқи моликият ба манзили истиқоматӣ тибқи аҳдҳои ҳуқуқии маданӣ (м. 20) муайян шудааст, ки шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ дар радифи дигар аҳдҳои ҳуқуқи маданӣ ба унвони асос барои ба даст овардани манзили истиқоматӣ ва бегона намудани он ишора шудааст.

Дар адабиёти ҳуқуқӣ перомуни мафҳуми шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ андешаронӣ дида мешавад. Ба андешаи Н.Ш. Қурбонализода, «аз рӯйи шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ фурӯшанда уҳдадор мешавад, ки манзил ё дигар истиқоматгоҳро ба молу мулки харидор супорад, харидор бошад, уҳдадор мегардад, ки манзили истиқоматиро қабул намояд ва ба он маблағи муайяни пулиро супорад» [58, с. 146]. Мафҳуми ба ин монанди шартномаи хариду фуруши манзили истиқоматиро Н.А. Табаров пешниҳод менамояд: «Аз рӯйи чунин шартнома фурӯшанда уҳдадор мешавад, ки ба моликияти харидор ҳуҷра (квартира) ё дигар манзили истиқоматиро медиҳад, харидор бошад, уҳдадор мешавад

манзили истиқоматиро қабул карда, ба ивазаш маблағи пулии бо созиш муайяншударо пардохт намояд» [105, с. 110].

С.Ш. Саидов иброз менамояд, ки «навъи дигаре аз мабнои ҳуқуқи моликият ба манзили истиқоматӣ шартномаи хариду фурӯш мебошад. Дар таҷриба, дар асл ва дар бештари мавридҳо ҳуқуқи моликият ба манзили истиқоматӣ бо ин асосҳо ба даст меояд. Мувофиқи ин шартнома фурӯшанда уҳдадор мешавад, ки манзили истқоматиро ба харидор супорад ва харидор низ дар навбати худ уҳдадор мешавад, ки манзили истиқоматиро қабул намуда, маблағи мушаххасро пардохт намояд» [152, 149-160].

Тавре маълум аст, дар мафҳуми шартномаи фурӯши молу мулки ғайриманқул муомилаи объектҳои молу мулки ғайриманқул инъикос гардидааст ва дар ин низом манзили истиқоматӣ чун ашёи муҳимми иҷтимоию иқтисодии субъектони муносибатҳои ҳуқуқи маданӣ истисно нест.

Танзими шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ бояд мутобиқи қонунгузории маданӣ сурат гирад ва шоиста аст, ки дар танзими он талаботҳои қонунӣ оид ба шартномаи дахлдор риояд шаванд, зеро дар ғайри ин сурат шартнома беэътибор хоҳад буд.

Шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ намуди шартномаи фурӯши молу мулки ғайриманқул ва зимнан, зернамуди шартномаи умумии хариду фурӯш мебошад. Мувофиқи қ. 4 м. 614 КМ ҶТ хусусиятҳо, тартиби бастан, ҳуқуқу уҳдадориҳои тарафҳои шартномаи мазкур тибқи боби 35 КМ ҶТ ба танзим дароварда мешавад ва ҳолатҳое, ки қонунгузорӣ танзим накардааст, ҳолатҳои умумии шартномаи хариду фурӯш ба инобат гирифта мешаванд.

Ёдрас бояд, кард, ки ба инобат гирифтани вижагиҳо ва аломатҳои шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ бисёр аҳаммиятнок мебошад, чаро ки манзили истиқоматӣ яке аз моликияти муҳимми иштирокчиёни муомилоти ҳуқуқи маданӣ мебошад, ки ҳамеша шомили ҷунбиши иқтисодӣ буда, барои рафъи ниёзҳои иҷтимоӣ кумакрасон мебошад. Як шартномаи комил дар муомилаи хариду фурӯши манзили

истиқоматӣ метавонад мабнӣ бар ҳимояи ҳуқуқу манфиатҳои фурӯшанда ва харидор гардад.

Аломатҳои шартномаи хариду фурӯши манзили истқоматӣ дутарафа, музднок ва консенсуалӣ мебошанд.

Шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ шартномаи дутарафа мебошад.

Ш.Т. Тағойназаров ба маврид баён менамояд, ки «аҳдҳои дутарафа (шартномаҳо) бо амал ва ифода намудани иродаи ду тараф ба миён меоянд. Дар мавриди содир намудани чунин аҳдҳо бояд розигии тарафҳо ба амал ояд. Аҳдҳои дутарафа паҳншудатарин намуди аҳдҳост, масалан, созишномаи хариду фурӯш. Як тараф мехоҳад моли худро фурӯшад, тарафи дигар мехоҳад онро харида гирад» [102, с. 170].

И.А. Покровский бар он андеша аст, ки шартномаи хариду фурӯш уҳдадориҳои дутарафаро муайян менамояд, чунки дар ин шартнома ҳар ду тараф – қарздор ва кредитор буда, дар ин ҳолат уҳдадориҳои онҳо бо ҳам мутақобил ва дар алоқамандӣ қарор доранд [75, с. 425]. М.А. Шлотгауэр зикр менамояд, ки барои муҳайё намудани мувозинати иқтисодӣ хариду фурӯш бояд ба ҳамдигар мувофиқат кунанд [170, с. 121].

П.В. Крашенинников қайд менамояд, ки «шартномаи хариду фурӯш бояд ҳамчун амали муайяни ҳуқуқие ба назар гирифта шавад, ки матлабаш ба вуҷуд овардан, тағйир додан ё қатъ гардидани ҳуқуқу уҳдадориҳои маданӣ мебошад» [54, с. 364].

Ба андешаи О.У. Усмонов аз рӯйи шартномаи хариду фурӯш ҳарду тараф дорои ҳуқуқ ва уҳдадориҳои субъективӣ мебошанд. Ин хусусият имконият медиҳад, ки шартномаи хариду фурӯш шартномаи дутарафа (синаллагматикӣ) ҳисоб карда шавад [103, с. 5].

Аз лаҳзаи бастани шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ миёни тарафҳо ҳуқуқ ва уҳдадориҳои мутақобила ба вуҷуд меояд, ки хусусияти дутарафа (синаллагматикӣ) доштани шартномаи мазкурро муайян мекунанд. Яъне, ҳар ду тарафи шартнома дар қиболи ҳамдигар ҳуқуқу уҳдадориҳои мутақобила доранд.

Шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ ҳаммонанди ҳамаи шартномаҳои хариду фурӯш музднок мебошад.

Бо дарназардошти қ.1 м 485 КМ ҶТ шартномае, ки мутобиқи он як тараф бояд барои иҷрои уҳдадориаш пардохт ё пешниҳоди дигари мутақобиларо гирад, музднок ба ҳисоб меравад. Иҷрои шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ ин аз тарафи фурӯшанда додани манзили истиқоматӣ ба харидор ва аз тарафи харидор ба фурӯшанда додани маблағи пулии дар шартнома муқарраргардида мебошад.

Шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ консенсуалӣ мебошад, вале консенсуалӣ будани шартномаи мазкур бо бақайдгирии давлатӣ алоқаи ногусастанӣ дорад. Дар ҳуқуқи маданӣ шартномаҳо вобаста ба лаҳазаи пайдоиши муносибати тарафҳо ба консенсулӣ (consensus – созиш) ва реалӣ («res»– ашё) таснифбандӣ мешаванд.

Мутобиқи нуктаи назари Қ.Ш. Қурбонов ва И.Ғ. Ғафforзода «агар барои бастани шартнома танҳо ба созиш омадани тарафҳо оид ба шартҳои муҳимми он кифоя бошад, шартнома консенсуалӣ мебошад. Шартномаи консенсулӣ гурӯҳи зиёдеро ташкил медиҳанд (хариду фурӯш, иҷора, пудрат ва ғ)» [60, с. 449-150].

Доир ба хусусияти консенсуалӣ доштани шартномаи мазкур дар байни муҳаққиқон андешаи яксон ҷой надорад. Масалан, Б.Л. Хаскелберг ва В.В. Ровний чунин мепиндоранд, ки «ин шартнома ба гурӯҳи махсуси шартномаҳо, ки бояд ба қайди давлатӣ гирифта шаванд, ҷудо карда шавад». Ба андешаи муаллифони мазкур «аз шартномаҳои консенсуалӣ онҳо вобаста ба зарурати бақайдгирии давлатии созиши тарафҳо ва аз шартномаҳои реалӣ вобаста ба мавҷуд набудани амал оид ба додани мол фарқ мекунанд. Ба ибораи дигар, барои бастани шартномаи консенсуалӣ созиши тарафҳо кифоя аст ва дар шартномаи реалӣ бошад, на танҳо созиши тарафҳо, балки гузариши (додани) мол муҳим аст, барои шартномаҳое, ки бақайдгирии давлатӣ талаб менамоянд, созиши тарафҳо ва бақайдгирии давлатӣ ҳатмӣ аст» [95, с. 55].

Е.М. Чикобава дар мақолаи худ бахшида ба омӯзиши хусусиятҳои шартномаи хариду фурӯш онро бақайдгирифташаванда меномад [167, с. 19].

Тавре мушоҳида намудем, дар байни муаллифон доир ба ин масъала то ҳол баҳс идома дошта, ҳатто баъзеҳо мафҳумҳои ҷадидро дар мавриди табиати ҳуқуқии шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ баён менамоянд.

Ҳамзамон, дар мавриди баррасишаванда хусусияти консенсуалӣ будани он бо талаботи муқаррароти қонунгузорӣ оид ба шакли шартнома, инчунин ба зарурати ҳатмии бақайдгирии давлатии гузариши ҳуқуқи моликиятӣ ба манзили истиқоматӣ алоқаи ногусастанӣ дорад. Аз ин рӯ, ба созиш омадани тарафҳо оид ба ҳамаи шартҳои муҳимми шартнома, худ аз худ барои даст овардани ҳуқуқи моликият ба харидор кифоягӣ намекунад. Ҳамчунин, барои аҳаммияти ҳуқуқӣ доштани шартнома риоя намудани шакли муқаррарнамудаи қонун – хаттӣ бо тасдиқи ҳатмии нотариалӣ ва минбаъд бақайдгирии давлатӣ зарур аст, ки бе инҳо гузариши ҳуқуқи моликият наметавонад эътиборнок ҳисобида шавад. Яъне дар ин ҷо дар баробари созиш вобаста ба ҳама шартҳои муҳимми шартнома (шакли ирода), зарурат ба бақайдгирии он (шакли қонунӣ) талаб карда мешавад.

Аз таҳлили адабиёти ҳуқуқӣ ва қонунгузории мадании ҶТ ба чунин натиҷа расидан муҳим аст, ки шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ бо дарназардошти консенсуалӣ будан, танҳо бо риояи шакли шартнома ва баъди ба қайди давлатӣ гирифтани он басташуда эътироф мегардад. Расмиёти бақайдгирии давлатии шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ бо Қонуни ҶТ «Дар бораи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он» аз 20 марти соли 2008 анҷом дода мешавад.

Бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва аҳдҳои марбути он яке аз талаботҳои ҳатмии қонунгузории маданӣ мебошад, ки маҳз ба василаи ин раванд муомилоти объектҳои молу мулки ғайриманқул қувваи қонунӣ мегиранд.

Қобили зикр аст, дар амалияи бастани шартнома, худи номи «шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ» истифода гардида, дар баъзе ҳолатҳо бо номҳои намудҳои манзили истиқоматӣ низ мавриди истифода қарор мегирад. Ба фарзи мисол «шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ» «шартномаи хариду фурӯши хонаи истиқоматӣ» ва ё «хариду фурӯши квартира».

Бояд қайд намуд, ки шарти муҳимми ҳама шарномаҳои ҳуқуқи маданӣ мавзуи он мебошад. Хусусияти асосие, ки имконият медиҳад шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматиро аз дигар шартномаҳо ҷудо ва фарқ намуд, ин мавзуи он – манзили истиқоматӣ мебошад. «Фурӯши хонаҳои истиқоматӣ, ки яке аз молу мулки ғайриманқул ба ҳисоб меравад, баъзе хусусиятҳои худро дорад. Пеш аз ҳама, ин хусусият ба таъиноти ин мол вобаста мебошад. Таъиноти ин молу мулки ғайриманқул қонеъ гардонидани талаботи шаҳрвандон ба манзил аст» [103, с. 53].

Манзили истиқоматӣ объекти ҳуқуқи манзил ва ҳуқуқи маданӣ буда, дар ин замина яке аз асосҳои муҳим барои ба даст овардани ҳуқуқи моликият ба манзили истиқоматӣ, маҳз шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ мебошад. Мавзуи шартномаи мазкур унсури муҳим буда, имконият медиҳад, ки ин шартнома аз соири намудҳои шартномаи хариду фурӯш тафовутгузорӣ карда шавад.

Бо муқаррароти қонунгузории маданӣ нарх метавонад ҳамчун шарти муҳимми шартнома пазируфта шавад. Роҷеъ ба ин масъала дар адабиёти ватанӣ низ чунин ибрози андеша шудааст: «Доираи шартҳои муҳим аз хусусиятҳои хоси шартномаи мушаххас вобастагӣ дорад. Масалан, нарх дар шартномаи хариду фурӯши бино, иншоот, манзил ё дигар молумулки ғайриманқул шарти муҳим ҳисоб мешавад, ҳарчанд барои шартномаи хариду фурӯши одӣ нарх шарти муҳим ҳисоб намешавад» [102, с. 333].

Қайд кардан бо маврид аст, ки нарх дар шартномаи хариду фурӯш танҳо дар ҳолате шарти асосӣ шуда метавонад, ки бевосита дар қонун муайян шуда бошад ва дар ғайри ин сурат нарх ҳамчун шарти муқаррарӣ дар шартнома баромад мекунад.

Масъалаи суроға, масоҳат, ҳудуд, табақа, сифат ва таъмири манзили истиқоматӣ нархи муомиларо муайян менамояд. Ин масъалаҳо бояд миёни тарафҳо бо диққат мавриди баррасӣ қарор гирад, то ҳар ду тараф ба маълумоти дуруст дастрасӣ пайдо намуда, шартнома ба дурустӣ бозтоб ёбад.

Мувофиқи м. 611 Кодекси мадании ҶТ шартномаи хариду фурӯши молу мулки ғайриманқул бояд нархи ин молу мулкро пешбинӣ намояд. Ҳангоми дар шартнома мавҷуд набудани нархи молу мулки ғайриманқуле, ки аз ҷониби тарафҳо дар шакли хаттӣ мувофиқа шудааст, шартномаи хариду фурӯши он басташуда ҳисоб намеёбад [5]. Аз ин муқаррароти меъёри қонунгузорӣ чунин матлаб ба вуҷуд меояд, ки созишнома оид ба нархи молу мулки ғайриманқул шарти муҳимми шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ ба шумор меравад. Яъне, тибқи қонунгузорӣ талабот оид ба нарх муҳим буда, созиши дахлдори тарафҳо дар бораи нархи манзили истиқоматии фурӯхташаванда бояд ҳамчун унсури ҳатмии таркибии шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ сабт шавад. Инчунин, масъалаи суроға, масоҳат, ҳудуд, табақа, сифат ва таъмири манзили истиқоматӣ ба муайян намудани нархи муомила бевосита таъсир мерасонанд. Ин масълаҳо бояд миёни тарафҳо бо диққат мавриди баррасӣ қарор гирад, то ҳар ду тараф ба маълумоти дуруст дастрасӣ пайдо намуда, масъалаҳо дар шартнома ба дурустӣ бозтоб ёбанд.

Тарафҳои шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ фурӯшанда (молик ё дигар шахси ваколатдор) ва харидор мебошанд. Мушаххасоти дақиқи фурӯшанда ва харидор ба унвони тарафҳои шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ бояд дар шартнома дарҷ карда шаванд.

Хусусияти дигари шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ дар шакли он таҷассум меёбад, ки он дар шакли хаттӣ бо роҳи тартиб додани як ҳуҷҷате, ки тарафҳо имзо мекунанд, баста мешавад. Мувофиқи м. 607 КМ ҶТ ҳатман бояд ба тариқаи нотариалӣ тасдиқ карда шавад.

Илова бар риояи шартҳои шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ ҳамзамон ҳангоми бастани шартномаи мазкур фурӯшанда ва

харидор уҳдадор мебошанд, ки дар нотариуси давлатӣ барои имзои шартнома ва тасдиқи он ҳозир шаванд.

Мутобиқи қ. 2 м. 607 КМ ҶТ риоя накардани шакли шартномаи хариду фурӯши молу мулки ғайриманқул боиси беэътибории он мегардад.

Ба таври куллӣ, шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ паймоне мебошад миёни фурӯшанда ва харидор, ки бо имзои тарафҳои муомила дар нотариуси давлатӣ расмиёти ҳуқуқӣ мегирад.

Ҳамин тариқ, дар асоси таҳлили гузаронидашуда ва бо такя ба натиҷаҳои таҳлили меъёрҳои қонунгузории маданӣ, нуктаҳои доктринаи илмӣ ва маводи амалияи ҳуқуқтатбиқкунӣ чунин мафҳуми шартномаи мадди назарро ироа менамоем: «Тибқи шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ фурӯшанда (молик ё шахси дигари ваколатдор) уҳдадор мешавад манзили истиқоматии барои зисти доимӣ мувофиқ ва тибқи тартиби муқарраршуда бақайдгирифташударо ба моликияти харидор бо шарту нархи мувофиқашуда супорад ва харидор уҳдадор мешавад, ки манзили истиқоматиро мувофиқи санади супоридан қабул намуда, маблағи онро пардохт намояд».

Ҳамин тавр, баррасии умумии масъала нишон дод, ки шартномаи хариду фурӯши бинои истиқоматӣ як зернамуди шартномаи хариду фурӯши молу мулки ғайриманқул ва ҳамзамон зернамуди шартномаи умумии хариду фурӯш маҳсуб мешавад. Бинобар ин, мувофиқи қ. 5 м. 488 КМ ҶТ тартиби бастан ва ҳуқуқу уҳдадориҳои тарафҳои шартномаи хариду фурӯши бинои истиқоматиро Кодекси маданӣ (боби 29) ва дигар қонунҳо муқаррар менамоянд ва қисматҳое, ки мавриди танзими ҳуқуқӣ қарор нагирифтаанд, нисбат ба онҳо қоидаҳои умумии шартномаи хариду фурӯш татбиқ мегарданд.

Хусусиятҳои шартномаи хариду фурӯши бинои истиқоматӣ дар КМ ҶТ пешбинӣ шудааст, дар шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ ё қисми он, ки дар онҳо шахсоне зиндагӣ мекунанд, ки мутобиқи қонун ҳуқуқи истифодаи ин манзили истиқоматиро баъди аз ҷониби харидор ба даст

овардани он нигоҳ медоранд, номгӯйи ин шахсон бо зикри ҳуқуқҳои онҳо барои истифодаи манзили истиқоматии фурӯхташуда мебошад.

Мақсади асосии шартномаи мазкур супоридани объект аз як тараф ба тарафи дигар мебошад. Яке аз шаклҳои ихтиёрдории молу мулк додани он мебошад. Шахсе, ки молу мулкро медиҳад бояд молики он бошад ва дар умум тамоми ваколатҳои ихтиёрдории молу мулкашро дошта бошад.

Вижагии асосии танзими самараноки ҳуқуқӣ ин равшан намудани хусусиятҳои шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ ва таъмини танзими мувофиқ бо ёрии қоидаи махсус мебошад, ки тадбиқи қоидаҳои умумии дахлдори хариду фурӯшро истисно мекунад [80, с. 50].

Ҳақиқатан, бастани шартномаи хариди фурӯши манзили истиқоматӣ тибқи қонунгузорӣ ва бо дарназардошти муроот намудани шартҳои шартнома ва хусусиятҳои он барои тарафҳо аз чанбаҳои фоидаовар чун пешгирӣ аз ҳар гуна ихтилофҳо ва мушкилиҳои эҳтимолӣ, ҷилавгирӣ аз пешниҳоди даъво дар мақомоти судӣ, сарфи маблағ ва вақти зиёдатӣ, ба ҳадди ақал расонидан ё пешгирӣ намудани зарару зиёни эҳтимолӣ ва рафъи якдигарнофаҳмӣ миёни тарафҳо бархурдор мебошад.

Дар нитаҷаи таҳлил ва баррасии зербоби мазкур ба чунин хулосаҳо омадан мумкин аст:

1. Дар қонунгузорӣ мафҳуми расмии шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ дода нашудааст. Вале дар илм кӯшишҳои зиёди пешниҳоди мафҳуми мазкур ҷой дорад. Ҳамзамон дар амалия зимни бастани шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ дар қисми тасвияи мафҳум ва мавзуи он, дар амалияи судӣ зимни баҳсҳо, инчунин дар ҷараёни таълимӣ зарурати муайянкунии мафҳуми мазкур пеш меояд. Аз ин рӯ, ҳолатҳои мазкурро ба инобат гирифта, мо пешниҳод дорем, ки мафҳуми расмии шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ дар КМ ҶТ пешбинӣ карда шавад. Бешак, он аҳаммияти на танҳо назарӣ, балки амалӣ низ дорад.

2. Мафҳуми шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматиро метавон чунин арзёбӣ намуд: тибқи шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ фурӯшанда (молик ё шахси дигари ваколатдор) уҳдадор мешавад манзили истиқоматии барои зисти доимӣ мувофиқ ва тибқи тартиби муқарраршуда бақайдгирифташударо ба моликияти харидор бо шарту нархи мувофиқашуда супорад ва харидор уҳдадор мешавад, ки манзили истиқоматиро мувофиқи санади супоридан қабул намуда, маблағи онро пардохт намояд.

3. Шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ дутарафа, ба ибораи дигар мутақобила, синаллагматикӣ, яъне ҳар ду тараф дорои ҳуқуқ ва уҳдадориҳои муайян мебошад, ки ҳуқуқи як тараф ба сифати уҳдадории тарафи дигар ва ухдадории тарафи дигар ба сифати ҳуқуқи ин тараф баромад мекунад. Яъне, ҳар ду тарафи шартнома дар қиболи ҳамдигар ҳуқуқу ухдадориҳои мутақобила доранд.

4. Аз мафҳуми пешниҳодшуда хусусиятҳои зерини шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматиро нишон додан мумкин аст:

– шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ дутарафа, мебошад, яъне ҳар ду тараф дорои ҳуқуқ ва уҳдадориҳои муайян мебошанд, ки ҳуқуқи як тараф ба сифати уҳдадории тарафи дигар ва уҳдадории тарафи дигар ба сифати ҳуқуқи ин тараф баромад мекунад. Яъне ҳар ду тарафи шартнома дар қиболи ҳамдигар ҳуқуқу уҳдадориҳои мутақобила доранд;

– шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ шартномаи музднок мебошад. Иҷрои шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ ин аз тарафи фурӯшанда додани манзили истиқоматӣ ба харидор ва аз тарафи харидор ба фурӯшанда додани маблағи пулии дар шартномаи муқарраргардида мебошад;

– шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ консенсуалӣ мебошад, вале консенсуалӣ будани шартномаи мазкур (шакли ирода) бо бақайдгирии давлатӣ (шакли қонунӣ) алоқаи ногусастанӣ дорад. Бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва аҳдҳои марбути он яке аз талаботҳои ҳатмии қонунгузории маданӣ мебошад, ки маҳз ба василаи ин

раванд муомилоти объектҳои молу мулки ғайриманқул қувваи қонунӣ мегирад;

– шартнома танҳо нисбати объекте баста мешавад, ки ба талаботи ҳуқуқӣ нисбат ба манзили истиқоматӣ ҷавобгӯ буда, ҳуқуқи моликият ба он ба таври ҳатмӣ ба қайди давлатӣ гирифта мешавад. Яъне манзили истиқоматӣ мавзуи шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ буда, дорои хусусияти асосие мебошад, ки онро аз соири шартномаҳои ҳуқуқи маданӣ тафовут мегузорад;

– хусусияти иловагии шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ бо дарназардошти КМ ҶТ дар он аст, ки шарти муҳимми шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ ё қисми он, ки дар онҳо шахсоне зиндагӣ мекунанд, ки мутобиқи қонун ҳуқуқи истифодаи ин манзили истиқоматиро баъди аз ҷониби харидор ба даст овардани он нигоҳ медоранд, номгӯйи ин шахсон бо зикри ҳуқуқҳои онҳо барои истифодаи манзили истиқоматии фурӯхташуда мебошад.

БОБИ 2. УНСУРҲОИ ШАРТНОМАИ ХАРИДУ ФУРӮШИ МАНЗИЛИ ИСТИҚОМАТӢ

2.1. Мавзуи шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ. Хариду фурӯши ҳисса дар ҳуқуқи моликияти умумӣ ба манзили истиқоматӣ

Дар ҳуқуқи маданӣ мавзуи шартнома ба ҳайси унсури марказӣ баромад менамояд. Ҳар як шартнома фарогирандаи мавзуи танзимнамоӣ буда, тавассути ин унсур аз шартномаҳои дигар фарқ карда мешавад. Дар ҳамин замина, М.М. Соҳибзода иброз менамояд, ки «мустақилияти ҳама гуна шартномаҳо дар ҳуқуқи граждани, пеш аз ҳама, аз мавзуи (предмети) он вобаста аст. Илова бар ин, мавзуи шартнома ифодагари мустақилияти он аст. Бинобар ҳамин, муқаррар гардидани мавзуи шартнома дар ин соҳа аҳаммияти муҳим дорад» [183, с. 87].

Аз ин лиҳоз, муайян намудани мавзуи шартнома муҳим арзёбӣ мегардад, чунки маҳз мавзуи шартнома абзори зурурӣ барои тафовутгузорӣ ва мустақилияти шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ аз дигар намуди шартномаҳои хариду фурӯш дар ҳуқуқи маданӣ мебошад.

Шартнома ҳамон лаҳзае басташуда ҳисобида мешавад, агар тарафҳо аз рӯйи ҳамаи шартҳои муҳимми шартнома ба созиш омада бошанд. Дар замони муосир вобаста ба низом ва мураттабсозии шартҳои шартнома андешаҳои мухталиф вуҷуд доранд. Одатан дар илми ҳуқуқи маданӣ таснифоти маъмуле ҷой дорад, ки барои қонеъ намудани устувории муомилоти маданӣ хидмат менамояд. Ба андешаи О.С. Иоффе «шартҳои мухталифе, ки дар амалияи муқаррар кардани уҳдадориҳои шартномавӣ маълуманд, мумкин аст, онҳоро бо фарогирии аҳаммияти ҳуқуқияшон ба се гурӯҳи асосӣ ҷудо намуд: муҳим, муқаррарӣ, ногоҳонӣ» [49, с. 34].

Шартҳои муҳим ва ё ҳатмии шартнома гуфта, он шартҳоеро меноманд, ки бидуни ноилшавии тарафҳо ба онҳо, басташуда эътироф намудани шартнома ғайриимкон аст [101, с. 421].

П.З. Мирзозода ва Я.Б. Ҳакимов бар он назаранд, ки «шарт оид ба мавзуъ иҷрои предметро фардӣ мегардонад ва дар қонунгузории маданӣ ба шартҳои муҳимми ҳама гуна шартномаи маданӣ мансуб аст. Дар сурати дар

шартнома набудани мавзуи он, шартнома басташуда ҳисобида намешавад» [147, с. 134].

Шартҳои муҳимми ҳама гуна шартнома шартҳое мебошанд, ки вобаста ба онҳо созиши тарафҳои шартнома муҳим арзёбӣ мегардад, то ки шартнома басташуда ҳисобида шавад. Агар тарафҳо вобаста ба яке аз шартҳои муҳимми шартнома ба созиш наоянд, шартнома аз лиҳози ҳуқуқӣ басташуда пазируфта намешавад, яъне чунин шартнома барои тарафҳо ягон оқибати ҳуқуқиро ба вуҷуд намеорад. Мувофиқи қ. 2 м. 498 КМ ҶТ шартнома басташуда дониста мешавад, агар байни тарафҳо мувофиқи шакле, ки дар ҳолатҳои дахлдор талаб карда мешавад, аз рӯйи ҳамаи шартҳои муҳимми шартнома созиш ба вуҷуд омада бошад [5]. Танҳо ин шартҳое, мебошанд, ки қонунгузорӣ барои ба вуҷуд омадани уҳдадориҳои муайяни шартномавӣ лозим ва кофӣ медонад.

Мувофиқи қ. 3, м. 498 КМ ҶТ мавзуи шартнома яке аз шартҳои муҳимми шартномаҳоро ташкил медиҳад. Барои басташуда эътироф намудани шартномаҳо мавзуи шартнома яке аз унсури ҳатмӣ ва асосӣ маҳсуб мешавад. Дар сурати мавҷуд набудани нишондодҳои сареҳ оид ба мавзуъ иҷрои шартнома имконнопазир гардида, шартнома маънои худро гум мекунад ва бинобар ин бастанашуда ҳисоб мешавад. То кунун дар қонунгузорӣ мафҳуми расмии мавзуи шартнома муайян нагардидааст.

Дар зери мавзуи шартнома, номи мавзуи шартнома, ҳамчунин хосиятҳое, ки метавонад мавзуи шартномаро муайян намояд, масалан тавсифи миқдорӣ ва сифати он фаҳмида мешавад [40, с. 874]. Предмети (мавзуи) шартнома он муносибати асосии тарафҳое мебошад, ки аз ҷониби шартномаи мазкур ба танзим даровaward шуда, баҳри ноил шудан ба он, тарафҳо ба муносибати шартномавӣ дохил мешаванд [101, с. 422].

Дар ин асно қайд кардан ба маврид аст, ки дар назарияи ҳуқуқи маданӣ то ҳол андешаҳои гуногун вобаста ба мавзуи шартнома вуҷуд доранд. Дар адабиёти ҳуқуқи маданӣ перомуни мавзуи шартнома ва объекти шартнома аз ҷониби мутахассисони соҳа ба таври гуногун назарпартозӣ шудааст. Масалан, Қ.Ш. Қурбонов ва И.Ғ. Ғаффорзода дар робита ба ин масъала

ибрози назари зайл доранд: «Дар қонунгузорӣ, амалияи ҳуқуқӣ ва дар илми ҳуқуқ бисёр вақт оид ба мавзуъ (предмет) ва объектҳои муносибатҳои ҳуқуқии граждании дар алоҳидагӣ сухан меравад. Байни ин ду категория дар ҳақиқат тафовут гузаронидан мумкин аст» [60, с. 159].

Ба андешаи М.М. Соҳибзода «мавзуи шартнома бо объекти он ягона буда, ин ду падида бояд як чиз фаҳмида шаванд. Ин ҳолат аз мазмуни қонунгузории маданӣ бармеояд. Чунончи, м. 626 КГ ҶТ «объекти иҷора» ном дорад, на мавзуи иҷора» [83, с. 116].

Дар ҳамнавоӣ бо андешаҳои болозикр, ибрози назар менамоем, ки мавзуи шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ ва объекти шартномаи хариди фурӯши манзили истиқоматӣ муодили якдигар буда, якдигарро ифода менамоянд (ҳарчанд онҳоро ҷудо кардан мумкин аст, ончуноне ки қонунгузор дар КМ ҶТ баъзан кардааст, вале мо дар иртибот бо мавзуи таҳқикот заруратри онро намебинем). Аз худи номи «шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ» бармеояд, ки сухан дар бораи муомилаи объекти мушаххас – манзили истиқоматӣ меравад.

Ҳамзамон, аз номи м. 610 КМ ҶТ «Муайян намудани мавзуи шартномаи хариду фурӯши молу мулки ғайриманқул» бармеояд, ки дар шартномаи хариду фурӯши объектҳои молу мулки ғайриманқул, аз ҷумла манзили истиқоматие, ки мавриди муомилаи хариду фурӯш қарор мегирад ба сифати мавзуи шартномаи шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ баромад менамояд.

Дар фарқият аз дигар объектҳои ҳуқуқи маданӣ манзили истиқоматӣ объекти ду соҳаи ҳуқуқ – ҳуқуқи маданӣ ва ҳуқуқи манзил мебошад [110, с. 113]. Муносибатҳое, ки миёни иштирокчиёни муомилоти маданӣ ба вуҷуд меоянд, метавонанд ба манзили истиқоматӣ низ тааллуқ дошта бошанд. Ин муносибатҳо, ҳамзамон бо меъёрҳои ҳуқуқи маданӣ ва ҳуқуқи манзил ба танзим дароварда мешаванд, чунки молу мулки ғайриманқул яке аз объектҳои муҳимми ҳуқуқи маданӣ шинохта шудаанд ва манзили истиқоматӣ яке аз объектҳои паҳнгардида ва серистеъмоли молу мулки ғайриманқул ҳисобида мешавад.

Манзили истиқоматӣ объекти ҳуқуқи манзил ва ҳуқуқи маданӣ буда, яке аз василаи асосие, ки субъект ҳуқуқи моликияти нисбат ба манзили истиқоматӣ пайдо менамояд, ин шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ мебошад. Мавзуи шартномаи хариду фурӯш яке аз унсурҳои асосӣ буда, вижагӣ ва хусусиятҳои танзими ҳуқуқии намуди дахлдори муносибатҳои ҳуқуқии уҳдадориро муайян мекунад. Дар доираи шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ ба сифати мавзуъ объекти мушаххаси фонди манзил баромад мекунад, ки дорои маҷмуи аломатҳои фардӣ мебошад, ки имкон фароҳам месозад, ки ба таври дақиқ он аз дигар намудҳои молу мулки ғайриманқул фарқ карда шавад.

Дар доктринаи ҳуқуқӣ мафҳуми манзили истиқоматӣ гуногун тавзеҳ ёфта, олимони сершумор дар ин масъала ибрози андеша намудаанд. Масалан, И.Л. Корнеева қайд мекунад, ки мафҳуми «манзили истиқоматӣ» ба се маъно истифода мегардад: ҳамчун мафҳуми умумӣ, ки ҳама намуди манзили истиқоматиро дарбар мегирад (хона дар бинои бисёрхонагӣ, ҳуҷраҳо, хонаи истиқоматӣ); ҳамчун қисми хонаи истиқоматӣ (хона дар бинои бисёрхонагӣ, ҳуҷраи хона дар бинои бисёрхонагӣ); ҳамчун категорияи илмӣ (дар баробари хонаи истиқоматӣ) [52, с. 47].

Гурӯҳи дигари муҳаққиқон қайд менамоянд, ки «манзили истиқоматӣ биное мебошад, ки барои истиқомати доимии инсонҳо мувофиқ аст» [46, с. 13].

В.Н. Литовкин бар он назар аст, ки «хонаи истиқоматӣ, манзили истиқоматӣ ва манзилро мафҳуми ягонаи «манзил» бо ҳам муттаҳид мегардонад. Бояд ҳамаи онҳо ба вазифаи истиқомати доимӣ ҷавобгӯ бошанд» [62, с. 5-6].

Манзили истиқоматӣ ҳамчун объекти муносибатҳои ҳуқуқи маданӣ ва ҳуқуқи манзил мувофиқи қонунгузории амалкунандаи маданӣ ва манзили ҶТ дорои намудҳои гуногун мебошад. То қабули Кодекси нави манзил мафҳум ва намудҳои манзили истиқоматӣ дар қонунгузорӣ муқаррар нашуда буданд. Дар Кодекси нави манзили ҶТ мафҳум, намуд ва аломатҳои манзили истиқоматӣ муқаррар шудаанд.

Мафҳуми манзили истиқоматӣ мафҳуми бунёдӣ ва калидии ҳуқуқи манзил мебошад. Дар қонунгузорӣ мафҳуми расмии манзили истиқоматӣ муқаррар шудааст, ки дар худ аломатҳои мазкурро таҷассум намудааст.

Манзили истиқоматӣ дар баробари аломати барои истиқомати доимӣ мувофиқ будан, бояд дорои ин вижагӣ ҳамчун аломати иловагиро низ дошта бошад, зеро дар якҷоягӣ ин аломатҳо метавонанд аломатҳои асосии манзили истиқоматиро ташкил кунанд. Агар яке аз ин аломатҳоро дарназар нагирем дар тафовут гузоштани манзили истиқоматӣ аз ғайриистиқоматӣ ба мушкилӣ мувоҷеҳ мешавем.

Дар асл, манзили истиқоматӣ ба зумраи объектҳои мураккаб мансуб аст, яъне аз ашёҳое ба вуҷуд меояд, ки бо таври сунъӣ аз қимсҳои бо ҳам алоқаманд сохта шудааст [96, с. 76].

Қонунгузории манзил қоидаҳои махсуси муносибатҳоеро танзим менамояд, ки ҳангоми истифодаи манзили истиқоматӣ дар биноҳои бисёрхонагӣ ба вуҷуд меоянд. Масалан, талаботи иловагии манзили истиқоматӣ ба қайд гирифтани он ҳамчун манзил дар мақомоти дахлдори давлатӣ мебошад. Айни ҳол чунин мақомот дар ҶТ КВД «Бақайдгирии молу мулки ғайри манқул» мебошад.

Дар адабиёти ҳуқуқӣ бисёр зикр гардидааст, ки ду аломати нахуст – вижагии молу мулки ғайриманқул ва дар алоҳидагӣ будан ба ҷуз аз манзили истиқоматӣ ба дигар биноҳо низ хос мебошанд [129, с. 88], [146, с. 44]. Дар пайравӣ ба ин нукта Ф.С. Сулаймонов қайд менамояд, ки хусусияти асосии шартномаи хариду фурӯши молу мулки ғайриманқул дар объекти шартнома мебошад, ки ба сифати он ҳамеша ашёи ғайриманқул баромад менамояд. Ба сифати ин гуна ашё бино, иншоот, хона, сохтмони нотамом ва дигар ашёҳо, ки бо замин алоқамандии зич дошта, ҷойивазкунии онҳо бе таъсир ба моҳияти истифодаи минбаъда номумкин мебошад, эътироф карда мешавад [100, с. 40].

Таваҷҷуҳ намудан ба хусусиятҳо ва аломатҳое, ки манзили истиқоматиро аз дигар намуди молу мулки ғайриманқул, бавижа аз биноҳои ғайриистиқоматӣ тафовут мегузорад, муҳим арзёбӣ мегардад.

Ба ақидаи И.А. Дроздов, вижагии сеюм – барои истиқомати доимӣ мувофиқ будан имконият медиҳад, ки манзили истиқоматиро аз ғайриистиқоматӣ фарқ намуд [126, с. 14]. И.Л. Корнеева моҳияти аломати «барои истиқомати доимӣ муносиб»-ро ошкор намуда, хотирнишон менамояд, ки манзили истиқоматӣ бояд талаботҳои зерро дошта бошад: санитарӣ, зиддисӯхторӣ, шаҳрсозӣ ва техникӣ [51, с. 47].

Гурӯҳи дигари олимон қайд менамоянд, ки маҳаки ҷудо намудани манзил ба истиқоматӣ ва ғайриистиқоматӣ бояд аломати дигар – барои истиқомати доимии шаҳрвандон пешбинӣ шуда бошад, баромад намояд [142], [114, с. 43].

Маълум мегардад, ки дар адабиёти ҳуқуқӣ доир ба аломатҳои фарқкунандаи манзили истиқоматӣ аз бинои ғайриистиқоматӣ андешаҳои яксон вуҷуд надоранд.

Дар КМз ҶТ пешбинӣ мегардад, ки манзили истиқоматӣ барои истиқомати доимии шаҳрвандон пешбинӣ мешавад. Яъне, манзил бояд ба чунин сифати ҳатмӣ ҷавобгӯ бошад ва дорои вижагии ҷудогона ё дар алоҳидагӣ қарор доштанро низ дошта бошад. Аломати манзили истиқоматӣ – барои истиқомати доимӣ мувофиқ буданро бевосита қонунгузории манзил пешбинӣ накардааст, вале дар мафҳуми муайяннамудаи қонунгузор пешбинӣ шудааст, ки манзили истиқоматӣ бояд ба қоидаю меъёрҳои санитарию гигиенӣ, техникӣ, экологӣ, меъморию шаҳрсозӣ, зидди сӯхтор ва ба талаботи дигари пешбининамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон ҷавобгӯ бошад. Ин муқаррароти қонунгузорӣ вижагии барои зиндагии доимӣ мувофиқу муносибро ифода менамояд. Ҳадафи асосии ин аломатҳо вайрон накардани ҳуқуқ ва манфиатҳои қонунии дигар шаҳрвандоне, ки қонунан дар манзили истиқоматияшон зиндагӣ мекунанд, мебошад.

Аз таҳлили аломатҳои манзили истиқоматӣ, ки дар зербоби 1.1 сурат гирифтааст, бармеояд, ки барои манзили истиқоматӣ ба сифати мавзуи шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ баромад намояд, бояд фарогири аломатҳои зикршуда бошад ва бо муҷиби аломатҳои сеюм ва чаҳорум бевосита бино хусусиятҳои манзили истиқоматиро касб менамояд.

Дар қонунгузории мадании ҶТ вобаста ба мафҳум, аломат, таъинот ва сифати манзили истиқоматӣ меъёри мушаххас пешбинӣ нагардидааст ва ин масъаларо қонунгузории манзил дар Тоҷикистон танзим мекунад, ки бояд дорои аломатҳои қайдшуда, бавижа дар алоҳида қарор доштани манзили истиқоматӣ, молу мулки ғайриманқул буда, барои истиқомати доимӣ мувофиқ бошад ва аз нигоҳи функсионалӣ барои истиқомати доимӣ пешбинӣ гардад.

Дар асоси м. 8 КМз ҶТ чунин намудҳои манзили истиқоматӣ ҷой доранд:

1) Хонаи истиқоматӣ, қисми хонаи истиқоматӣ;
2) Хона дар бинои бисёрхонагӣ, қисми хона;
3) Ҳуҷра.

Хонаи истиқоматӣ (минбаъд – манзил) – бинои инфиродии муайяне, ки аз ҳуҷраҳо, инчунин иморату қисматҳои истифодабарии ёрирасон иборат буда, барои қонеъ гардондани эҳтиёҷоти маишӣ ва эҳтиёҷоти дигари шаҳрвандон вобаста ба истиқомати онҳо дар бинои мазкур пешбинӣ шудааст (қ.3. м. 4 КМз ҶТ).

Тибқи талаботи қонунгузорӣ хонаи истиқоматӣ аз лаҳзаи ба анҷом расидани сохтмон ва аз ҷониби комиссияи қабул барои истифода қабул карда шуда, баҳисобгирии фонди манзил аз ҷониби мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ ва мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳот бо тартиби муқаррарнамудаи Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон амалӣ шуда, аз ҷониби мақомоти ваколатдори соҳа (КВД «Бақайдгирии молу мулки ғайри манқул») бо тартиби муқаррарнамудаи қонунгузорӣ ҳамчун манзили истиқоматӣ ба қайди давлатӣ гирифта шуда, шиносномаи техникии манзили истиқоматӣ ба соҳибхона дода мешавад. Тибқи м. 290 КМ ҶТ ҳуқуқи моликият ба бино, иншоот ва дигар молу мулки ғайриманқули аз нав бунёдшаванда, ки бояд аз қайди давлатӣ гузарад, аз лаҳзаи чунин бақайдгирӣ ба миён меояд. Баъди пайдо гардидани ҳуқуқи моликияти ба манзили истиқоматӣ ва намудҳои он молик метавонад манзили

истиқоматияшро ихтиёрдорӣ намояд, дар ин ҳолат манзили истиқоматӣ метавонад мавзуи шартномаи хариду фурӯш бошад.

Дар асно, оид ба хонаи истиқоматӣ ва вазъи ҳуқуқии замине, ки мансуби он мебошад бояд таваҷҷуҳ намоем, зеро бо вуҷуди алоқаи ногусастанӣ доштани бино бо замин, вале табиати ҳуқуқии онҳо комилан мухталиф мебошад. Хонаи истиқоматӣ метавонад мавзуи шартноми хариду фурӯш бошад, аммо замини наздиҳавлигӣ наметавонад.

Бинобар сабабе, ки замин моликияти истисноии давлат дар ҶТ эътироф шудааст, ҳангоми хариду фурӯши хонаи истиқоматӣ ҳуқуқи истифодабарии қитъаи замине, ки хона дар он ҷойгир аст, аз фурӯшанда ба харидор мегузарад. Дар адабиёти ҳуқуқӣ ба маврид зикр шудааст, ки азбаски манзили истиқоматӣ молу мулки ғайриманқул мебошад, бо гузариши ҳуқуқи моликият ба хонаи истиқоматӣ ҳамзамон ҳуқуқ ба он қитъаи замин, ки дар он ҷойгир аст ва барои истифодаи он зарур аст, мегузарад [140, с.9].

Масъалаи ишорашударо метавон дар таҷрибаи судии Иттиҳоди Шуравӣ мушоҳида намуд. Масалан, дар қарори Пленуми Суди Олии ИҶШС аз 27 августи соли 1980 зикр шудааст, ки ашёи мансуб ашёе эътироф мешавад, ки барои хидмат кардан ба ашёи асосӣ муайян гардида, бо мақсади умумии хоҷагии он алоқаманд аст.

Дар адабиёти ҳуқуқӣ қайд мешавад, ки гузариши ҳуқуқи истифодаи қитъаи замин – ин гузариши як объект аз як субъект ба субъекти дигар набуда, балки фароҳам овардани шароит ба соҳибмулки нави ашёи ғайриманқул вобаста ба истифодаи дахлдори қитъаи замин, ки ин ашёи ғайриманқул дар он қарор дорад, мебошад [100, с. 41].

Дар асоси қ.1 м. 27 Кодекси замини ҶТ «ҳангоми ба шахси дигар гузаштани ҳуқуқи моликият ба бино (иморат, иншоот) ҳуқуқи истифодаи қисмати қитъаи замин, ки ин бино (иморат, иншоот) дар он қарор дорад, ҳамчунин қисми ҳамшафати он қитъаи замине, ки барои хизматрасонии ин бино (иморат, иншоот) дар доираи меъёрҳои муқарраргардида зарур аст, ба шахси ин бино (иморат, иншоот)-ро харида бемузд мегузарад» [4].

Ҳамзамон, аз моҳияти м. 609 КМ ҶТ бармеояд, ки мутобиқи шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ дар баробари ба харидор гузаштани ҳуқуқи моликият ба манзили истиқоматӣ, ҳамзамон ҳуқуқи истифодаи қитъаи замине, ки дар он манзили истиқоматӣ ҷойгир аст, низ мегузарад.

Таҳлили қонунгузории кишвар гувоҳӣ медиҳад, ки молики нави хонаи истиқоматӣ ҳуқуқи истифодаи қитъаи замини наздиҳавлигиро низ пайдо намуда, ба дигар молу мулки берун аз бино воқеъбуда ва биноҳои ёрирасон ҳуқуқи моликиятӣ низ пайдо менамояд.

Аз андешаҳои болозикр бармеояд, ки хонаи истиқоматӣ ин ашёи асосие мебошад, ки барои зиндагии доимӣ пешбинӣ шуда, дигар биноҳои ёрирасон, ки маҳз бо он алоқамандананд, ҷузъи таркибии хонаи истиқоматиро ташкил мекунанд. Биноҳои дигар, ки барои қонеъ намудани эҳтиёҷоти рӯзгор дар замини барои сохтмони хонаи истиқоматӣ ҷудошуда сохта шудаанд, объекти мустақили ҳуқуқи моликият шуда наметавонанд. Ин масъала дар дар б. 9 қарори Пленуми Суди Олии ҶТ «Дар бораи баъзе масъалаҳое, ки дар таҷрибаи аз ҷониби судҳо баррасӣ намудани баҳсҳои оид ба ҳуқуқи моликият ба хонаи истиқоматӣ пайдо мегарданд» аз 25 июни соли 2004, № 2 чунин пешбинӣ шудааст: «Хелҳои гуногуни сохтмони хоҷагӣ (анбор, ошхонаи тобистона ва ғ.,) иморатҳои ёрирасон мебошанд ва якҷоя бо хона як ҷузъи томро ташкил медиҳанд. Барои ҳамин, ҳангоми бегона кардани хонаи истиқоматӣ, онҳо бо хона ба молики наваш мегузаранд, агар ҳангоми бастани шартнома оид ба бегона кардани хона аз ҷониби молики пештара дар бобати вайрон кардан ё ба ҷойи дигар гузаронидани онҳо аҳд нашуда бошад» [190].

Дар қонунгузории пешинаи манзил мафҳуми манзили истиқоматӣ ва намудҳои он, аз ҷумла хона дар бинои бисёрхонагӣ муайян нашуда буд. Дар адабиёти ҳуқуқӣ ва таҷрибаи амалӣ истилоҳи «квартира» истифода мегардид. Дар қонунгузорӣ истилоҳи «квартира» бо истилоҳои «манзили истиқоматӣ дар бинои бисёрхонагӣ» ва ё «хона дар бинои бисёрхонагӣ» иваз шудаанд, ки мебояд нотариуси давлатӣ ва мақоми бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ин масъаларо риоя намояд, чунки бо

вуҷуди он ки ин масъала дар қонунгузорӣ мушаххас шудааст, вале то ҳозир аз матни баъзе шартномаҳо хариду фурӯши хона дар бинои истиқоматӣ истилоҳи «квартира » корбурд мешавад. Ба унвони мисол, дар идораи нотариалии н. Синои ш. Душанбе санаи бисту панҷуми июни соли дуҳазору бисту чорум байни шаҳрванд М.Р.К. ва шаҳрванд Ҷ.Ш.М. шартномаи хариду фурӯши хона дар бинои бисёрхонагӣ баста шуда (ДШ № 1662670), дар феҳристи № 5-1581 сабт шудааст, вале дар матни шартнома «хариду фурӯши квартира» пешбинӣ шудааст.

Қонуни ҶТ «Дар бораи нигоҳдории биноҳои бисёрхонагӣ ва ширкати соҳибмулкони манзил » аз 5-уми августи соли 2009 №542, ки бо қабули КМз ҶТ аз эътибор соқит шудааст, чунин мафҳумро муайян намуда буд: «Манзили истиқоматӣ дар бинои бисёрхонагӣ (минбаъд – манзили истиқоматӣ) – қисмати муайяни таркибии бинои бисёрхонагӣ, ки дар намуди асл (натура) ҷудо карда, барои истифодаи мустақилона ба мақсади зист пешбинӣ шудааст».

Бо қабули Кодекси нави манзил дар кишвар ин масъала ҳалли худро ёфта, ин мафҳум васеътар шарҳи худро дар қонунгузорӣ пайдо намуд. Мувофиқи б.5 м. 4 КМз ҶТ «хона – манзили истиқоматии алоҳида дар бинои бисёрхонагӣ, ки имконияти дастрасии бевоситаро ба қисматҳои истифодабарии умумӣ дар бинои мазкур таъмин менамояд ва аз як ё якчанд ҳуҷра, инчунин қисматҳои истифодабарии ёрирасон, ки барои қонеъ гардонидани эҳтиёҷоти маишӣ ва эҳтиёҷоти дигари шаҳрвандон вобаста ба истиқомати онҳо дар чунин манзили мустақил пешбинӣ шудаанд, иборат мебошад» [7]. Мафҳуми мазкур тамоми хусусиятҳои хона дар бинои бисёрхонагиро кушодааст. Масалан, дар ин мафҳум ҳуҷраҳои ёрирасон ва қисматҳои истифодаи умумӣ ворид гардидаанд, ки навгонии қонунгузории манзилро ташкил медиҳад.

Дар фарози андешаҳои зикргардида ва мазмуни қонунгузории маданӣ бояд қайд намуд, ки дар шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ месазад маълумоте зикр карда шавад, ки ба таври пурра ва ҳамаҷониба манзили истиқоматии ба харидор таҳвилшавандаро мушаххас намояд.

Алалхусус, маълумот вобаста ба тарзи ҷойгиршавии манзили истиқоматӣ дар қитъаи замини муайян. Ва ё агар хона дар бинои бисёрхонагӣ қарор гирифта бошад, бояд маълумоти зарурӣ оид ба масоҳат, нишонӣ, табақа ва ғ. мавҷуд бошад. Дар сурати ғайр, шарти шартнома оид ба мавзуъ аз ҷониба тарафҳо ба мувофиқа расонидашуда маҳсуб намешавад ва шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ басташуда эътироф намегардад.

Дар партави гуфтаҳои боло бояд қайд намоем, ки аз вижагиҳое, ки манзили истиқоматиро ҳамчун мавзуи шартнома комил менамоянд, ин бевосита мавҷудияти ҳуқуқи моликиятии фурӯшанда ба манзили истиқоматӣ мебошад.

Дар КМ ҶТ дар бораи ҳуқуқии моликиятӣ ба манзили истиқоматӣ моддаи мушаххас пешбинӣ нагардидааст ва нисбат ба ҳуқуқи моликиятӣ ба манзили истиқоматӣ муқаррароти умумӣ оид ба ҳуқуқи моликият тадбиқ мешавад. Дар фарқият аз Кодекси маданӣ, КМз ҶТ дар фасли 2 бо назардошти моддаҳои 18-28 ба ин масъала равшанӣ андохтааст.

Ҳуқуқи моликият ба манзили истиқоматӣ дорои унсурҳои соҳибӣ, истифода ва ихтиёрдорӣ мебошад, ки мазмуни ҳуқуқи моликият ба манзили истиқоматиро ифода менамояд ва молики манзили истиқоматӣ вобаста ба таъиноташ истифода мекунад.

Мувофиқи м. 279 КМ ҶТ ҳуқуқи соҳибӣ, истифода ва ихтиёрдорӣ чунин муайян шудааст:

« 1. Ҳуқуқи соҳибӣ имконияти бо ҳуқуқ таъминшудаи амалигардонии воқеии доштани ашё мебошад.

2. Ҳуқуқи истифодаи ашё имконияти бо ҳуқуқ таъминшудаи аз ашё ба даст овардани хосиятҳои табиии фоиданоки он ва ҳамчунин аз он фоида гирифтан аст. Фоида метавонад ҳамчун даромад, афзоиш, самара, насл ё шаклҳои дигар ба даст ояд.

3. Ҳуқуқи ихтиёрдорӣ имконияти бо ҳуқуқ таъминшудаи муайян намудани тақдири ҳуқуқии ашё мебошад» [5].

Молики манзили истиқоматӣ соҳибӣ, истифода ва ихтиёрдории манзили истиқоматии ба ӯ тааллуқдоштаро мувофиқи таъйинот ва ҳудуди

истифодаи он, ки қонунгузорӣ мукаррар намудааст, амалӣ менамояд. Шаҳрванде, ки соҳиби манзили истиқоматӣ мебошад, метавонад онро барои истифодаи шахсӣ ва истиқомати аъзои оилааш истифода барад. Ҳамзамон, молики манзили истиқоматӣ дар аҳдҳои ҳуқуқи маданӣ метавонад онро бегона намояд.

Ҳамчунин КМз ҶТ муқаррар намудааast, ки молу мулки умумӣ дар бинои бисёрхонагии манзили истиқоматӣ ва ғайриистиқоматии ҳамин бино ба моликон дар асоси ҳуқуқи моликияти умумӣ тааллуқ доранд ва онҳо ба ин молу мулк ҳуқуқи баробар доранд.

Намуди дигари манзили истиқоматӣ ин ҳуҷра мебошад. Бояд қайд намуд, ки ҳуҷра дар қонунгузорӣ ҳамчун яке аз намудҳои мустақили манзили истиқоматӣ пешбинӣ шуда, мафҳуми он низ расман дар қонунгузорӣ кушода дода шудааст. Ҳуҷра қисми алоҳидаи хонаи истиқоматӣ ё хона мебошад, ки барои истифодабарӣ ба сифати ҷойи истиқомати бевоситаи шаҳрвандон дар хонаи истиқоматӣ ё хона дар бинои бисёрхонагӣ пешбинӣ шудааст (б.6) м.4 КМз ҶТ).

То ибтидои солҳои 90-уми асри гузашта ҳуҷраи хона дар бинои бисёрхонагӣ объекти ҳуқуқи моликият ҳисобида намешуд ва танҳо объекти шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ баромад мекард. Бо таназзули Иттиҳоди Шуравӣ баъзе давлатҳои соҳибистиқлоли нав ба вуҷуд омада бо қабули қонунгузории нави давраи гузариш аз ин қоида дур шуданд. Масалан, Қонуни ИҶШС «Дар бораи хусусигардонии фонди манзил дар ИҶШС» аз 4 июли соли 1991 нахустин маротиба истисно дар хусуси манъи умумии моликияти шаҳрвандон ба ҳуҷраҳои хонаҳои бисёрхонагии комуналиро муқаррар намуд, ки маҷлисҳои маҳаллии вакилони халқ, корхонаҳо, муассисаҳо ҳуқуқ доранд бо дарназардошти андешаи коллективҳо дар бораи хусусигардонии хонаҳои комуналӣ қарор қабул намоянд [25].

Дар заминаи қонуни ишорашуда Федератсияи Россия қонуни федеративиро «Дар бораи асосҳои сиёсати федеративии манзил» аз 24 декабри соли 1992, №4218-1 қабул намуд, ки мувофиқи он

«иҷорагирандагоне, ки дар хонаҳои комуналӣ зиндагӣ мекунанд, ҳангоми холӣ будани ҳуҷраҳои ҳамсоя дар баробари дигар имкониятҳо имконият доранд, ки тибқи шартномаи хариду фурӯш ҳуҷраҳои холибударо ба даст биёранд» [26]. Ин масъала бо қабули қисми дуюми КМ ФР танзим гардид, ки вазъи ҳуқуқии ҳуҷра ҳамчун объекти мустақили муомилотпазири маданӣ дар алоқамандӣ бо манзили истиқоматӣ нишон дода шуд.

Вобаста ба ин гуфтаҳо мавриди зикри хост аст, ки ҳуҷраҳои инфиродӣ ё коммуналӣ ба ҳеҷ ваҷҳ наметавонанд ҳамаҷониба зарурати манзилӣ ва маишии ҷомеаро қонеъ гардонанд, вале новобаста ба ин ҳолатҳо қонунгузории бархе аз давлатҳо бо ба инобат гирифтани вазъи иҷтимоиву иқтисодӣ онро ҳамчун объекти мустақили муносибатҳои ҳуқуқи маданӣ дар санадҳои меъёрии ҳуқуқии худ муқаррар намудаанд.

Аз нигоҳи Г.Ф. Шешко, интихоби мафҳуми «манзили истиқоматӣ» «ҳамчун мафҳуми умумӣ, ки дарбаргирандаи хонаи истиқоматӣ, хона дар хонаи бисёрхонагӣ, қисми хонаи истиқоматӣ ё хона дар хонаи бисёрхонагӣ мебошад, дорои нуқсонҳои муайян мебошад. Хона дар бинои бисёрхонагӣ ва ҳуҷра танҳо ҷузъҳои тамомияти хонаи истиқоматӣ мебошанд. Ҳамаи онҳоро аз рӯйи қисм ё ҷузъ муайян намудан нодуруст аст» [169, с. 5].

Дар иртибот бо ин бояд қайд намуд, ки мавзуи шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ доим ашёи инфиродии муайян аст. Дар таъйиди нигоҳи фавқ, ба чунин хулоса меоем, ки шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ бояд маҷмуи мукаммали хусусиятҳои мушаххаси объекти бегонашавандаро фаро гирад: суроғаи дақиқ, нишондиҳандаҳои масоҳати умумӣ ва майдони истиқоматӣ, теъдоди табақаҳо, шумораи ҳуҷраҳо ва биноҳои ёрирасон, ҳамчунин маълумот дар бораи мавҷудияти шабакаҳои муҳандисӣ ва унсурҳои инфрасохторӣ, зеро дар сурати мавҷуд набуни онҳо шарти мавзуи шартнома аз ҷониби тарафҳои шартнома риоянашуда баҳогузорӣ мегардад ва шартномаи мазкур бастанашуда эътироф мешавад. Мувофиқи қонунгузорӣ аҳди беэътибор боиси ягон оқибати ҳуқуқӣ намегардад ва аз лаҳзаи баста шуданаш беэътибор мебошад.

Қисми хонаи истиқоматӣ ё қисми хона дар бинои бисёрхонагӣ, ки бо даромадгоҳ бевосита пайваст нест, ҳамзамон ҳуҷраҳои ёрирасон наметавонанд мавзуи мустақили шартномаи хариду фурӯш бошанд. Дар ин асно, манзили истиқоматии мавриди фурӯш бояд аз дигар қисмҳои бино ҷудо карда шуда, ба майдони умумӣ ё бевосита ба қитъаи замини ҳамшафат баромади мустақилона дошта бошад. Қисми хонаи истиқоматӣ ё қисми хона дар бинои бисёрхонагӣ ҳамчун мавзуи хариду фурӯш танҳо дар сурати мавҷуд будани имконияти техникӣ ва бақайдгирии давлатии он дар шакли асл метавонад бошад.

Ба андешаи мо, бо дарназардошти қонунгузории Тоҷикистон ҳуҷра ба ҳайси мавзуи мустақили шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ набояд баромад кунад ва он танҳо ҷузъи таркибии хонаи истиқоматӣ ва хона дар бинои бисёрхонагӣ мебошад. Дар сатҳи назариявӣ ду роҳи эътирофи он ҷой дошта метавонад – дар сурати алоҳида кунонидани ҳуҷра ва ё ҳисса дар моликияти умумӣ. Вале дар мавриди якум сухан дар борои объекти алоҳида – манзили истиқоматӣ меравад, дар мавриди дуюм – на ҳуҷра, балки ҳисса фурӯхта мешавад (амалан истифодаи ҳуҷраи муайян). Бинобар ин, мо ба масъалаи имконияти мавзуи шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ баромад кардани ҳуҷра назари манфӣ дорем.

Ҳолати тамоман дигарро ҳисса дар моликияти умумӣ дорад. Масъалаи фурӯш ва хариди ҳисса дар ҳуқуқи моликияти умумӣ яке аз масъалаҳои муҳимми мавзуи шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ ба шумор меравад.

Фурӯшанда дар шартномаи хариду фурӯши ҳисса дар ҳуқуқи моликият ба манзили истиқоматӣ бо ҳуқуқи хариди афзалиятноки моликони дигар маҳдуд аст. Ф.С. Сулаймонов қайд мекунад, ки «азбаски ин ба сифати ҳуқуқи дигар соҳибмулкон баромад менамояд, пас барои соҳибмулке, ки ҳуқуқи ихтиёрдорӣ намудани ҳиссаи худро амалӣ менамояд, ба сифати уҳдадорӣ баромад менамояд» [85, с. 177].

Қобили таваҷҷуҳ мебошад, ки бегона намудани ҳисса аз ҷониби яке аз ҳаммоликон танҳо дар мавриде имконпазир мебошад, ки талаботи

пешбининамудаи қонун, ки ба таъмин ва ҳифзи ҳуқуқи дигар иштирокчиёни режими моликияти умумӣ равона шудааст, риоя карда шавад. Яке аз шартҳои асосӣ, ки ҳангоми фурӯши ҳисса дар ҳуқуқи моликияти умумӣ ҳатмӣ аст, риояи механизми амалишавии ҳуқуқи афзалиятнок ба харид мебошад. Ҳуқуқи мазкур уҳдадории фурӯшандаро дар бораи пешакӣ пешниҳод намудани ҳиссаи худ ба дигар иштирокчиёни моликияти ҳиссагӣ, бо ҳамон шартҳое, ки барои бастани аҳд бо шахси сеюм пешбинӣ шудаанд, дар назар дорад.

Мувофиқи муқаррароти қ.1 м. 322 КМ ҶТ «ҳангоми фурӯши ҳисса дар ҳуқуқи моликияти умумӣ ба шахсони ғайр иштирокдорони боқимондаи моликияти ҳиссагӣ барои харидани ҳиссаи фурӯшӣ мутобиқи нарх ва шартҳои дигари баробаре, ки он фурӯхта мешавад, ҳуқуқи афзалиятнок доранд, ба ғайр аз фурӯш дар савдои оммавӣ» [5].

Ин тартиб фароянди универасалӣ (фарогирӣ) дошта, на танҳо ба хариду фурӯши ҳисса дар ҳуқуқи моликият ба молу мулки ғайриманқул, балки ба ҳама фурӯши ҳисса дар ҳуқуқи моликият тааллуқ дорад. Яқинан, хариду фурӯши ҳиссаи моликияти умумӣ дар ҳуқуқи маданӣ масъалаи муҳим буда, роҷеъ ба он дар илми ҳуқуқи маданӣ фикру мулоҳизаи мухталиф вуҷуд дорад.

Л.В. Кузнетсова чунин назар дорад, ки тартиби комилан муайянгардидаи мазкур бо як қатор масъалаҳои баҳснок ва баъзан ҳалнашаванда алоқаманд аст [141, с. 81-89]. Пеш аз ҳама, дар тартиб ва шакли фиристодани огоҳинома дар шакли хаттӣ бораи фурӯш бо дигар шарикон мушкилӣ вуҷуд дорад. Мувофиқи нишондоди сареҳи қонунгузорӣ (м. 322 КМ ҶТ) огоҳинома бояд дар шакли хаттӣ тартиб дода шуда, дар он нарх ва дигар шартҳое, ки ҳисса ба шахси бегона фурӯхта мешавад, зикр гардад ва баъд ба суроғаи дигар иштирокчиёни моликияти ҳиссагӣ ирсол шавад. Дар ин маврид метавонад баъзе аз мушкилот оид ба фиристодани огоҳинома ба суроғаи дигар иштирокчиёни моликияти ҳиссагӣ пайдо шавад. Аз моҳияти масъала дарк кардан мумкин аст, ки огоҳинома бояд ба суроғаи ҷойи истиқомати дигар моликон равона карда шавад. Аммо дар

амалия ҳолате пайдо мешавад, ки иштирокчиёни дигари моликияти ҳиссагӣ дар суроғаи ирсолшуда истиқомат намекунанд ё ҷои истиқомати доимӣ надоранд. Пас дар ин маврид, муайян намудани роҳи ҳалли масъала ба мақсад мувофиқ мебошад.

Дар ин самт метавон андешаи Н. Толчеевро ҷонибдорӣ намуд, зеро ӯ қайд мекунамояд, ки «талаботи ирсоли огоҳинома метавонад иҷрошуда ҳисобида шавад, агар фурӯшанда далели пешниҳоди огоҳинома дар бораи фурӯши ҳисса ба ҷойи маълуми истиқомати иштирокчиёни ғоибшуда, ё комилан номаълум будани ҷойи истиқомати онҳоро дошта бошад» [158, с. 20-23]. Бояд зикр намуд, ки ба сифати чунин далел метавонад нусхаи огоҳиномаи ба субъектони ҳуқуқи афзалиятнок ирсолшуда, инчунин маълумотномаи маъмурияти маҳаллӣ, мақомоти андоз оид ба қарзи насупоридани андозҳо бинобар набудан ва ғ., баромад намояд.

Дар қонунгузории кишвар роҷеъ ба ин масъала меъёри мушаххасе вуҷуд надорад, вале қобили зикр аст, ки ҳатто ирсоли огоҳинома ба суроғаи охири истиқомати моликони ҳиссагӣ ба харидори ҳисса кафолат дода наметавонад, ки шахси дорандаи ҳуқуқи афзалиятнок барои ба худ гузаронидани ҳуқуқу уҳдадориҳои ӯ даъво намекунад. Масъалаи мазкур сароҳатан дар қонунгузории мадании Олмон ҳалли худро ёфтааст. Масалан, аз мазмуни м. 1104 Уложенияи мадании Олмон бармеояд, ки дар ҳолати номаълум будани шахсияти шахси ҳуқуқи афзалиятнокдошта, истисно намудани ҳуқуқи ӯ имконпазир мебошад [17]. Аз мазмуни меъёри мазкур бармеояд, ки бо ҳалномаи суд ҳуқуқи афзалиятнок метавонад қатъ гардад. Истифода намудани ин таҷриба дар қонунгузории ҶТ низ аз манфиат холӣ нест. Чунки ҳалномаи мақомоти суд ба харидор кафолати ҳифзи саҳми харидаашро аз даъво вобаста ба гузариши ҳуқуқу уҳдадориҳояш ба шахси дигари иштирокчиёни моликияти ҳиссагии умумро медиҳад.

Ҳамин тавр, иштирокчиёни моликияти ҳиссагӣ аз ҳуқуқи афзалиятноки худ метавонанд дар муҳлати муайяннамудаи қонунгузории маданӣ истифода намоянд. Ҳангоми хариду фурӯши ҳисса дар манзили истиқоматӣ, дорандаи ҳуқуқи афзалиятнок дар хариди ҳисса дар давоми як моҳ баъди

гирифтани огоҳинома метавонад аз ҳуқуқи худ истифода намуда, онро харад. Муҳлати додашуда имтиёзнок буда, дар давоми он агар дорандагони ҳуқуқи афзалиятнок аз ҳуқуқи афзалиятноки хариди ҳисса бо сабабҳои узрнок (ҳатто бо сабаби беморӣ) низ истифода накунад, ин муҳлат барқарорнашаванда аст.

Дар ҳамин замина, О. Селезнёва бамаврид қайд менамояд, ки хомӯшӣ дар муҳлати муқаррарнамудаи қонун барои амалӣ намудани ҳуқуқи афзалиятнок ба харид баробар ба даст кашидан аз ин ҳуқуқ аст [153, с. 38].

Муҳаққиқони ватанӣ зимни тафсири КГ ҶТ ба ин масъала таваҷҷуҳ зоҳир намуда, ишора менамоянд, ки «муҳлати муқарраргардида пешгирикунанда (қатъкунанда) мебошад, яъне баъди гузаштани онҳо ҳуқуқи хариди афзалиятнок моҳияти худро гум мекунад. Имконияти барқарор сохтани муҳлати гузаронидашуда (сарфи назар аз сабабҳои узрноки гузаронидани муҳлат ё дигар ҳолатҳо) тибқи қонун пешбинӣ нашудааст» [66, с. 652]. Дар сурати ба вуҷуд омадани баҳс танҳо фурӯшандаи ҳисса имконияти исбот намудани иҷрои уҳдадории ба субъектони дигар ба тариқи хаттӣ огоҳ намуданашро дорад.

Дар ин асно, мувофиқи қонунгузорӣ огоҳинома бояд дарбаргирандаи нарх ва дигар шартҳои шартнома низ бошад. Аммо шартҳои мушаххас дар қонунгузорӣ пешбинӣ нашудааст. Дар илми ҳуқуқи маданӣ доир ба ин масъала андешаҳои мухталифи ҳуқуқшиносон мавҷуд аст. Масъалаи табиати ҳуқуқии огоҳинома дар бораи фурӯши ҳисса дар ҳуқуқи моликияти умумӣ аз аҳаммияти бузурги ҳуқуқӣ ва амалӣ бархӯрдор аст, зеро маҳз аз баррасии он маълум мешавад, ки оё чунин огоҳинома ҳамчун оферта ҳисобида мешавад ё хайр, инчунин лаҳза ва ҷойи бастани шартнома, риояи шакл ва ғайра. Дар робита ба ин, ду мавқеи бо ҳам таноқуздоштаи андешамандони соҳаи ҳуқуқи маданӣ ҷой дорад.

Э.П. Гаврилов чунин назар дорад, ки огоҳинома оид ба фурӯши ҳисса ба шахси сеюм бояд ҳамчун оферта баҳо дода шавад. Аз нигоҳи ӯ «маънои огоҳинома дар он нест, ки фурӯшанда дигар иштирокчиёни моликияти ҳиссагиро дар бораи нияти ба шахси сеюм фурӯхтани ҳиссаи худ огоҳ

намояд, балки ӯ ба ҳар як иштирокчии дигар пешниҳод менамояд, ки онро аз ӯ харидорӣ намоянд. Пас, ин огоҳинома офертаи аҳди яктарафа аст» [118, с. 17]. Андешаи мазкурро К. Скловский ва М. Смирнова ҷонибдорӣ намуда, огоҳиномаи фурӯшандаро ҳамчун оферта маънидод менамоянд. Аз нигоҳи онҳо «фурӯшанда уҳдадор аст, ки субъекти ҳуқуқи афзалиятнокро дар бораи фурӯши ашё бо нишон додани тамоми шартҳо огоҳ намояд. Зоҳиран, ин амали фурӯшанда характери офертаро дорад, чунки субъекти ҳуқуқи афзалиятнок дар посух ба ин изҳорот ҳуқуқ дорад ҳиссаро харидорӣ намояд ва ё аз хариди он даст бикашад, ғайр аз ин, қонун имкони саркашии фурӯшандаро аз фурӯш муқаррар накардааст, агар субъекти ҳуқуқи афзалиятнок барои харид розигӣ дода бошад» [154, с. 95].

Гурӯҳи дигари олимон андешаи муқобилро манзур менамоянд. Масалан, А.П. Фоков қайд менамояд, ки «моҳияти ҳуқуқии огоҳинома танҳо дар он аст, ки дигар шариконро дар бораи хоҳиши бегона кардани ҳисса хабардор намояд» [162, с. 7]. Чунин нуқтаи назарро В.П. Камишанский ва Е.В. Волкова дастгирӣ намуда, изҳор менамоянд, ки «азбаски ҳуқуқи афзалиятнок вижагии ҳуқуқи талабкуниро надорад ва фурӯшанда дар бастани шартнома ба дорандаи ҳуқуқи афзалиятнок уҳдадор нест ва меъёрҳое, ки хусусият ва оқибати огоҳиномаи фурӯши дарпешистодаро муайян менамоянд, набояд ин огоҳиномаро чун оферта пешбинӣ намоянд» [132, с. 62]. А.А. Онина ҳамчун муҳаққиқи масъалаи баррасишаванда, дар бораи ба сифати оферта баррасӣ намудани огоҳии шахсони дорои ҳуқуқи афзалиятнок оид ба фурӯши ҳиссаи дарпешистода назари интиқодӣ дорад. Аз нигоҳи ӯ, огоҳинома танҳо хусусияти иттилоотӣ дорад [180, с. 20]. Ҳамин ғояро С.С. Желокин дастгирӣ намуда, чунин мешуморад, ки дарвоқеъ фурӯшанда метавонад ба дигар иштирокчиёни моликияти ҳиссагӣ оферта дар бораи фурӯши ҳисса ирсол намояд, вале огоҳинома ҳангоми нияти бегона намудани ҳисса ба шахси сеюм бо тариқи мусднок фиристода мешавад ва ҳуҷҷати дорои аҳаммияти ҳуқуқӣ мебошад [128, с. 18].

Андеша ва дидгоҳҳои болозикр имкон фароҳам меоранд то мо доир ба масъалаи баррасишаванда назари худро манзур намоем. Ба андешаи мо барои ҳалли масъалаи мазкур муайян кардан лозим аст, ки огоҳиномаи мавриди назар оё дорои вижагиҳои зарурӣ чун оферта мебошад, ки мо онро ҳамчун оферта эътироф намоем ё хайр. Мувофиқи м. 502 КМ ҶТ «оферта ин пешниҳоди равонашуда ба як ё якчанд шахси мушаххас мебошад, ки ба таври кофӣ муайян буда, нияти шахси пешниҳодкардаро дар хусуси аз ҷониби худ басташуда ҳисобидани шартнома бо гирандаи пешниҳод, ки онро қабул мекунад, ифода менамояд. Оферта бояд шартҳои муҳимми шартномаро дар бар гирад» [5]. Аз нишондоди кодекс маълум аст, оферта бояд нияти мушаххаси оферентро дар хусуси аз ҷониби худ басташуда ҳисобидани шартнома бо гирандаи пешниҳод дар бар бигирад, дар баробари ин бояд оферент дар изҳори иродаи худ озод бошад. Изҳори ирода дар сурате метавонад оферта шавад, ки агар он хоҳиш ва иродаи шахси огоҳкунандаро барои қабули аксепт инъикос намояд ва дар такя ба шартҳои дар оферта нишондодашуда бо аксептант муносибати ҳуқуқӣ барқарор намояд.

Ба андешаи мо огоҳинома дар бораи фурӯши ҳисса ба ин аломати оферта мувофиқат намекунад, чунки моҳияти ин огоҳинома иттилоърасонӣ ва огоҳ намудани иштирокчиёни моликияти умумӣ дар бораи фурӯши ҳисса ба шахси сеюм мебошад. Ҳамзамон, фурӯшанда розигии шариконро барои бегона кардани ҳиссаи хеш мепурсад. Фурӯшандаи ҳисса иштирокчиёни дигари моликияти умумиро дар бораи фурӯши ҳисса танҳо пас аз муайян намудани харидори дигар (шахси сеюм) ва мувофиқаи онҳо ба тамоми шартҳои шартномаи оянда огоҳ менамояд, яъне ин як огоҳӣ ба шарикон дар мавриди фурӯши ҳисса ба шахси сеюм мебошад. Тибқи қонунгузорӣ оферта ин ҳамеша натиҷаи иродаи озоди субъектони ҳуқуқи маданӣ мебошад ва уҳдадории ирсоли огоҳинома ба иштирокчиёни моликияти умумӣ хусусияти императивӣ (ҳатмӣ) дошта, дар қонун пешбинӣ шудааст.

Ҳолати дигаре, ки бояд мавриди таҳлил қарор гирад, ин аст, ки, агар огоҳинома дар бораи фурӯши ҳисса ба иштирокчиёни моликияти ҳиссагӣ

ирсол шавад ва якчанд шарикон барои хариди ҳисса розигӣ диҳанд, дар ин ҳолат масъалаи фурӯш ба кӣ ва чӣ гуна ба вуҷуд меояд? Ин масъала дар қонунгузории мадании ҶТ муқаррар нашудааст, вале дар илми ҳуқуқи маданӣ се нуқтаи назар мавҷуд аст.

Тарафдорони андешаи аввал чунин назар доранд, ки шартномаи хариду фурӯш бо ҳар кадоми иштирочиёни моликияти умумӣ, ки розигии худро барои хариди ҳисса баён намудаанд, мутаносибан ба андозаи ҳисса дар ҳуқуқи моликияти умумӣ, ки ба ин шарикон марбут аст, баста мешавад. Ин мавқеъ дар қонунгузории соири кишварҳои хориҷа мустаҳкам шудааст. Масалан, дар моддаи 815-14 Кодекси мадании Фаронса муқаррар шудааст, ки «агар якчанд шарикони молу мулки тақсимнашаванда аз ҳуқуқи афзалиятнок истифода намоянд, онҳо дар якҷоягӣ ба қисми фурӯхташуда мутаносибан ҳиссаи худро ба даст меоваранд» [24].

Алоқамандони назари дувум, бошанд чунин мепиндоранд, ки шартномаи хариду фурӯш бо шахсе баста мешавад, ки нахуст ба фурӯшанда муроҷиат кардааст. Ҳамин тариқ, ба ақидаи С.А. Денисов шартнома бояд бо иштирокчии моликияти умумие баста шавад, ки нахуст ба огоҳиномаи фурӯшанда посух медиҳад [125, с. 36]. Қобили қайди махсус аст, ки нуктаи назари мазкур аз дидгоҳи мо баҳсбарангез мебошад, чунки ирсоли огоҳинома ба ҳамаи иштирокчиёни моликияти умумӣ дар як вақт метавонад имконнопазир бошад ва ҳамчунин номуайянии ба кӣ барвақт ва ба кӣ дер расидани огоҳинома метавонад, мабнӣ бар вайрон намудани баробарии иштирокчиёни муносибатҳои ҳуқуқи маданӣ гардад.

Пайравони нуқтаи назари сеюм андеша доранд, ки ҳуқуқи интихоби харидор миёни иштирокчиёни моликияти ҳиссагӣ мувофиқи шартномаи хариду фурӯш ба фурӯшанда тааллуқ дорад. Ин нуқтаи назарро А.П. Фоков [162, с. 7], О. Селезнева [153, с. 37], М. Козлов [133, с. 4] ва ғ. тарафдорӣ менамоянд. Ин нуқтаро бояд дар назар дошт, ки дар шартномаи хариду фурӯш интихоби харидор миёни иштирокчиёни моликияти умумӣ аз ҷониби фурӯшанда ба принсипи озодии шартнома низ мувофиқат мекунад ва табиӣ аст, ки муносибатҳои шартномавӣ дар асоси изҳори иродаи озоди тарафҳо

вобаста ба манфиатҳояшон амалӣ мешаванд. Инчунин, ин нуқтаи назар дар қонунгузории баъзе аз давлатҳо низ мустаҳкам гардидааст. Масалан, дар қисми 3, моддаи 362 Кодекси мадании Украина нишон дода шудааст, ки «агар якчанд иштирокчӣ хоҳиши ба даст овардани ҳисса дар ҳуқуқи моликияти умумиро изҳор намоянд, фурӯшандаи ҳисса ҳуқуқ дорад, харидорро интихоб намояд» [19]. Ба андешаи мо, меъёри мазкур барои ҳалли душвориҳо дар ин масъала кумакрасон мебошад. Дар сурати пешбинӣ гардидани чунин муқаррарот дар қонунгузории ҶТ мушкилоти марбут ба ҳалли баҳси миёни иштирокчиёни моликияти умумӣ дар хариду фурӯши ҳисса имконпазир мегардад.

Бо мақсади ҳимояи ҳуқуқу манфиатҳои ҳама иштирокдорони моликияти умумӣ дар қ. 3. м.322 КМ ҶТ пешбинӣ шудааст, ки «ҳангоми фурӯши ҳисса бо вайрон кардани ҳуқуқи афзалиятноки хариди ҳисса, ҳар як иштирокдори моликияти ҳиссагӣ ҳуқуқ дорад дар давоми се моҳ ба суд дар хусуси ба он гузашт намудани ҳуқуқ ва уҳдадориҳои харидор талабот арз намояд». Муҳлати пешбинигардидаи қонунгузорӣ пешгирикунанда (қатъкунанда) мебошад, аз ин лиҳоз, талаботи даъво, ки бо гузаронидани муҳлати зикргардида изҳор шудааст, бояд рад карда шавад. Ин муҳлат аз лаҳзае оғоз меёбад, ки шахс дар бораи вайрон гардидани ҳуқуқи худ огоҳ шудааст ё мебоист огоҳ шавад.

Шартномаи хариду фурӯши ҳисса дар ҳуқуқи моликияти умумӣ дар робита ба манзили истиқоматӣ бо иштирокчие баста мешавад, ки агар он ба ҳайси тарафи шартнома ба қайди давлатӣ гирифта шуда бошад. Фурӯшанда дар ҳолати фурӯши ҳиссаи худ ба яке аз иштирокчиёни ҳуқуқи моликияти умумӣ, ҳуқуқи афзалиятноки дигар иштирокчиён ба хариди ҳисса аз эътибор соқит мегардад, яъне ҳуқуқи афзалиятнок замоне руйи кор меояд, ки ҳисса ба шахси дигар фурӯхта шавад.

Дар амалияи судӣ зимни таҳлили парвандаҳо вобаста ба хариду фурӯши ҳисса мувофиқи шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ ба парвандае мувоҷеҳ шудем, ки шаҳрванд на танҳо барои хариду фурӯши ҳиссаи худ ба манзили истиқоматӣ тарафи дигарро барои ҳуқуқи

афзалиятнокаш ба харид огоҳ накардааст, балки ҳиссаи шавҳарашро дар якҷоягӣ бо ҳиссаи худ дар манзили истиқоматӣ фурӯхтааст.

Суди н. Синои ш. Душанбе парвандаи оилавиро бо даъвои К.Б.А. бо ҷавобгарии Г.Н.Н, ҳамҷавобгар М.С.П. ва шахси сеюм Идораи нотариали давлатии ноҳияи Синои шаҳри Душанбе дар бораи беэътибор донистани шартномаи хариду фурӯши квартира ва кӯчонидан аз манзил бе додани дигар манзили истиқоматиро баррасӣ намудааст.

К.Б.А. ба суд бо даъвои зикршуда муроҷиат намуда, талаботи даъвогиашро бо он асоснок намудааст, ки ӯ бо марҳум шавҳараш Ш.Ф. соли 2010 тариқи мусулмонӣ акди никоҳ баста, якҷо зиндагӣ карда, акди никоҳашонро санаи 23.09.2017, дар шуъбаи САҲШ-и н. Сино, таҳти рақами №648 ба расмият даровarда, аз зиндагии якҷояашон соҳиби се фарзанд: Ш.С.Ф., 15.06.2011 сол, санаи таваллудаш, Ш.Ш.Ф., 01.04.2015 сол, санаи таваллудаш ва Ш.З.Ф., 27.12.2021, санаи таваллудаш гардидаанд. Шавҳараш Ш.Ф. санаи 24-уми июли соли 2023 вафот кардааст

Марҳум шавҳараш пеш аз бо ӯ акди никоҳ бастан бо ҷавобгар – Г. Н. оиладор буда, аз номбурда низ се фарзанд доштааст, вале бо онҳо аз соли 2010 инҷониб зиндагонӣ намекардааст ва пеш аз бо ӯ акди никоҳ бастан, акди никоҳашро бо ҷавобгар - Г.Н.Н., соли 2017 расман бекор карда будааст.

Баъди бекор шудани никоҳи марҳум шавҳараш – Ш.Ф. бо ҷавобгар Г.Н.Н, дар асоси ҳалномаи суди ноҳияи Синои шаҳри Душанбе аз 30-юми августи соли 2018 бо парвандаи оилавии №2-110/18 манзили истиқоматии воқеъ дар шаҳри Душанбе, гузаргоҳи 1-уми кӯчаи Ғафуров, хонаи 6, хуҷраи 83 моликияти умумии Ш.Ф. ва Г.Н.Н эътироф шуда, аз ду як ҳиссаи манзили истиқоматии мазкур ба марҳум шавҳараш Ш.Ф. дода шуда будааст.

Марҳум шавҳараш пеш аз вафоташ, ки дар ФР зиндагӣ менамуд дар асоси васиятнома, дар Идораи нотариалии шаҳри Москваи ФР санаи 25-уми марти соли 2023, таҳти феҳристи QR-рамзи 7.219.368 ба расмият даровarда шудааст, тамоми молу мулкашро ба ӯ ва фарзандонаш васият карда, фарзандони ҷавобгар Г.Н.Н -ро аз ҳуқуқи мерос маҳрум кардааст.

Намояндаи ваколатдори даъвогар К.Б.А.-Ғ.Ҷ.Н. дар маҷлиси судӣ аризаи даъвогии вакилкунандаашро пурра дастгирӣ намуда, ба мазмуни аризаи даъвогӣ ҳамонанд баёнот дода, аз суд хоҳиш кард, ки шартномаи хариду фурӯши квартира, воқеъ дар ш. Душанбе, н.Сино, 1-ум гузаргоҳи кӯчаи Б.Ғафуров, хонаи 6, хуҷраи 83, ки байни Г.Н.Н ва М.С.П. баста шуда, дар Идораи нотариалии даввлатии н. Синои ш. Душанбе, санаи бисту ҳафтуми декабри соли 2023, таҳти феҳристи №1-10193 ба расмият даровrouting шудааст, беэътибор дониста шуда, ҷавобгар М.С.П.бо аҳли оилааш аз манзили истиқоматии воқеъ дар ш. Душанбе, н. Сино, 1-ум гузаргоҳи кӯчаи Б.Ғафуров, хонаи 6, ҳуҷраи 83, бе додани манзили истиқоматии дигар кӯчонида шавад.

Аз ҳалномаи суди н. Синои ш. Душанбе аз 03.06.2019, бармеояд, ки манзили истиқоматии воқеъ дар ш. Душанбе гузаргоҳи якуми кӯчаи Ғафуров, бинои 6, ҳуҷраи 83 моликияти муштараки Ш.Ф. ва Г.Н.Н эътироф карда шуда, он бо ҳиссаҳои баробар тақсим карда шуда, аз ду як ҳиссаи манзил ба моликияти Ш.Ф.ва аз ду як ҳиссаи манзил ба моликияти Г.Н.Н дода шудааст.

Тавре ки суд аз ҳалномаи суди н. Синои ш. Душанбе аз 03.06.2019 сол, муайян кард, аз ду як ҳиссаи манзили истиқоматии воқеъ дар ш. Душанбе гузаргоҳи якуми кӯчаи Ғафуров, бинои 6, ҳуҷраи 83 моликияти марҳум Ш.Ф. ба ҳисоб меравад ва моликияти мазкур манзили истиқоматии мазкур дар асоси васиятномаи таҳти №77/809-н/77-2023-4-234, QR7.219.368, ки санаи 25.03.2023, аз ҷониби Идораи нотариалии ш. Москваи ФР дода шудааст, ба ҳамсари марҳум Ш.Ф. – К.Б.А.., духтаронаш, Ш.С.Ф., Ш.З.Ф. ва писараш Ш.Ш.Ф., гузаштааст, ки акнун ин манзили истиқомати моликияти муштараки К.Б.А. духтаронаш, Ш.С.Ф., Ш.З.Ф. ва Ш.Ш.Ф., ба ҳисоб меравад.

Суд аз ҳолатҳои воқеии кор ва маводи парванда муайян кард, ки шартномаи хариду фурӯши квартира аз санаи 27.12.2023, таҳти силсилаи ДШ №1590579, ки аз ҷониби Идораи нотариалии давлатии н. Синои ш. Душанбе байни ҷавобгар Г.Н.Н, ва ҳамҷавобгар М.С.П. ба расмият

даровардa шудааст, беэътибор мебошад, зеро ҷавобгар Г.Н.Н., бе розигии моликон, яъне К.Б.А.., духтаронаш, Ш.С.Ф., Ш.З.Ф. ва писараш Ш.Ш.Ф., аз ду як ҳиссаи ин манзили истиқоматиро, ки ба онҳо дар асоси васиятнома тааллуқ дошт, бегона намудааст [197].

Яке аз хусусиятҳои манзили истиқоматӣ дар муқоиса ба бинои ғайриистиқоматӣ дар он ифода меёбад, ки манзили истиқоматӣ, хонаи истиқоматӣ ва хона дар бинои бисёрхонагиро ҳамчун қоида аз рӯйи асл ҷудо намудан ғайриимкон аст ва биноҳои ғайриистиқоматиро, масалан чун ошхона, ҳаммом ва ғ., ки ҳуҷраҳои ёрирасон ба ҳисоб мераванд, ҷоиз нест дар баробари манзили истиқоматӣ ҳамчун ҳисса ҷудо намуд. Дар қиболи ин, имкон дорад, ки ҳисса дар ҳуқуқи моликият ба манзили истиқоматӣ ягона ҷойи истиқомат барои ҳар як иштирокчии моликияти умумӣ бошад, веле мавҷудияти муносибатҳои шахсӣ ва ё дигар муносибатҳое, ки метавонанд зиндагии муштараки онҳоро номумкин гардонанд. Масалан, дар ҳолати талоқ гирифтани ҳамсарон ниёзи ҳалли масъалаи тақсими ҳисса ба вуҷуд меояд.

Дар робита ба масъалаи тақсими манзили истиқоматӣ миёни шарикон на дар қонунгузории маданӣ ва на манзил меъёри махсусе, муқаррар нагардидааст. Ҳамзамон, фурӯши ҳисса ба дорандагони ҳуқуқи афзалиятнок наметавонад мушкилиҳои манзилиро ҳал намояд, зеро маълум аст, ки нархи бозории ҳисса дар ҳуқуқи моликияти умумӣ нисбат ба объекти мустақили манзили истиқоматӣ поёнтар аст. Дар ин асно мушкилӣ дар он аст, ки ҳиссарро ба таври воқеӣ дар манзили истиқоматӣ ҷудо намудан ғайриимкон аст. Чун қоида ҳамаи иштирокчиёни моликияти ҳиссагӣ ба истифодаи манзили истиқоматӣ манфиатдор мебошанд.

Хотирнишон бояд сохт, ки ба мерос гузоштани манзили истиқоматӣ яке аз василаҳои табиии инкишофи моликияти ҳиссагӣ маҳсуб мешавад. Мерос дар ҳаёти ҳар шахс новобаста аз вазъи иқтисодияш муҳим арзёбӣ гардида, барои ҳар шахс бо далелҳои мухталиф аҳаммиятнок аст. Ба унвони мисол мерос барои баъзе афрод ҳамчун омили қонеъ намудани ниёзҳои зиндагии шахсияшон ба ҳисоб меравад. Барои дигар нафарон он метавонад ҷоддаи

нигоҳ доштани як қисме аз дороиҳояш бошад Дар дигар ҳолатҳо онро ҳамчун рукни нигоҳдории манзили зист дар оила, ё идомаи анъанаҳо ва хотироти ниёгон истифода бурдан мумкин аст.

Аз мабҳаси гуфтаҳои мазкур бармеояд, ки дар доираи меъёрҳои ҳуқуқи мерос бояд меъёрҳое мустаҳкам гарданд, ки имконияти зиёд шудани шумораи соҳибони ҳисса дар манзили истиқоматиро боздорад. Бавижа, пешбинӣ намудани меъёри ҳатмӣ дар қонунгузорӣ барои ба қайд гирифтани манзили истиқоматӣ ба моликияти танҳо яке аз ворисон бо уҳдадории пардохти пулӣ вобаста ба арзиши ҳисса ба дигар ворисон зарур аст.

Аз таҳлил ва омӯзиши масъалаи мазкур ба чунин хулоса омадан мумкин аст, ки дар ҳолати мутааллиқ будани манзили истиқоматӣ ба якчанд шахс, дар сатҳи қонунгузорӣ меъёре муқаррар кардан лозим аст, ки имкони бо тартиби судӣ мубодилаи ҳатмии манзили истиқоматӣ бо дигар манзилҳое, ки нархи паст доранд, ба миён ояд. Дар ин маврид, ҳуқуқи ҳар як иштирокчии моликияти ҳиссагӣ ба манзил таъмин мегардад, инчунин муаммоҳои эҳтимолии иҷро накардани ҳалномаи суд дар бораи пардохти маҷбурии ҷуброн бинобар набудани пули воқеӣ ҳал карда мешавад.

Ҳамин тавр, аз мафҳуми расмии манзили истиқоматӣ ва моҳияти м. 8 КМз ҶТ бармеояд, ки ба ҳайси мавзуи шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ бевосита хонаи истиқоматӣ ва хона дар бинои бисёрхонагӣ, инчунин қисми онҳо баромад менамояд.

Дар натиҷаи пажӯҳиши гузаронидишуда ба чунин хулосабарорӣ ва пешниҳодҳо ноил гардидем:

1. Яке аз хусусиятҳои асосии фарқкунандаи шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ аз дигар шартномаҳо ин мавзуи он мебошад. Бино ҳамчун манзили истиқоматӣ дар сурате мавзуи шартномаи хариду фурӯш шуда метавонад, ки дорои аломатҳои зерин бошад:

– дорои мақоми ҳуқуқии молу мулки ғайриманқул бошад;

– аз ҷиҳати функсионалӣ барои истиқомати доимӣ пешбинӣ шуда бошад ва аз лиҳози воқеӣ барои истиқомати доимӣ мувофиқ бошад;

– ба меъёрҳои ҳатмии санитарӣ, сохтмонӣ, зидди сӯхтор ва техникӣ мутобиқ бошад;

– поймол нашудани ҳуқуқҳои субъективӣ ва манфиатҳои қонунии шахсони сеюм, аз ҷумла истиқоматкунандагон ва ноболиғоне, ки аъзои оилаи онҳо мебошанд;

– ҳуқуқи моликият ба он ба тибқи муқаррароти қонунгузории амалкунанда ба қайд гирифта шуда бошад.

2. Хонаи истиқоматӣ (қисми он) ва хона дар бинои бисёрхонагӣ (қисми он), бояд дорои мушаххасоти комил, чун нишонӣ, масоҳат, соли сохтмон, теъдоди табақаҳо, шумораи ҳуҷраҳо, ҳуҷраҳои ёрирасон, имконоти манзили истиқоматӣ ҳамтои низоми гармоишӣ ва сармоишӣ бошанд. Ҳамзамон, манзили истиқоматӣ бояд аз ҷиҳати сохторӣ аз дигар бино ва иншоотҳо ҷудо буда, бо баромади умумӣ ба зинапоя, кӯча, ҳавлӣ ё бевосита ба қитъаи замини ҳамсоя алоқаи мустақилона дошта бошад. Бояд қайд намуд, ки қисми хонаи истиқоматӣ ё қисми хона дар бинои бисёрхонагӣ, ки бо даромадгоҳи асосии манзили истиқоматӣ алоқаи бевосита надорад, ҳамчунин биноҳои ёрирасон, наметавонанд мавзуи мустақили шартномаи хариду фурӯш баррасӣ шаванд. Ин маҳдудият барои таъмин намудани якпорчагии объект ва риояи функсионалии мутобиқ будани манзили истиқоматӣ барои зиндагӣ зарур мебошад.

3. Ҳуҷра ҳарчанд дар қонунгузорӣ ҳамчун яке аз намудҳои мустақили манзили истиқоматӣ пешбинӣ шуда, мафҳуми он низ расман дар қонунгузорӣ кушода дода шуда бошад ҳам, мавзуи мустақили шартномаи хариди фурӯши манзили истиқоматӣ шуда наметавонад.

4. Хариду фурӯши ҳисса дар шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ яке аз масъалаҳои муҳим ба шумор рафта, риоя намудани талаботи қонунгузорӣ дар ин самт зарур мебошад. Бо мақсади бартараф намудани баъзе аз муаммоҳо дар ин масъла пешниҳод менамоем:

– ба қ.1 м. 322 КМ ҶТ ҷумлаи дуюм бо мазмуни зерин илова шавад: «Дар сурати изҳори хоҳиши якчанд иштирокдорон барои ба даст овардани

ҳисса дар ҳуқуқи моликияти умумӣ, фурӯшандаи ҳисса ҳуқуқ дорад харидорро интихоб намояд»;

– ба м.322 КМ ҶТ қисми 7 бо мазмуни зерин илова карда шавад:

«7. Дар сурати номаълум будани маҳалли истиқомат ва шахсияти шахси ҳуқуқи афзалиятнокдошта, бо тариқи судӣ истисно намудани ҳуқуқи ӯ ба хариди ҳисса иҷозат дода мешавад.».

2.2. Тарафҳои шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ. Вазъи ҳуқуқии шахсоне, ки ҳуқуқи истифодаи манзили истиқоматиро баъди хариду фурӯш нигоҳ медоранд

Ба сифати тарафҳои шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ метавонанд субъектони гуногуни муомилоти ҳуқуқи маданӣ баромад намоянд. Иштирокчиёни асосии чунин аҳдҳо, бетардид шаҳрвандон ва шахсони ҳуқуқӣ мебошанд, ки ҳуқуқи моликият ба манзили истиқоматӣ дошта, ҳаққи дар ин муомилот ширкат варзиданро доранд.

Иштирокчиёни муносибатҳои ҳуқуқи маданӣ бояд дорои қобилияти ҳуқуқдорӣ, яъне қобилияти доштани ҳуқуқу уҳдадории маданӣ (қобилияти ҳуқуқдории маданӣ) (м.18 КМ ҶТ) ва қобилияти амалкунӣ, яъне қобилияти барои бо амалҳои худ ба даст овардан ва амалисозии ҳуқуқҳои маданӣ, барои худ ба миён овардани уҳдадорӣ ва иҷро намудани он (қобилияти амалкунии маданӣ) (м.22 КМ ҶТ) бошанд.

Дар шартномаҳои ҳуқуқи маданӣ, бавижа шартномаи хариду фурӯш унсури «тараф» аз иштирокчиёни муносибатҳое, ки дар асоси шартнома ба вуҷуд меоянд, тафовут дорад. Чунки иштирокчиёни муносибатҳои ҳуқуқи маданӣ васеъ буда, ба ҳайси тарафҳои шартномаи хариду фурӯш танҳо шахсони муайян, ки ба сифати фурӯшанда ва харидор дохил мешаванд, баромад мекунанд. Ш.К. Ғаюрзода ва Ф.С. Сулаймонов доир ба масъалаи ишорашуда изҳори назар намуда, қайд менамоянд, ки «дар тарафи харидор метавонанд якчанд иштирокчӣ ва ё дар тарафи фурӯшанда якчанд иштирокчии дигар ширкат варзанд. Пас, аз ин бармеояд, ки аз миқдори бисёри иштирокчиён миқдори тарафҳо зиёд намешавад» [100, с. 17].

Тарафҳои шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ фурӯшанда ва харидор мебошанд. Мувофиқи шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ шахсе, ки ҳуқуқи бегона намудани манзили истиқоматиро дорад фурӯшанда мебошад ва шахсе, ки манзили истиқоматиро ба даст меорад, харидор мебошад.

Ба ҳайси фурӯшанда дар шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ субъекте баромад мекунад, ки соҳибмулки манзили истиқоматӣ мебошад ё субъекте метавонад фурӯшанда бошад, ки аз тарафи соҳибмулк дар бастани шартномаи хариду фурӯш ваколатдор шудааст.

Дар илми ҳуқуқшиносӣ истилоҳҳои бо ҳам наздик, ба мисли «қобилияти ҳуқуқдорӣ», «қобилияти субъекти ҳуқуқ будан», «вазъи ҳуқуқӣ» ва «ҳолати ҳуқуқӣ» ба мушоҳида мерасанд, ки аз қобилияти ибтидоии ҳуқуқии субъектон дарак медиҳад.

Ба назари академик М.А. Маҳмудзода «ҳолати шаҳрвандӣ (ҳолати ҳуқуқӣ) – ҳолати ҳуқуқии шахси муайян ҳамчун соҳиби ҳуқуқу уҳдадориҳои гуногуне (молумулкӣ, ғайримолумулкӣ, сиёсӣ) мебошад, ки бо факту ҳолатҳои мазмуни табиӣ ва ҷамъиятӣ дошта муайян карда мешавад» [102, с. 104].

С.С. Алексеев мафҳуми «субъекти ҳуқуқ»-ро таҳлил намуда, ишора менамояд, ки субъектҳои ҳуқуқ – шахсоне мебошанд, ки дорои қобилияти субъекти ҳуқуқ буда, дарбаргирандаи қобилияти ҳуқуқдорӣ ва қобилияти амалкунӣ мебошанд [28, с. 70].

Мафҳуми қобилияти ҳуқуқдорӣ барои аз ҷиҳати ҳуқуқӣ баҳо додани амалҳои субъектон аҳаммияти муҳим дорад.

Дар қонунгузории мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон вазъи ҳуқуқи мадании соҳибмулки манзили истиқоматӣ бо ваколатҳои сегонаи маъруфи ҳуқуқи моликиятӣ, яъне соҳибӣ, истифода ва ихтиёрдорӣ муайян карда мешавад (м. 279 КМ ҶТ).

Ҷ.С. Муртазозода ба дурустӣ қайд менамояд, ки «ҳуқуқи моликият, ки нақши он дар тақвияти «оромии» муносибатҳои молумулкӣ зоҳир мегардад. Он мансубияти молу мулкро ба субъектони алоҳида қавӣ мегардонад;

салоҳияти ҳуқуқии субъектро муайян мекунад, ки онро худи ӯ анҷом дода метавонад ё наметавонад; чораҳои заруриро барои татбиқи чунин салоҳияти ҳуқуқӣ, инчунин воситаҳои ҳимоякуниро пешбинӣ менамояд» [69, с. 138].

Молики манзили истиқоматӣ имконият дорад ҳуқуқҳои (ваколаҳои) молумулкии худро ба таври воқеӣ ё ҳуқуқӣ ба амал барорад. Ба таври воқеӣ дар амалҳои ӯ аломатҳои фактҳои ҳуқуқӣ дида намешавад, масалан дар манзил зиндагӣ менамояд. Ба таври ҳуқуқӣ бошад, ӯ амалҳои ҳуқуқии аҳаммиятнок, масалан аҳдҳоро вобаста ба манзили истиқоматӣ ба анҷом мерасонад. Дар ин мuврид мавҷуд будани қобилияти амалкунии пурраи соҳибмулк аҳаммияти бузург дорад.

Маъмулан, ҳангоми бегона кардани молу мулк тавассути шартномаи хариду фурӯш эҳтимолияти мавҷуд будани ҳуқуқи моликиятии харидор ба бегона намудани ашё амал мекунад ва ӯ уҳдадор нест, ки барои исбот намудани ҳуқуқи моликиятии худ ягон амал анҷом диҳад. Доир ба ин масъала, Б.Б. Черепахин қайд мекунад, ки «муомилоти маданиро дар асоси чунин шубҳаи пурраи хиридорон тасаввур кардан мушкил аст.... Дар кадом ҳолат фурӯшандагон мемонанд, агар онҳо ҳар дафъа бояд далели ҳамаҷониба оид ба ҳуқуқи моликиятии худ ба бегона намудани ашёро пешниҳод намоянд» [106, с. 244].

Ба назари И.Ғ. Ғафорзода «шинохтани шаҳрванд ҳамчун субъекти муносибатҳои ҳуқуқии шаҳрвандӣ (маданӣ) аз доштани қобилияти ҳуқуқдорӣ ва қобилияти амал вобаста буда, ҳаҷму мундариҷаи ин категорияҳоро маҳз қонун муайян мекунад» [36, с. 77].

Н.Ш. Қурбонализода масъалаи қобилияти амалкунии шахсони воқеиро таҳлил намуда, ба назари ӯ қобилияти амалкунӣ дорои ду унсур мебошад: «1) қобилияти бастани аҳд – қобилияти ихтиёрона бастнаи аҳд аз ҷониби шахс, тавассути он (бастани аҳд) ҳуқуқу уҳдадориҳои нав пайдо кардан; 2) қобилияти деликтӣ – қобилияти шахс барои зарари расонидааш бо ҳаракатҳои зиддиҳуқуқӣ ҷавобгар будан» [61, с. 101].

Аҳаммияти қобилияти ҳуқуқдорӣ ва қобилияти амалкунӣ дар он ифода меёбад, ки маҳз ин категорияҳо иштироки фаъоли субъектро дар муомилоти маданӣ ва ба амал баровардани ҳуқуқҳои маданӣ таъмин менамояд.

Дар Тоҷикистон барои анҷом додани аҳдҳо нисбат ба молу мулки ғайриманқул, аз ҷумла хариду фурӯши манзили истиқоматӣ, шаҳрвандон бояд дорои қобилияти пурраи амалкунӣ бошанд, яъне ба синни балоғат – 18-солагӣ расида бошанд (м.22 КМ ҶТ). Ҳамзамон, мувофиқи қонунгузории маданӣ дар ҳолатҳои истисноӣ аз синни 16-солагӣ, яъне ҳангоми эмансипатсия эълон шудани шахс ё то синни 18-солагӣ мувофиқи қонунгузорӣ бастани ақди никоҳ, шахс метавонад қобилияти пурраи амалкуниро соҳиб шавад. М.Маҳмудзода ва Б. Худоёрзода иброз менамоянд, ки синни никоҳии бо қонунгузории оилавии ҶТ муқарраргардида хислати «истисноӣ»-ро надошта мумкин аст ҳангоми мавҷуд будани сабабҳои узрнок аз тарафи суд то як сол – то ба синни 17 кам карда шавад [67, с. 148].

Дар ин асно, аз мазмуни қ.1 м.27 КМ ҶТ бармеояд, ки ноболиғони аз чордаҳ то ҳаждаҳсола ҳуқуқ доранд аҳдҳоро вобаста ба молу мулки ғайриманқул, бавижа манзили истиқоматӣ бо розигии хаттии намояндагони қонунии худ (падару модар, фарзандхондагон, парастор ва шахсони онҳоро ивазкунанда) анҷом диҳанд.

Аҳдро вобаста ба идора намудани молу мулки ғайриманқул, ҳамзамон аҳдҳо вобаста ба манзили истиқоматиро аз номи ноболиғони ба синни чордаҳ нарасида (хурдсолон) танҳо намояндагони қонунии онҳо анҷом дода метавонанд (м.29 КМ ҶТ). Мутаносибан, тамоми ҷавобгарии молумулкӣ вобаста ба чунин аҳдҳо, махсусан ҷавобагарӣ вобаста ба уҳдадориҳое, ки бо гузариши ҳуқуқи моликиятӣ ба манзили истиқоматӣ алоқаманданд, ба уҳдаи падару модар, фарзандхондагон ва васиёни ноболиғон гузошта мешавад. Қобили зикр аст, ки шахсоне ки аз номи шахси таҳти васояташ шартномаи хариду фурӯшро мебанданд, асос намешавад, ки онҳоро фурӯшанда шуморем, чунки онҳо танҳо ба сифати намоядаи фурӯшанда амал мекунанд.

Фурӯшанда дар шартнома шахсе мебошад, ки ҳамчун соҳибмулк муаррифӣ мешавад.

Дар ин замина, бо мақсади фаҳмидани вазъи ҳуқуқии тарафҳои шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ, ҳамзамон ҳолатҳоеро ба инобат гирифтан зарур аст, ки соҳибмулк ба сифати тарафи шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ бевосита иштирок намекунад ва барои ба амал баровардани ҳуқуқи ихтиёрдории манзили истиқоматӣ дигар шахсонро ваколат медиҳад ё ин ҳуқуқро мувофиқи қонун дигар шахсон (барҳамдиҳанда) мегиранд. Ба чунин ҳолатҳо додани ваколатнома, бастани шартномаи комиссионерӣ, шартномаи идораи ба боварӣ асосёфтаи молумулк ва ғ. дохил мешаванд.

Ба андешаи Ш.К. Ғаюрзода «намояндагӣ муносибати байни намоянда (вакил) ва вакилкунанда оид ба муайян намудани доираи салоҳият, инчунин муносибати байни вакил ва шахси сеюм оид ба анҷом додани амалҳои ҳуқуқӣ мебошад, ки боиси пайдоиш, тағйирёбӣ ва қатъшавии ҳуқуқ ва уҳдадориҳои вакилкунанда мегарад» [101, с. 215-216].

КМ ҶТ дар қ.1 м. 202 мафҳуми ваколатномаро чунин муайян намудааст, ки «ваколатнома аз ҷониби як шахс ба шахси дигар додани ваколати хаттӣ барои намояндагӣ дар назди шахси сеюм дониста мешавад. Вакилкунанда метавонад ваколатномаро барои анҷом додани аҳд аз тарафи намоянда бевосита ба шахси сеюми дахлдор диҳад» [5].

Ҳамзамон, аз меъёрҳои қонунгузорӣ бармеояд, ки дар сурати дар ваколатнома муҳлати он муайян нашуда бошад, он аз санаи дода шудани ваколатнома як сол дорои эътибори ҳуқуқӣ мебошад. Дар ин замина ваколатномае, ки дар он таърихи дода шуданаш қайд нашудааст, беэтибор мебошад. Инчунин, ваколатномае, ки бо тариқи нотариалӣ тасдиқ шудаасту ҳадафи он анҷом додани аҳдҳо дар давлатҳои хориҷӣ мебошад ва дар хусуси муҳлати эътиборнокии он дар ваколатнома чизе пешбинӣ нашуда бошад, то аз ҷониби ваколатномадода бекор карда шуданаш эътибонок мебошад. Дар зимн, шакли ваколатнома вобаста бастани шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ бояд бо тартиби нотариалӣ тасдиқ карда шавад ва дар

ин ҳолат вакил ҳамчун тарафи шартнома (харидор ё фурӯшанда) баромад карда метавонад.

Ҳангоми ҷой доштани ваколатнома вакилкунанда дар асоси шартномаи хариду фурӯш ҳуқуқи ихтиёрдории манзили истиқоматиро бо василаи бегона кардан иҷозат медиҳад, вакилшаванда шартномаи хариду фурӯшро аз номи вакилкунанда – соҳибмулки манзили истиқоматӣ имзо мекунад, вале ҳуқуқу уҳдадориҳои дар асоси шартнома ба вуҷудомада бевосита ба вакилкунанда тааллуқ дорад.

Бисёршахсӣ дар шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ масъалаи муҳим буда, баррасии он зарур аст. Ҳолатҳое ҷой дорад, ки дар тарафи фурӯшанда бисёр шахсон мавҷуд аст, масалан вақте зану шавҳар фурӯшанда мебошанд, ки манзили истиқоматӣ ба ҳуқуқи моликияти умумии муштараки онҳо тааллуқ дорад ё ин ки манзили истиқоматӣ дар моликияти умумии ҳиссагии якчанд соҳибмулк (аз рӯйи мерос ва ғ.) қарор дорад. Дар чунин ҳолатҳо ихтиёрдории манзили истиқоматӣ танҳо бо розигии ҳамаи соҳибмулкони манзили истиқоматӣ воқеъ мегардад, ки иродаи бегона намудан дар шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ бо имзои онҳо қайд карда мешавад. Масалан, шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматиро, ки танҳо аз тарафи яке аз ҳамсарон баста мешавад ва вақте ки ҳамсари дигар ба сифати тарафи шартнома баромад наменамояд, ворасӣ намудан муҷоз аст. Дар ин маврид барои тасдиқи иродаи ҳамсаре, ки ҳамчун тарафи шартнома иштирок накардааст ва ихтиёрдории ҳиссаи ӯ ба молу мулки муштараки ҳамсарон вуҷуд дорад, розигии ӯ дар шакли нотариалӣ муҳим мебошад, ки ин масъала дар қонунгузории оилавӣ сароҳатан муқаррар гардидааст. Мувофиқи қ.3 м.35 Кодекси оилаи ҶТ «барои ба анҷом расонидани муомилот вобаста ба ихтиёрдорӣ кардани молу мулки ғайриманқул ва муомилоте, ки мувофиқи тартиби муқаррарнамудаи қонун тасдиқ ё қайди нотариалиро талаб мекунад, бояд розигии пешакии аз тариқи идораи натариалии давлатӣ тасдиқшудаи зан ё шавҳар гирифта шавад». [8]. Аз ин рӯ, дар сурати аз ҷониби як ҳамсар фурӯхтани манзили истиқоматӣ, ки баъди бастани акди никоҳ сохта ё харида шудааст (ғайр аз ҳолатҳое, ки

аз тарафи ҳамсарон дар давраи ҳамзистии якҷоя ва пешбурди хоҷагии умумӣ ҳамчун ҳадя, мерос ё мутобиқи аҳдҳои дигари бемузд қабул намудани манзили истиқоматӣ), барои боэътибор шудани ин шартнома розигии ҳатмии хаттии ҳамсари дигар муҳим арзёбӣ мегардад. Дар сурати ғайр, шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ, ки яке аз ҳамсарон баста аст, беэътибор дониста мешавад.

Бояд қайд намуд, ки дар амалия шояд мавридҳое бавуҷуд биояд, ки зан ё шавҳар бо тартиби судӣ бедарак ғоибшуда эътироф мешавад. Бо фарогирии қ. 1 м. 43 КМ ҶТ «агар дар давоми як сол дар маҳалли истиқомати шахси воқеӣ дар хусуси маҳалли қарор доштани ӯ маълумоте набошад, суд бо аризаи шахси манфиатдор метавонад ӯро бедарак ғоибшуда эътироф намояд» [5].

Дар айни ҳол, шартномаи мазкур метавонад бо дарназардошти нусхаи қарори ба эътибори қонун даромадаи суд бе талаби гирифтани розигии зан ё шавҳари бедарак ғоибшуда баста шавад. Дар сурати муҷаррад будани фурӯшандаи манзили истиқоматӣ, ӯ бояд дар ин ҷиҳат аризаи хаттӣ пешниҳод намояд ва ин масъала барои ҳама иштирокчиёни шартнома равшан бошад.

Мувофиқи тартиби қонунгузорӣ ба сифати харидор дар шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ метавонанд шаҳрвандон ва шахсони ҳуқуқӣ баромад намоянд. Дар қонунгузорӣ меъёрҳои маҳдуд ё манъкунанда вобаста ба сифати харидор баромад намудани давлат ва воҳидҳои марзӣ-маъмурӣ вуҷуд надорад. Дар баъзе мавридҳо давлат ва воҳидҳои марзӣ-маъмурӣ метавонад ҳамчун харидор дар шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ баромад намоянд. Мақомоти давлатӣ барои амалӣ намудани функсияи иҷтимоии давлат имкон доранд ба сифати харидор дар шартномаи мазкур иштирок намояд. Масалан, ба манзили истиқоматӣ таъмин намудани ниёзмандон.

Давлат ва воҳидҳои марзиву маъмурии он низ метавонанд ба сифати тарафҳои шартномаи хариду фурӯш баромад намоянд. Онҳо метавонанд ҳуқуқҳои худро ҳамчун молик тавассути додани манзили истиқоматӣ барои

истифода ба шаҳрвандон мувофиқи шартномаи кирояи иҷтимоии манзили истиқоматӣ ё ба шахсони ҳуқуқӣ тавассути шартномаи иҷора ба амал бароранд, инчунин дигар аҳдҳоеро, ки барои ба шахсони сеюм бегона кардани манзили истиқоматӣ нигаронида шудаанд, анҷом диҳанд. Ҳамаи ин амалҳои ҳуқуқиро онҳо вобаста ба қобилияти махсуси функсионалии ҳуқуқияшон анҷом медиҳанд.

Дар бештари ҳолатҳо ба сифати харидор дар шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ шаҳрвандони дорои қобилияти пурраи амалкунӣ баромад мекунанд. Агар шаҳрванд ғайри қобили амал эълон шуда бошад ё ноболиғи ба синни 14-солагӣ нарасидааст, дар муносибатҳои хариди манзили истиқоматӣ аз номи онҳо намояндаи қонунӣ ё васӣ шартномаро мебанданд.

Дар фарози гуфтаҳои боло бояд қайд намуд, ки дар ҶТ бо дарназардошти қонунгузорӣ ба сифати харидор дар шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ баромад намудани шаҳрвандони хориҷӣ ва шахсони бешаҳрванд як қатор маҳдудиятҳои алоҳида пешбинӣ шудааст. Дар КМ ҶТ ва КМз ҶТ дар ин масъала муқаррароти меъёрии мушаххас вуҷуд надорад ва ҳуқуқи моликият ба манзили истиқоматиро ба таври умумӣ нисбати шаҳрвандони хориҷӣ пешбинӣ менамояд. Ин масъала ба қонунҳои соҳавӣ вогузошта мешавад. Масалан, Қонуни ҶТ «Дар бораи вазъи ҳуқуқии шаҳрвандони хориҷӣ ва шахсони бешаҳрванд дар Ҷумҳурии Тоҷикистон» аз 2 январи соли 2018, №1471 дар қ.2 м.11 пешбинӣ менамояд, ки «шаҳрвандони хориҷӣ ва шахсони бешаҳрванд ҳуқуқи ҳамчун моликият ба даст овардани биною хонаҳои истиқоматӣ, инчунин дигар биноҳоеро, ки ба фонди манзил дохил шудаанд (ба истиснои ба даст овардани мерос аз ҷониби ворисони қонунӣ), надоранд, агар қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон ва санадҳои ҳуқуқии байналмилалии эътирофнамудаи Тоҷикистон тартиби дигарро пешбинӣ накарда бошанд» [12].

Қобили зикр аст, ки тарафҳои шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ ҳангоми ба амал баровардани ҳуқуқу уҳдадориҳояшон бояд оқилона, одилона ва бовиҷдонона муқаррароти қонунгузориро мурооt

намоянд. Ин масъала дар қ. 4. м. 9 КМ ҶТ ба таври зайл пешбинӣ шудааст: «Шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ ҳангоми амалисозии ҳуқуқҳояшон бояд оқилона, одилона ва бовиҷдонона талаботи қонунгузорӣ, принсипҳои ахлоқи ҷомеа, соҳибкорон бошанд, инчунин қоидаҳои одоби кориро риоя намоянд. Уҳдадориҳои мазкурро ба воситаи шартнома хориҷ ё маҳдуд кардан мумкин нест» [5].

Қ.Ш. Қурбонов чунин нуктаи мувофиқро баён менамояд, ки «ҳангоми амалӣ намудани принсипи оқилона ва бовиҷдонона дар муносибатҳои ҳуқуқи маданӣ таъсири умумии онҳо бояд мадди назар бошанд. ... Мо муътақидем, ки ин принсипҳо ва дигар принсипҳои бо онҳо алоқаманд бояд аҳаммияти ҳуқуқтатбиққунии худро аз тариқи шаклҳои мухталифи ҳаракати худ, аз ҷумла дар созишномаҳо, шартномаҳо, суратмаҷлисҳо дарёфт кунанд» [56, с. 211-212].

Аз меъёрҳои қонунгузории маданӣ (қ. 1 м. 323 КГ ҶТ соли 1999 ва қ.1. м. 275 Кодекси мадании ҶТ) бармеояд, ки дар шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ харидор дар ҳолате бадастоварандаи бовиҷдон пазируфта мешавад, ки агар манзили истиқоматиро аз шахсе харида бошад, ки ҳуқуқи бегона кардани онро надошт ва аз ин огоҳӣ надошта ё огоҳ буда ҳам наметавонист.

Тибқи талаботи банди 12 Қарори Пленуми Суди Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, аз 16 декабри соли 2004 таҳти №11, «Дар бораи таҷрибаи судии аз ҷониби судҳо татбиқ намудани қонунгузорӣ ҳангоми баррасии баҳсҳои вобаста ба беэътибор донистани шартномаҳои хариду фурӯши хонаи истиқоматӣ (квартира)», (бо тағйиротҳое, ки бо қарорҳои Пленум аз 19 марти соли 2009, №8, аз 24 декабри соли 2010, №35 ва аз 23 ноябри соли 2012, №23 ворид карда шудаанд), агар суд дар бораи беэътибории аҳд ба хулоса ояд, масъалаи эътироф намудани бадастоварандаи бовиҷдонро дар он сурат баррасӣ менамояд, ки дар ин бора ариза пешниҳод шуда бошад.

Дар суди н. Синои ш. Душанбе парвандаи маданӣ [194] бо даъвои В.М.Н. дар намояндагии А.Б.Ҳ. бо ҷавобгарии У.С.Ғ., М.Г.С. ва шахси сеюм Идораи нотариали давлатии н. Синои ш. Душанбе дар бораи

беэътибор донистани шартномаҳои хариду фурӯши манзили истиқоматӣ ва кӯчонидан аз манзили истиқоматӣ бе додани дигар манзили истиқоматӣ ва аризаи даъвогии муқобили даъвои М.Г.С. бо ҷавобгарии В.М.Н., В.М.Р., У.С.Ғ ва шахси сеюм Идораи нотариалии давлатии н. Синои ш. Душанбе дар бораи харидори бовиҷдон эътироф намуданро баррасӣ шудааст.

Дар ин ҷараён, суд ҳалли баҳси мазкурро бо меъёрҳои КГ ҶТ (таҳрири соли 1999)-ро татбиқ намудааст, зеро муносибати мадании тарафҳо яъне санаи 02.07.2020 сурат гирифтааст, яъне то мавриди амал қарор гирифтани Кодекси мадании ҶТ (санаи 01.07.2023).

Суд муайян кард, ки ҷавобгар В.М.Р. дар аризаи даъвогиаш ифроз намудааст, ки гӯё ӯ соли 1997 дар асоси ваколатномаи додаи Х.В.Г., манзили истиқоматии баҳсиро дар асоси шартномаи хариду фурӯш аз 01.01.1997, таҳти №8Д-221 ба В.М.Н. фурӯхтааст, ки шартномаи мазкур қалбакӣ, рӯякӣ ва беасос будааст, зеро дар санаи мазкур В.М.Н. 8 - сола буда ва тибқи қонун ба бастани шартномаи мазкур ҳуқуқ надоштааст ва ӯ дар асл чунин шартномаро набастааст.

Бо назардошти он ки дар Бойгонии нотариалии давлатии Саридораи нотариалии давлатии Вазорати адлияи ҶТ ва дар китобҳои сабти амалиётҳои нотариалии Идораи нотариалии давлатии н. Сино дар соли 1997 оиди шартномаи хариду фурӯши квартира байни Х.В.Г. дар намояндагии В.М.Р. ва В.М.Н. маълумот вуҷуд надорад, ва баёноти дар парвандаи қаблии маданӣ додаи ҷавобгар В.М.Р. суд чунин меҳисобад, ки дар асл байни Х.В.Г. дар намояндагии В.М.Р. ва В.М.Н. шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ баста нашуда, шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматии воқеъ дар суроғаи ш. Душанбе, н. Сино, кӯчаи А.Сино, бинои 136/6, ҳуҷраи 59, аз 31.01.1997, таҳти №8Д-221, хилофи қонун буда, беэътибор мебошад.

Тавре ки суд муайян кард, байни В.М.Н. ва У.С.Ғ шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ баста шуда, ба қайди давлатӣ гирифта шудааст, ҳол он ки даъвогар ҳуқуқи бастани чунин шартномаи хариду фурӯш ва бегона кардани манзили истиқоматии баҳсиро надошт. Аз ин рӯ

суд чунин меҳисобад, ки шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматии воқеъ дар суроғаи ш. Душанбе, н. Сино, кӯчаи А.Сино, бинои 136/6, ҳучраи 59, аз 19.07.2019, таҳти №8Ш-2514, ки дар Идораи нотариалии давлатии ноҳияи Синои шаҳри Душанбе баста шуда, ба қайди давлатӣ гирифта шудааст, беэътибор мебошад.

Дар баробари ин, бо назардошти он ки шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматии мазкур беэътибор мебошад, суд чунин меҳисобад, ки шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматии воқеъ дар суроғаи ш. Душанбе, н. Сино, кӯчаи А.Сино, бинои 136/6, ҳучраи 59, аз 02.07.2020, таҳти №8Ш-2114, ки байни У.С.Ғ ва М.Г.С. дар Идораи нотариалии давлатии н. Синои ш.Душанбе баста шуда, ба қайди давлатӣ гирифта шудааст, низ хилофи қонун буда, беэътибор мебошад.

Ҷавобгар М.Г.С. ва намояндаи ваколатдори ӯ – В.М.Д. ба суд бо даъвои муқобили даъво мурочиат намуда, аз суд ҳифзи ҳуқуқҳои вайронгардида ва мавриди баҳс қарор доштаашро кардааст.

Ҷавобгар М.Г.С. ва намояндаи ваколатдори ӯ – В.М.Д., ба суд бо даъвои муқобили даъво дар бораи харидори (ба дастоварандаи) бовиҷдони манзили истиқоматии воқеъ дар суроғаи ш. Душанбе, кӯчаи А.Сино 136/6, ҳучраи 59, эътироф намудан мурочиат намуда, хоҳиш кардааст, ки даъвояш қонеъ карда шавад.

Суд бо талаби даъвогар В.М.Н. дар намояндагии А.Б.Ҳ., шартномаҳои мазкурро доир ба ин манзил беэътибор донистааст.

Ҳамзамон суд ҳаминро қайд менамояд, ки талаботи аризаи даъвогии муқобили даъвои ҷавобгар М.Г.С. оид ба харидори (бадастоварандаи) бовиҷдони манзили истиқоматии воқеъ дар суроғаи ш. Душанбе, кӯчаи А. Сино 136/6, ҳучраи 59, қонеъ карда шуда, ӯ сокини муваққатӣ ва ё шахси худсарона ишғолкардаи ин манзили истиқоматӣ ба ҳисоб намеравад ва дар қайди манзили истиқоматӣ мебошад.

Масъалаи дигари барассишаванда вазъи ҳуқуқии шахсоне, ки ҳуқуқи истифодаи манзили истиқоматиро баъди хариду фурӯш нигоҳ медоранд, мебошад.

Дар м. 614 КМ ҶТ пешбинӣ мегардад, ки «шарти муҳимми шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ ё қисми он, ки дар онҳо шахсоне зиндагӣ мекунанд, ки мутобиқи қонун ҳуқуқи истифодаи ин манзили истиқоматиро баъди аз ҷониби харидор ба даст овардани он нигоҳ медоранд, номгӯйи ин шахсон бо зикри ҳуқуқҳои онҳо барои истифодаи манзили истиқоматии фурӯхташуда мебошад» [5].

Ба назари О.У. Усмонов «хусусияти дигари шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ дар он аст, ки шарти муҳимми шартномаи фурӯши бинои истиқоматӣ, хона, қисми бинои истиқоматӣ ё хонае, ки дар онҳо шахсоне зиндагӣ мекунанд, ки мувофиқи қонун ҳуқуқи истифодаи ин биноро баъди аз ҷониби харидор гирифтани он ҳам нигоҳ медоранд, номнависи ин шахс бо зикри ҳуқуқҳои онҳо барои истифодаи бинои истиқоматии бафурӯшрасида нишон дода мешавад» [103, с. 53].

Қобили зикр аст, ки қонунгузории муосир имконияти пурра харидорро аз харидани ашёе, ки аз ҳуқуқи шасхони сеюм озод нест ба таври кофӣ ҳимоят карда наметавонад. Дар илми ҳуқуқи маданӣ роҷеъ ба ҳуқуқи истифодаи манзили истиқоматӣ баъди хариду фурӯш ҳамчун шарти шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ ягонагии фикрӣ вуҷуд надошта, андешаҳои гуногун ироа карда мешавад. Масалан, М.А. Шлотгауэр қайд менамояд, ки чунин шарти шартномаро муҳим ҳисобидан лозим нест ва қонунгузор бояд муқарраротеро пешбинӣ намояд, ки мувофиқи он шахсоне, ки ҳуқуқи истифодаи манзили истиқоматиро баъди ба даст овардани он нигоҳ медоранд, ҳуқуқи афзалиятнок барои харидани ин манзилро доранд [189, с. 15]. Ба андешаи Т.П. Бабич мувофиқи мақсад нест, ки қонунгузор ба сифати шарти муҳимми шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ ҷудо намудани шарт оид ба нишон додани шахсоне, ки ҳуқуқи истифодаи манзили истиқоматиро баъди бегона намудан доранд, пешбинӣ намояд [111, с. 139].

Ба назари мо, бо мақсади ҳимояи ҳуқуқу манфиатҳои харидор дар шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ мебояд дар қонунгузорӣ муқаррарот дар бораи имкони бастани шартномаи иҷораи манзили

истиқоматӣ аз ҷониби харидор бо шахсоне, ки ҳуқуқи истифодаи бемуҳлати манзилро доранд, пешбинӣ карда шавад.

Рӯйхати мукаммали субъектҳое, ки ҳуқуқи истифодаи манзили истиқоматиро ҳатто дар ҳолати фурӯхтани он нигоҳ медоранд, вуҷуд надорад. Ба зумраи ин афрод истифодабарандагон мувофиқи шартномаи кирояи иҷтимоӣ ва иҷораи манзили истиқоматӣ, рентагиранда мутобиқи шартномаи таъминоти якумра бо саробонӣ, шахсе, ки тибқи супориши васиятгузор ҳуқуқи истифодаи манзили истиқоматиро пайдо мекунад ва ғ., метавонанд дохил шаванд. Ба ин минвол, А.Ю. Филимонова дар таҳқиқоти худ қайд мекунад, ки дар доираи бастани шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ бояд ба мавҷуд будани ноболиғон дар манзили фурӯхташаванда диққати ҷиддӣ дода шавад [160, с. 245]. Лозим аст, ки дар яке аз бандҳои шартнома номгӯи афроде, ки дар манзили истиқоматии фурӯхташаванда ба қайд гирифта шудаанд, нишон дода шавад.

Инчунин, қайд кардан бамаврид аст, ки дар доктринаи ҳуқуқи маданӣ баҳсҳо оид ба мақсаднок будани ба зумраи шартҳои муҳимми шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ дохил намудани шарте, ки ҳуқуқи истифодабарии манзили истиқоматии фурӯхташавандаро нигоҳ доштан вуҷуд дорад. Воқеан, ин шарт дар шартномаи болозикр муҳим мебошад, чунки мавҷудияти ин шарт имкон медиҳад, ки аз як тараф харидор ва аз тарафи дигар афроде, ки ҳуқуқи дахлдори истифодаи манзили истиқоматиро доранд, мавриди ҳимоя қарор гиранд.

Ҳангоми харидани манзили истиқоматӣ таваккали харидани манзили истиқоматие, ки ҳуқуқи истифодаи шахсони дигар мавҷуд аст, вуҷуд дорад.

Қобили зикр аст, ки дар қонунгузорӣ намудҳои гуногуни ҳуқуқи истифодабарии манзиди истиқоматӣ пешбинӣ шудааст, ки онҳоро ба ду гурӯҳ тақсимбандӣ намудан ба мақсад мувофиқ мебошад: 1) ҳуқуқи истифодабарӣ, ки бо ивази молики манзили истиқоматӣ аз байн меравад; 2) ҳуқуқи истифодабарӣ, ки ҳангоми ивази молики манзили истиқоматӣ нигоҳ дошта мешавад.

Албатта, диққати моро гурӯҳи дуюми ҳуқуқи истифодабарӣ замоне, ки харидор манзили истиқоматиро ба даст меорад, ҷалб намудааст. Дар ҳолати ҷойдошта, фурӯшанда уҳдадор аст, харидорро дар бораи вазъияти мазкур огоҳ намояд. Ин шарт барои ҳимояи ҳуқуқу манфиатҳои харидор муҳим арзёбӣ гардида, ба иродаи харидор дар бастани шартнома ё рад намудани он таъсир мерасонад.

Дар КМз қаблии ҶТ соли 1997 №23-24. дар м. 121 аъзоёни оилаи моликро чунин пешбинӣ намуда буд: «Аъзои оилаи молик ҳамсар ва фарзандони ҳамроҳашон доимӣ сукунатдошта ҳисоб меёбанд. Волидони зану шавҳар ва фарзандони онҳо, ки соҳиби оилаи худ мебошанд ва бо молик муқимӣ зиндагӣ мекунанд, танҳо бо розигии тарафҳо метавонанд аъзои оилаи молик дониста шаванд. Дар ҳолатҳои мустасно инчунин дигар ашхос, ки бо молик муқимӣ истиқомат мекунанд ва бо ӯ хоҷагии умумиро пеш мебаранд, чун аъзои оилаи молик шинохта мешаванд. Хӯрандагони ғайри қобили меҳнат, агар бо молик муқимӣ зиндагӣ кунанд, аъзои оилаи ӯ дониста мешаванд» [6].

Мувофиқи м. 24 КМз ҶТ аъзои оилаи молики манзили истиқоматӣ ҳамсар, фарзандон, падару модар, бобо, бибӣ, наберагон ва аберагони молик, ки дар манзили истиқоматии молик бо ӯ доимӣ истиқомат мекунанд, эътироф мешаванд.

Ҳамчунин, дар қ. 2 моддаи мазкур муқаррар шудааст, ки дар ҳолатҳои истисноӣ шахсони дигар низ метавонанд аъзои оилаи молики манзили истиқоматӣ эътироф карда шаванд, агар онҳо бо розигии молик дар ҳамин манзили истиқоматӣ ба таври доимӣ бо молики манзил истиқомат карда бошанд.

Мувофиқи м. 25 КМз ҶТ аъзои оилаи молики манзили истиқоматӣ, аз он ҷумла фарзандони ноболиғи онҳо ҳуқуқи истифодаи манзили истиқоматиро дар баробари молики манзили истиқоматӣ доро мебошанд.

Ҳ.Н. Ҳиматов иброз мекунад, ки дар Кодекси нави манзили ҶТ аъзоёни оилаи молики манзили истиқоматӣ нисбат ба қонунгузории қаблӣ мушаххастар мебошад. Дар ин асно, зикр менамояд, ки м.121 КМз пештараи

ҶТ дар шакли хело норавшан таркиби аъзоёни оилаи молики манзили истиқоматиро муайян намуда буд, ки ин номуайянии ҳуқуқӣ дар амалияи ҳуқуқтадбиққунӣ душвориҳои мушаххасро ба вуҷуд меовард [165, с. 63].

Бо мақсади дар амалия татбиқ намудани қонунгузории манзил аз 26 декабри соли 2023 Қарори Пленуми Суди Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон №1 «Дар бораи баъзе масъалаҳое, ки дар таҷрибаи судӣ ҳангоми татбиқ намудани Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон ба миён меоянд» қабул гардидааст. Мувофиқи қарори мазкур: «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 (фарзандхондкунандагон), бобо, бибӣ, наберагон ва аберагони молик, ки бо ӯ доимӣ дар хонаи истиқоматии 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 шаҳрвандӣ ба қайд гирифта шудааст» [191].

Дар фарози гуфтаҳои боло қайд намудан лозим аст, ки яке аз масъалаҳои муҳим ва инкишофёфтаи зери мурочиати мақомоти судӣ қарор дошта, масъалаи аъзои оилаи молик эътироф намудан ва ба манзили истиқоматӣ маскун кардан мебошад. Маълумоти оморӣ гувоҳӣ медиҳад, ки ин раванд ва мурочиати шаҳрвандон оид ба аъзои оилаи молики манзили истиқоматӣ эътироф намудан ва ба манзили истиқоматӣ маскун шудан дар ҳоли афзоиш мебошад.

Дар давраи соли 2019 дар судҳои ҷумҳурӣ ҳамагӣ 2612 парвандаҳои оилавӣ оид ба маскун намудан ба манзили истиқоматӣ ва дар давраи соли 2020 ҳамагӣ 2740 адад чунин парвандаҳо баррасӣ гардидааст, ки дар давраи соли 2020 нисбат ба давраи соли 2019 ҳамагӣ 128 адад парвандаҳо бештар шудааст. Дар давраи соли 2019 аз 2612 парвандаҳои оилавии баррасигардида, 1606 адади онҳо бо қонеъ кардани даъво ҳалномаҳои судӣ қабул гардидааст. Яъне 61,49 фоизи парвандаҳои воридгардида қонеъ кунонида шудааст. Дар давраи соли 2020 бошад аз 2740 адад парвандаҳои

оилавии баррасигардида, 1686 адади онҳо бо қонеъ кардани даъво ҳалномаҳои судӣ қабул гардидааст, ки 61,53 фоизи парвандаҳои воридгардидаро ташкил медиҳад [149, с. 65-66].

Ин масъала бояд баррасии комил шуда, вобаста ба манзили истиқоматии мушаххас ва шахсоне, ки маскун мешаванду ҳуқуқи истифодабарии манзили истиқоматиро ба даст меоранд, бояд аз ҷониби мақомоти суд муайян карда шавад, ки дар кадом ҳуҷра ва кадом масоҳат ҳуқуқи истифодабарии манзили истиқоматиро ба даст меоранд. Баъзе аз парвандаҳо оид ба масъалаи мазкур шаҳодат медиҳанд, ки масъала аз ҷониби баъзе судяҳо мадди назар намешавад. Ин ҳолатҳо ҳангоми иҷрои ҳалномаи суд мушкилиҳоро ба бор оварда, иҷрои санади судиро имконнопазир мегардонад. Оид ба иҷрои санади судӣ дар парванда маълумот ҷой надорад.

Ба унвони мисол, Дар суди ноҳияи В. бо парванда даъвогар А.С.С. бо ҷавобгарии М.З. ва М.И. дар бораи аъзои оилаи молик эътироф намудан ва маскун кардан ба манзили истиқоматӣ тарафҳо барои гузаронидани омодасозӣ ба суд даъват карда нашудаанд. Дар таъинот оид ба омодасозии парванда санаи қабули таъинот, санаи даъвати тарафҳо барои гузаронидани суҳбат ва ҳамчунин имзои судя гузошта нашудааст. Дар маводҳои парванда ҳуҷҷатҳои ҳуқуқмуайянкунандаи манзили истиқоматӣ ва нақшаи ҷойгиршавии хуҷраҳои манзили истиқоматӣ ҷой надорад. Суд даъворо қонеъ карда, даъвогарро ба манзили истиқоматии воқеъ дар ноҳияи В., ҷамоати деҳоти В., деҳаи С. дар ҳуҷраи адозааш 5х3 м 2 бе муайян намудани он ки оё ҳуҷраи зист бо чунин масоҳат ҷой дорад ё не, маскун намудааст.

Ё ин ки дар парванда бо даъвои Г.Ф.Т. бо ҷавобгарии Х.С. дар хусуси аъзои оилаи молик эътироф кардан ва маскун намудан ба манзили истиқоматӣ ҳуҷҷатҳои ҳуқуқмуайянкунанда ва нақшаи манзили истиқоматӣ ҷой надошта, суд муайян накардааст, ки оё ҳуҷрае, ки даъвогар бояд маскун шавад, дар асл ҷой дорад ё не. Ҳамчунин дар протоколи маҷлиси судӣ аз 13 феврали соли 2023 имзои раисикунандаи парванда гузошта нашудааст [150, с. 42].

Дар КМз амалкунандаи ҶТ дар робита бо шахсоне, ки ҳуқуқи истифодаи манзили истиқоматиро аз рӯйи супориши васиятгузор доранд, меъёри мушаххас ё моддаи алоҳида муқаррар нашудааст. Танҳо дар м. 20-и Кодекси мазкур мувофиқи аҳдҳои ҳуқуқи маданӣ ба даст овардани ҳуқуқи моликият ба манзили истиқоматӣ пешбинӣ шудааст, ки дар баробари хариду фурӯш, ҳадя, шартномаи таъминоти якумра бо саробонӣ ва аҳдҳои дигари мувофиқи қонун ҳамчун асоси ба даст овардани ҳуқуқи моликият ба манзили истиқоматӣ нишон дода шудааст.

Дар КМз қаблии ҶТ ин масъала дар қ.2 м. 114 танзим гардида, чунин муқаррар шуда буд: «Васиятгузор ворисии худро, ки квартира (хонаи истиқоматӣ) ба ихтиёраш гузошта мешавад, метавонад водор намояд, ки ба дигар шахс ҳуқуқи истифодаи умрбоди ин квартираро (хонаи истиқоматиро), ё як қисми муайяни онро диҳад. Ин уҳдадорӣ ба шаҳодатномаи ҳуқуқи ворис аз ҷониби нотариали давлатӣ дохил карда мешавад. Ҳангоми минбаъд ба дигар кас гузаштани ҳуқуқи моликият ба квартира (хона) ё як қисми он ҳуқуқи истифодаи умрбод эътибори худро нигоҳ медорад» [6].

Дар КМз қаблии ҶТ масъалаи истифодаи манзили истиқоматӣ тибқи васиятнома равшан муайян гардида, васиятгузор ворисии худро, ки манзили истиқоматиро ба ихтиёраш гузоштааст, метавонад уҳдадор намояд, ки ба дигар шахс ҳуқуқи истифодаи умрбоди ин манзили истиқоматӣ ё як қисми онро диҳад.

Ин масъала, дар қонунгузориҳои манзили соири давлатҳои ИДМ дар моддаи алоҳида танзим гардидааст. Масалан, м. 33 КМз ФР ба масъалаи истифодаи манзили истиқоматӣ, тибқи супориши васиятгузор бахшида шуда, пешбинӣ шудааст: «Шаҳрванде, ки бо супориши васиятгузор ҳуқуқи истифодаи манзили истиқоматиро ба муҳлати дар васиятномаи дахлдор муқарраршуда ба даст овардааст, бо молики ин манзили истиқоматӣ ба таври баробар аз ин манзили истиқоматӣ истифода менамояд. Пас аз ба охир расидани муҳлати истифодаи манзили истиқоматӣ, ки бо супориши васиятгузор муқаррар гардидааст, ҳуқуқи истифодаи шаҳрванди дахлдор аз

байн меравад, ба истисноя ҳолатҳое, ки агар ҳуқуқи истифодаи ин манзили истиқоматӣ барои шаҳрванди дахлдор дар асоси дигари қонунӣ ба вуҷуд ояд» [22]. Ҳамзамон, ин масъала дар моддаи 123 «Истифодаи мандили истиқоматӣ мувофиқи супориши васиятгузор» КМз ҶУ пешбинӣ шудааст, ки тибқи моддаи мазкур васияткунанда ҳуқуқ дорад ба зиммаи ворисе, ки манзили истиқоматӣ ба ӯ гузаштааст, уҳдадории ба шахси сеюм додани истифодаи якумраи ин манзили истиқоматӣ ё қисми муайяни онро гузорад. Уҳададории мазкурро нотариус ба шаҳодатномаи мерос ворид менамояд. Ҳангоми гузариши минбаъдаи ҳуқуқи моликият ба манзили истиқоматӣ ҳуқуқи истифодаи якумра эътибор дорад. Агар тартиби истифодаи манзили истиқоматӣ ба шартҳои васиятнома мувофиқат накунад, баҳси миёни тарафҳо бо тариқи судӣ ҳал карда мешавад [21]. Дар ин асно, дар моддаи 68 КМз Ҷумҳурии Белоруссия [20] ва моддаи 36 КМз Ҷумҳурии Туркманистон [23] низ меъёри мушаххас дар бораи истифодаи манзили истиқоматӣ мувофиқи супориши васиятгузор пешбинӣ шудааст.

Бояд қайд намоем, ки аксари давлатҳои иштирокдори ИДМ дар қонунгузории манзили хеш дар бораи ин масъала муқаррароти меъёрӣ пешбинӣ намудаанд, вале дар КМз ҳоло амалкунандаи ҶТ роҷеъ ба ин масъала ягон меъёри мушаххас вуҷуд надорад. Ин масъала дар қонунгузории мадании ҶТ танзим гардидааст.

Масъалаи мазкур дар м. 1271 КМ ҶТ бо исми «Супориши васиятгузор (легат)» мавриди танзим қарор гирифтааст, ки аз рӯйи ин модда «васиятгузор ҳуқуқ дорад тибқи васиятнома ё қонун аз ҳисоби мерос анҷом додани ягон уҳдадории дорои хислати молумулкиро ба манфиати як ё якчанд шахс (легатгир), ки ҳуқуқи талаб намудани иҷрои онро ба даст меоранд, ба зиммаи як ё якчанд меросгир вогузорад (супориши васиятгузор – легат). Мавзуи супориши васиятгузор ба легатгир додани ҳуқуқи моликият, истифода ё дигар ҳуқуқи ашё ба молу мулки шомили таркиби мерос, ба даст овардан ва ба ӯ додани молу мулки ба таркиби мерос шомилнабуда, барои ӯ ичро намудани кори муайян, расондани хизмати муайян ва ғайра буда метавонад. Васиятгузор ҳуқуқ дорад ба зиммаи

меросгир, ки ба ӯ бинои истиқоматӣ мегузарад, уҳдадории ба шахси дигар фароҳам овардани истифодаи ин бино ё як қисми муайяни онро дар давраи ҳаёти ин шахс ё муҳлати дигар гузорад. Ҳангоми минбаъд гузаштани ҳуқуқи моликият ба бинои истиқоматӣ ҳуқуқи истифодаи он эътибори худро нигоҳ медорад. Ҳуқуқи истифодаи бинои истиқоматӣ бегона карда намешавад, ба каси дигар дода намешавад ва ба меросгирони дигари легатгир намегузарад. Ҳуқуқи истифодаи бинои истиқоматӣ, ки ба легатгир пешниҳод шудааст, агар дар васиятнома тартиби дигар пешбинӣ нашуда бошад, барои дар ҳамин бино зиндагӣ намудани аъзои оилаи ӯ асос шуда наметавонад» [5].

Шахсе, ки дар асоси легат ҳуқуқи истифодабарии манзили истиқоматиро дар муҳлати муайяншуда ба даст овардааст, бо соҳибмулки манзили истиқоматӣ онро баробар истифода менамояд.

Инчунин, мувофиқи моддаи болозикри КМ ҶТ ҳангоми минбаъд ба шахси дигар гузаштани ҳуқуқи моликият бо манзили истиқоматии ба мерос дохилшаванда, ҳуқуқи истифодаи манзили истиқоматӣ, ки тибқи супориши васиятгузор дода шудааст, эътибори худро нигоҳ медорад.

Бо анҷоми муҳлати истифодаи манзили истиқоматӣ ё вафоти легатгир, ҳуқуқи истифодаи манзили истиқоматӣ қатъ мегардад, агар дар қонун ягон истисно набошад.

С.И. Суслова зикр менамояд, ки «ҳуқуқи истиқомат дар асоси васият ва ҳуқуқи истиқомат дар асоси шартномаи рента ва таъминоти якумра бо саробониро амалан ҳамаи муҳаққиқон ҳамчун ҳуқуқи ашёӣ эътироф намудаанд. Замнан, бо ин мавқеъ дар мавриди ҳуқуқи истиқомат дар асоси шартномаи таъминоти якумра бо саробонӣ розӣ шудан мушкил мебошад. Ин бо он алоқаманд аст, ки мазмуни ҳуқуқи ашёиро бояд меъёрҳои қонун муайян намоянд, на бо созиши тарафҳо» [86, с. 36].

Додани ҳуқуқи истифодаи манзили истиқоматӣ дар асоси супориши васиятгузор бо васиятнома алоқамандии гусастанопазир дорад. Чунки васиятгузор таркиби субъективӣ, мавзуъ ва муҳлати амали ин ҳуқуқро муқаррар менамояд.

Қонунгузорӣ барои ҳимояи ҳуқуқу манфиатҳои меросгирон кӯшиш намуда, тавсифи шахсии легат (супориши васиятгузор)-ро нишон додааст. Барои ба амал баровардани ҳуқуқи легатгир иродаи ӯ зарур аст, аммо қонунгузории маданӣ намудҳои мушаххаси ин ифодаи иродаро муайян накардааст.

Супориши васиятгузор дар аксари мавридҳо легат номида мешвад, ки мувофиқи он васиятгузор ҳуқуқ дорад, тибқи васиятнома ё қонун аз ҳисоби мерос анҷом додани ягон уҳдадории дорои хислати молумулкиро ба манфиати як ё якчанд шахс (легатгир) анҷом диҳад.

Яке аз намудҳои супориши васиятгузор додани ҳуқуқи истифодаи манзили истиқоматӣ мебошад. Дар навбати худ, ҳуқуқи истифодаи манзили истиқоматӣ бо таъсири супориши васиятгузор ба ҳуқуқҳои маҳдуди ашёӣ мансуб мегардад [137, с. 19].

Аз моҳияти муқаррароти қонунгузории болозикр бармеояд, ки ба сифати мавзуи супориши васиятгузор додани ҳуқуқи истифодаи манзили истиқоматӣ ё қисми муайяни он дар давраи ҳаёт ё мӯҳлати дигар, ки бо супориши васиятгузор меросгир уҳдадор мешавад ба шахси дигар ин ҳуқуқро фароҳам оварад, баромад мекунад.

Бояд қайд намуд, ки супориши васиятгир бояд ҳамчун ҷузъи таркибии васиятнома арзёбӣ гардад, зеро он танҳо ба васиятнома метавонад муқаррар гардад ва ягон ҳуҷҷати дигар ин масъаларо муқаррар карда наметавонад.

Ҳамчунин, дар сурати фурӯши молу мулк аз ҷониби меросгир, ба ҳеҷ ваҷҳ ба ҳуқуқи шахсе, ки тавассути супориши васиятгузор ҳуқуқи истифодаи ин молу мулкро ба даст овардааст, таъсир намегузорад.

Амали супориши васиятгузор дар вақт унсури дигари муҳимми ин масъала ба шумор меравад. Ҳуқуқ ба қабули легат дар давоми се сол аз рӯзи кушода шудани мерос амал мекунад. Дар васиятнома ҳолатеро вохурдан мумкин аст, ки ҳангоми даст кашидани як шахс аз истифодаи ин ҳуқуқ ва гузариши ин ҳуқуқ ба дигар шахс пешбинӣ мешавад.

Мувофиқи м. 1271 КМ ҶТ «меросгир, ки васиятгузор ба зиммаи ӯ супориши васиятгузорро гузоштааст, бояд онро танҳо дар доираи арзиши

воқеии мероси ба ӯ гузашта ва аз ҳисоб баровардани қисми қарзи меросгузор, ки ба ӯ мувофиқ омадааст, иҷро кунад. Агар меросгири ба зиммааш супориши васиятгузор гузошташуда дорои ҳуқуқи ҳиссаи ҳатмӣ ба мерос бошад, уҳдадории ӯ оид ба иҷрои легат дар доираи арзиши мероси ба ӯ гузашта, ки аз ҳиссаи ҳатмии ӯ бештар аст, маҳдуд карда мешавад. Агар супориши васиятгузор ба зиммаи ҳама ё якчанд меросгир гузошта шуда бошад, ин супориш ба ҳар кадоми онҳо баробари ҳиссаашон дар мерос гаронӣ ба вуҷуд меорад, ба шарте дар васиятнома тартиби дигар пешбинӣ нашуда бошад» [5].

Аз моҳияти меъёрҳои қонунгузорӣ бармеояд, ки шахсе, ки дар асоси супориши васиятгузор ҳуқуқи истифодаи молумулкро ба даст меоварад, дар доираи муносибатҳои ҳуқуқи меросӣ дорои вазъи ҳуқуқи мадании хеш мебошад. Ӯ ҳуқуқ дорад аз меросгироне, ки дар асоси супориши васиятгузор уҳдадорӣ қабул намудаанд, иҷрои уҳдадории муқарраргардида ва ё даст кашидан аз онро талаб намоянд.

Дар натиҷа ба чунин хулоса омадан мумкин аст, ки дар КМз ҶТ моддаи алоҳида оид ба ин масъала ба тазри зерин илова шавад:

«Истифодаи манзили истиқомати мувофиқи супориши васиятгузор»

1. Васияткунанда ҳуқуқ дорад тибқи васиятнома ба зиммаи ворисе, ки манзили истиқоматӣ ба ӯ гузаштааст, уҳдадории ба шахси сеюм додани истифодаи якумраи ин манзили истиқоматӣ ё қисми муайяни онро гузорад. Нисбат ба уҳдадории мазкур қоидаҳои моддаи 1271 КМ ҶТ татбиқ карда мешаванд.

2. Уҳададории мазкурро нотариус ба шаҳодатномаи мерос ворид менамояд.

3. Ҳангоми гузариши минбаъдаи ҳуқуқи моликият ба манзили истиқоматӣ ҳуқуқи истифодаи якумра эътиборашро гум намекунад.».

Дигар афроде, ки аз ҳуқуқи истифодаи манзили истиқоматӣ баъди хариду фурӯш бархӯрдоранд, ин гирандаи рента, дар асоси шартномаи таъминоти якумра бо саробонӣ мебошад.

Дар КМ амалкунандаи ҶТ шартномаи таъминоти якумра бо саробонӣ дар низоми муносибатҳои уҳдадорӣ ҳамчун як намуди шартномаи рента муайян шудааст.

Дар асоси м. 661 КМ ҶТ мувофиқи шартномаи таъминоти якумра бо саробонӣ шаҳрванд манзили истиқоматӣ ё молу мулки дигари ғайриманқулеро, ки ба ӯ тааллуқ дорад, ба моликияти пардохткунандаи рента месупорад ва ӯ уҳдадор мешавад ин шаҳрванд ва (ё) шахси сеюми нишондодаи ӯро якумра бо саробонӣ таъмин намояд.

Дар КМз ҶТ перомуни ҳуқуқи истифодаи манзили истиқоматӣ дар асоси шартномаи таъминоти якумра бо саробонӣ меъёри мушаххас пешбинӣ нагардидааст, вале ин масъаларо қонунгузории маданӣ танзим менамояд.

Мувофиқи м. 667 КМ ҶТ «пардохткунандаи рента ҳуқуқ дорад молу мулки ғайриманқулеро, ки ба ӯ барои таъминоти якумра супорида шудааст, танҳо дар сурати мавҷуд будани розигии гирандаи рента бегона кунад, ба гарав гузорад ё ба тарзи дигар истифода барад» [5].

Аз муқаррароти моддаи зикргардида бармеояд, ки пардохткунандаи рента дар асоси розигии гирандаи рента манзили истиқоматиро, ки барои таъминоти якумра ба даст овардааст, ихтиёрдорӣ намояд. Дар доираи уҳдадориҳои рентавӣ метавонад қонеъ намудани эҳтиёҷоти манзилии шаҳрванд (гирандаи рента) низ дохил шавад. Дар чунин ҳолат, аз як тараф шаҳрванд (гирандаи рента) тарафи уҳдадорӣ, ки шахси ваколатдор буда, ҳуқуқ дорад аз пардохткунандаи рента иҷрои уҳдадорияшро дар бораи пардохти рента талаб намояд, аз тарафи дигар бошад, дар натиҷаи иҷро гардидани уҳдадории пардохткунандаи рента, ба гирандаи рента ҳуқуқи истифодаи манзилӣ низ метавонад ҷой дошта бошад.

Дар қонунгузории Тоҷикистон, на дар Кодекси маданӣ ва на дар КМз ҶТ меъёри муайянкунандаи масъалаи мазкур вуҷуд надорад, вале дар қонунгузории Руссия ва давлатҳои пасошуравӣ ин масъала пешбинӣ шудааст. Ба унвони мисол, м.34 КМз ФР истифодаи манзили истиқоматӣ дар асоси шартномаи таъминоти якумра бо саробонӣ ном дошта, тибқи он «шаҳрванде, ки дар манзили истиқоматӣ мувофиқи шартномаи таъминоти

якумра бо саробонӣ зиндагӣ менамояд, аз манзили истиқоматӣ тибқи шартҳои пешбининамудаи моддаи 33 (истифодаи манзили истиқоматӣ тибқи супориши васиятгузор)-и ҳамин Кодекс, агар дар шартномаи таъминоти якумра бо саробонӣ тартиби дигаре муқаррар нагардида бошад» [22].

Ба ҳамин минвол, дар м. 121 КМз Ҷумҳурии Узбекистон яке аз асосҳои пайдоиши ҳуқуқи истифодаи якумраи манзили истиқоматӣ бастани шартнома дар бораи бегона намудани хонаи истиқоматӣ, хона дар бинои бисёрхонагӣ (квартира) бо шарти таъминоти якумра муқаррар гардида, дар м. 122 Кодекси мазкур ин масъала сароҳатан пешбинӣ шудааст [21]. Ҳамзамон, дар м. 69 КМз Ҷумҳурии Белорус пешбинӣ мегардад: «Шаҳрванд, ки дар манзили истиқоматӣ дар асоси шартномаи таъминоти якумра бо саробонӣ (гирандаи рента) зиндагӣ мекунад, манзили истиқоматиро баробар бо соҳибмулк (пардохткунандаи рента)-и ин манзили истиқоматӣ истифода мебарад» [20].

Таҳлилҳо нишон медиҳанд, ки гирандаи рента дар шартномаи таъминоти якумра бо саробонӣ бо ҳамон тарзе, ки шахс бо супориши васиятгузор ҳуқуқи истифодаи манзили истиқоматиро ба даст меорад дар истифодаи манзили истиқоматӣ бо сиҳибмулки он ҳуқуқи баробар доранд.

Дар сурати бегона кардани манзили истқоматӣ ҳуқуқи истифодабарии гирандаи рента ба манзили истиқоматӣ нигоҳ дошта мешавад. Ҳамчунин, танҳо бо розигии гириндаи рента ҳуқуқи бегона намудан ё ба гарав гузоштанро пардохткунандаи рента ба даст меоварад. Ҳуқуқи истифодаи манзили истиқоматӣ хусусияти доимиву бемуҳлат дошта, танҳо бо вафоти гирандаи рента қатъ мегардад.

Тарафҳо пеш аз муомилаи манзили истиқоматӣ бояд бо тамоми маълумоти имконпазир дар мавриди объекти фурӯхташаванда шиносоӣ пайдо намоянд. Ҳуқуқи шахсони сеюм низ яке аз шартҳои асосии шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ маҳсуб мешавад. Суоле ба миён меояд, ки шахсони зайлро чӣ гуна бояд муайян намуд? Маълумотро вобаста ба ҳуқуқи шахсони сеюм аз ҳуҷҷатҳои ҳуқуқмуқарраркунанда

метавон муайян намуд. Масалан, ҳуқуқи истифодабирӣ дар асоси супориши васиятгузор, шартномаи таъминоти якумра бо саробонӣ ва ё мувофиқи шартномаи иҷора, ки ба қайд гирифта шудаанд.

Номгӯйи ҳолатҳое, ки шахсони дигар баъди иваз шудани молики манзили истиқоматӣ низ ҳуқуқи истифодаи онро нигоҳ медоранд, ба таври возеҳ дар қонунгузорӣ баён нагардида, мавзуи баҳсҳои гуногун буда метавонад. Аз ҷумла вобаста ба табиати ин ҳуқуқҳо. Як қисми намудҳои онро мо дар таҳқиқоти мазкур то дараҷае баррасӣ намудем, вале ҳолатҳо бо ин маҳдуд намешаванд. Дар баробари супориши васиятгузор (легат), шартномаи таъминоти якумра бо саробонӣ, инчунин шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ ва амсоли инҳо ҷой дошта метавонанд. Бинобар ин таклиф мегардад, ки номгӯйи ҳолатҳои мазкур дар қонунгузории манзили ҶТ ба таври возеҳ нишон дода шавад.

Қобили зикр аст, ки м. 529 КМ ҶТ уҳдадории фурӯшанда вобаста ба супоридани моли аз ҳуқуқи шахси сеюм озодро муқаррар намудааст. Мувофиқи он фурӯшанда уҳдадор аст ба харидор моли аз ҳама гуна ҳуқуқи шахси сеюм озодро супорад, ба истисноИ ҳолате, ки харидор розӣ шудааст, моли дорои гаронии ҳуқуқи шахси сеюмро қабул кунад. Иҷро нагардидани уҳдадории мазкур аз ҷониби фурӯшанда ба харидор ҳақ медиҳад, ки кам кардани нархи мол ё бекор намудани шартномаи хариду фурӯшро талаб намояд. Бинобар ин, бояд аҳаммияти муҳимми ин маълумот ба фурӯшанда тавзеҳ дода шавад.

Дар ин ҷо нофаҳмӣ ҷой дошта метавонад. Маҳз бо мақсади боэътимодӣ, шаффофият ва эътирофи расмии аҳд қонунгузор талаботи шакли хаттии нотариалӣ ва бақайдгирии давлатии шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматиро пешбинӣ кардааст. Ҳарчанд тибқи м.21 Қонуни ҶТ «Дар бораи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он» пешбурди ҳуҷҷатҳои феҳристи ягонаи давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он дар асоси принсипҳои эътиборнокӣ (маълумоти феҳристи ягонаи давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он, агар суд ҳолати дигарро муқаррар накунад, эътиборнок ба ҳисоб меравад) ва ошкоро будан

(маълумоти феҳристи ягонаи давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он ошкоро мебошад, ба истиснои ҳолатҳои муқаррарнамудаи қонуни мазкур. Сабт дар варақаи бақайдгирӣ маънои онро дорад, ки ҳамаи шахсон оид ба анҷомдиҳии амалиёти бақайдгирӣ огоҳ мебошанд, ба истиснои ҳолатҳое, ки санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон огоҳии хаттии ҳатмиро муқаррар намудаанд) анҷом дода шавад ҳам, кафолати воқеии дастрасӣ ба маълумот ба харидор ҷой надорад. Аз ин рӯ, мо пешниҳод дорем, ки падидаи «шиносномаи рақамии манзили истиқоматӣ» ҷорӣ карда шавад, ки он шаффофият, пуррагӣ ва боэътимодии маълумот дар бораи мақоми ҳуқуқӣ, техникӣ ва иҷтимоии манзили истиқоматӣ, инчунин истифодабарандагони онро таъмин менамояд. Шиносномаи мазкур ҳуҷҷати электронӣ буда, иттилооти пурра ва рӯзмарраро дар бораи манзили истиқоматии мушаххас дар бар мегирад. Он имкон медиҳад, ки дар реҷаи онлайн маълумот ба таври фаврӣ ва боэътимод дастрас карда шавад. Дар ин ҳолат харидор ягон таваккали иловагиро ба зимма нагирифта, сари вақт аз ҳама маълумоти дорои аҳаммияти ҳуқуқӣ огоҳӣ пайдо мекунад.

Натиҷаи таҳлили масъалаи мазкур ба мо имкон фароҳам овард, ки барои такмили танзими ҳуқуқӣ ба чунин хулосаҳо ва пешниҳодот дастёб гардем:

1. Ҳуқуқи истифодабарии манзили истиқоматӣ на дар қонунгузории маданӣ ва на дар қонунгузории манзили ҶТ ба таври мушаххас муқаррар нагардидааст ва мавқеи қонунгузорӣ дар робита ба ин масъала бояд пешбинӣ шавад. Дар замони кунунӣ ҳуқуқи истифодаи манзили истиқоматӣ, аз ҷониби шахсе, ки дар асоси супориши васиятгузор ва ё шартномаи таъминоти якумра бо саробонӣ ба даст меорад ба таври кофӣ мавриди танзим қарор нагирифтааст. Масъалаи мазкур дар сатҳи қонунгузорӣ бояд танзим гардида, такмил ва ягона карда шавад.

2. Ҳуқуқи шахсе, ки дар асоси васияти васиятгузор ва шартномаи таъминоти якумра бо саробонӣ истифодаи манзили истиқоматиро ба даст овардааст, вобаста ба табиати ҳуқуқӣ ин ҳуқуқи ашёӣ мебошад. Ҷой додан

ва танзим намудани «ҳуқуқи истифодаи манзили истиқоматӣ» ҳамчун ҳуқуқи маҳдуди ашёӣ дар қонунгузории маданӣ аз манфиат холӣ нест.

3. Дар КМз ҶТ моддаи алоҳида оид ба истифодаи манзили истиқоматӣ мувофиқи супориши васиятгузор бо чунин тартиб илова карда шавад: «Истифодаи манзили истиқомати мувофиқи супориши васиятгузор»

1. Васияткунанда ҳуқуқ дорад тибқи васиятнома ба зиммаи ворисе, ки манзили истиқоматӣ ба ӯ гузаштааст, уҳдадории ба шахси сеюм додани истифодаи якумраи ин манзили истиқоматӣ ё қисми муайяни онро гузорад. Нисбат ба уҳдадории мазкур қоидаҳои моддаи 1271 КМ ҶТ татбиқ карда мешаванд.

2. Уҳададории мазкурро нотариус ба шаҳодатномаи мерос ворид менамояд.

3. Ҳангоми гузариши минбаъдаи ҳуқуқи моликият ба манзили истиқоматӣ ҳуқуқи истифодаи якумра эътиборашро гум намекунад».

4. Мувофиқи мақсад аст, ки дар қонунгузорӣ номгӯйи ҳолатҳое, ки шахсони дигар баъди иваз шудани молики манзили истиқоматӣ низ ҳуқуқи истифодаи онро нигоҳ медоранд, чун гирандани рента мутобиқи шартномаи таъминоти якумра бо саробонӣ ва ғ. ба таври возеҳ дар моддаҳои алоҳида дар қонунгузорӣ нишон дода шаванд.

5. Дар қонунгузорӣ ва амалия бояд падидаи «шиносномаи рақамии манзили истиқоматӣ» ҷорӣ карда шавад.

2.3. Нарх дар шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ

Дар шароити муосир шартномаҳои ҳуқуқи маданӣ, пеш аз ҳама, дар қонеъ намудани талаботу эҳтиёҷоти иштирокчиёни муносибатҳои маданӣ нақши хатир дошта, аҳаммияти нарх ҳамчун шарти шартнома торафт меафзояд.

Ҳанӯз дар Рими Қадим нарх (pretium) дуюмин унсури муҳимми шартномаи хариду фурӯш ба ҳисоб мерафт. Нарх бояд бо маблағи пулӣ ифода меёфт. Дар ин тафовути хариду фурӯш аз мубодила ифода гардида, дар он ашёи ҳамарзиш, ки як тараф ба тарафи дигар таҳвил медиҳад,

ҳамчунин ягон ашёи дигарро тарафи дуюм низ ба тарафи якум таҳвил медиҳад. Нарх бояд муайян бошад. Нарх нисбат ба шароити бозор муайян мегардид ва дар баъзе маврид он метавонад аз арзиши муқаррарии ашё баландтар ё камтар бошад [72, с. 181].

Дар замони муосир вобаста ба низом ва мураттабсозии шартҳои шартнома андешаҳои мухталиф вуҷуд доранд. Одатан дар илми ҳуқуқи маданӣ таснифоте маъмул аст, ки барои қонеъ намуданани устувории муомилоти маданӣ хидмат менамояд. Таснифнамоии шартҳои шартнома ба шартҳои муҳим, муқаррарӣ ва ногоҳонӣ дар аксари адабиётӣ ҳуқуқӣ машҳур мебошад.

Шартҳои ҳатмии (асосии) шартнома гуфта, он шартҳоеро меноманд, ки бе ноил шудани тарафҳо ба созиш вобаста ба онҳо, шартнома басташуда эътироф намешавад [101, с. 421].

Ф.И. Гавзе иброз менамояд, ки «шартҳои муҳимро бояд чунин нуқтаҳое ҳисобид, ки бидуни созиш ба онҳо қарздор наметавонад ба иҷрои уҳдадорӣ оғоз намояд» [35, с. 46].

Шартҳои муҳимми шартнома дар қонунгузорӣ муқаррар гардидаанд ва шартҳои муқаррарӣ ва ногаҳонии шартнома бошад, дар адабиёти ҳуқуқӣ мунъакис шудаанд.

Бисёри донишварони соҳа дар миёни шартҳои шартнома шартҳои муҳиммеро ҷудо менамоянд, ки дар сурати мавҷуд набудани созиши тарафҳо вобаста ба яке аз онҳо, шартнома бастанашуда эътироф мегардад. Мувофиқи қ.2 м. 498 КМ ҶТ «шартнома басташуда дониста мешавад, агар байни тарафҳо мувофиқи шакле, ки дар ҳолатҳои дахлдор талаб карда мешавад, аз рӯйи ҳамаи шартҳои муҳимми шартнома созиш ба вуҷуд омада бошад» [5]. Танҳо ин шартҳое мебошанд, ки қонунгузорӣ барои ба вуҷуд омадани уҳдадориҳои муайяни шартномавӣ лозим ва кофӣ медонад.

КМ ҶТ шартҳои зайлро дар шартнома муҳим мешуморад:

1. Оид ба мавзуи шартнома;

2. Шартҳое, ки бевосита дар қонунгузорӣ барои шартномаи намуди мазкур муҳим номбар шудаанд;

3. Барои шартномаи намуди мазкур заруранд;

4. Ҳамаи он шартҳое, ки нисбат ба онҳо тибқи аризаи яке аз тарафҳо бояд созиш ба даст ояд.

Масъалаи пазируфтани нарх ҳамчун шарти асосии шартнома дар адабиёти ҳуқуқӣ баҳсбарангез мебошад. Дар Рими Қадим шарт дар бораи мол ва нархи он ҳамчун унсури муҳимми шартномаи хариду фурӯш эътироф гардида буд [33, с. 10].

В.В. Витрянский зикр менамояд, ки «шарти асосии ҳама гуна шартномаҳои музднок нарх мебошад, бинобар ин муқарраароте, ки нархро ҳамчун шарти шартнома танзим мекунад, ниҳоят муҳим хоҳад буд» [31, с. 318]. Ҳамзамон, андешаҳои дигар вобаста ба ин масъала вуҷуд дорад, масалан, Н. Егоров нархро на ба шартҳои асосӣ, балки ба шартҳои муқаррарӣ дохил менамояд [31, с. 433].

Дар асл нарх ба зумраи шартҳои муҳимми шартнома ворид намешавад, танҳо дар сурати пешбинӣ намудани қонунгузории маданӣ дар намудҳои алоҳидаи шартнома нарх метавонад ҳамчун шарти муҳимми шартнома баромад намояд. Роҷеъ ба ин масъала муҳаққиқони ватанӣ низ чунин ибрози андеша намудаанд: «Доираи шартҳои муҳим аз хусусиятҳои хоси шартномаи мушаххас вобастагӣ дорад. Масалан, нарх дар шартномаи хариду фурӯши бино, иншоот, манзил ё дигар молумулки ғайриманқул шарти муҳим ҳисоб мешавад, ҳарчанд барои шартномаи хариду фурӯши оддӣ нарх шарти муҳим ҳисоб намешавад» [102, с. 33].

Қайд кардан бо маврид аст, ки нарх дар шартномаи хариду фурӯш танҳо дар ҳолате шарти асосӣ шуда метавонад, ки бевосита дар қонун муайян шуда бошад ва дар ғайри ин сурат нарх ҳамчун шарти муқаррарӣ дар шартнома баромад мекунад.

Қонунгузории амалкунанда мафҳуми возеҳи нарх дар шартномаро муайян накардааст ва танҳо тарафҳоро дар муқаррар намудани нарх дар шартнома уҳдадор мекунад.

Дар адабиёт қайд гардидааст, ки «нарх метавонад бо пул дар шакли маблағи устувор ё дар шакли таҳвили молу мулк ба моликият ё истифодаи

муваққатӣ ё дар шакли фароҳам овардани хизматрасонии муайян ё бо шакли дигар ифода ёбад» [66, с. 917].

Дар қонунгузорӣ пешбинӣ шудааст, ки агар дар шартномаи музднок нарх муқаррар нашуда бошад ва дар асоси шартҳои шартнома муайян кардани он ғайриимкон бошад, одатан дар ин ҳолат нарх барои мол ё хизматҳои шабеҳ ситонида мешавад.

Дар қ. 3 м. 486 КМ ҶТ муқаррар шудааст, ки агар дар шартномаи музднок нарх пешбинӣ нагардида бошад ва он аз шартҳои шартнома муайян шуда натавонад, иҷрои шартнома бояд бо нархе пардохта шавад, ки дар чунин ҳолатҳо одатан барои ин гуна мол, кор ва хизматрасонӣ гирифта мешавад.

Дар зимн, нарх аз ҷониби тарафҳо вобаста ба арзиши мол, хизматрасонӣ ва ё кор мувофиқи шартнома муайян карда мешавад, зеро созиши тарафҳо оид ба нарх ҳатман дар банди дахлдори шартнома қайд мегардад.

Муайян намудани нарх баъди таҳвили мол, иҷрои кор ё расонидани хизматрасонӣ то андозае ғайримантиқӣ мебошад, чунки тарафҳо имконияти пешгӯйӣ намудани хароҷотро барои оянда надоранд ва боиси баҳси тарафҳо мегардад. Аз ин лиҳоз, муқаррар намудани нарх ҳангоми бастани шартнома мувофиқи мақсад буда, эҳтимолияти ба вуҷуд омадани ихтилофи назарро дар байни тарафҳо бартараф менамояд.

Аз таҳлили масъалаи мазкур мо чунин хулоса намудем, ки нарх дар қонунгузорӣ бояд ҳамчун шарти асосӣ ва муҳимми шартнома муқаррар карда шавад. Дар ин сурат тарафҳо дар шартнома вобаста ба нарх ҳамчун шарти асосӣ ба созиш омада, хавфи бастанашуда эътироф намудани шартномаро аз байн мебарад.

Мувофиқи м. 611 КМ ҶТ «шартномаи хариду фурӯши молу мулки ғайриманқул бояд нархи ин молу мулкро пешбинӣ намояд. Ҳангоми дар шартнома мавҷуд набудани нархи молу мулки ғайриманқуле, ки аз ҷониби тарафҳо дар шакли хаттӣ мувофиқа шудааст, шартномаи хариду фурӯши он басташуда ҳисоб намеёбад» [5]. Аз ин муқаррароти меъёри қонунгузорӣ

чунин матлаб ба вуҷуд меояд, ки созишнома оид ба нархи молумулки ғайриманқул шарти муҳимми шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ ба шумор меравад. Яъне, тибқи қонунгузорӣ талабот оид ба нарх муҳим буда, созиши дахлдори тарафҳо дар бораи нархи манзили истиқоматии фурӯхташаванда бояд ҳамчун унсури ҳатмии таркибии шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ сабт шавад.

Ҳамин тавр, нарх дар шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ танҳо бо иродаи мухтори тарафҳо муайян карда мешавад, ки аслан аз ду омили асосӣ вобаста аст: 1) омили обеъктивӣ – арзиши бозории ҳозираи объекти зикршуда; 2) омили субъективӣ – иродаи тарафҳои шартнома дар бораи амалҳои эквивалентнок, ки барои бастани аҳд пешбинӣ мешаванд.

Нарх дар шартномаи хариду фурӯши манзили истиқомотӣ шарти муҳим дар баробари мавзуъ ба ҳисоб меравад. Қобили зикр аст, ки нарх дар шартномаи мазкур дар асоси иродаи тарафҳо муайян карда мешавад. Тарафҳо ҳангоми бастани шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ нархро метавонанд бо изҳори иродаи худ тибқи арзиши муомилотпазирии бозори имрӯзаи фурӯши манзили истиқоматӣ муайян намоянд ва ё аз хизмати субъектоне, ки дар баҳо додани арзиши ҳақиқии молумулки ғайриманқул моҳиранд, муроҷиат намоянд. Зеро баҳодиҳии дурусту дақиқи арзиши манзили истиқоматӣ имконият медиҳад, ки мавқеи тарафҳо дар бастани шартнома бо шартҳои номусоид ҳимоя гардад.

А.Д. Леткина дар таҳқиқоти худ қайд менамояд, ки азбаски қонунгузор нархро ҳамчун шарти муҳимми шартнома муқаррар менамояд, тарафҳо бояд дар шартнома ба ғайр аз нарх, тартиби пардохтро низ муайян намоянд [145, с. 69]. Ба андешаи мо низ нарх чун шарти шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ бояд дар худ маълумот дар бораи тарз ва муҳлати пардохтро низ фаро гирад.

Зимнан, талаботи дигар вобаста ба ин шарт дар м. 366 КМ ҶТ пешбинӣ шудааст, ки уҳдадории пулӣ бояд бо пули миллӣ ифода ва пардохт шавад. Истифодаи асъори хориҷӣ, инчунин ҳуҷҷатҳои пардохт бо асъори хориҷӣ ҳангоми анҷом додани ҳисоббаробаркунӣ дар ҳудуди Ҷумҳурии

Тоҷикистон аз рӯйи уҳдадориҳо мувофиқи ҳолат, тартиб ва шартҳои муайяннамудаи қонун иҷозат дода мешавад [5]. Пули миллии ҶТ сомонӣ мебошад ва бо таваҷҷуҳ ба моддаи фавқуззикр ҳама пардохтҳо, аз ҷумла пардохти нархи манзили истиқоматӣ аз рӯйи шартномаи хариду фурӯш бояд бо пули миллӣ – сомонӣ пардохт шавад.

Нишон додани нарх дар шартнома вобаста ба майдони манзили истиқоматӣ муайян карда мешавад.

Нарх дар шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ унсури асосӣ буда, бидуни мавҷудияти он шартномаи мазкур бастанашуда маҳсуб мешавад. Қоидаи муайян намудани нарх тибқи қ.3 м. 486 КМ ҶТ дар робита ба шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ тадбиқ намешавад. Эътироф намудани нарх ҳамчун шарти асосии шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ муҳим буда, бо вижагиҳои инфиродии худи манзили истиқоматӣ муайян карда мешавад. Дар робита ба ин, масъала изҳор намудан лозим аст, ки нархи манзили истиқоматӣ ҷиддан инфиродӣ буда, онро бо қиёс (монанд) кардан бо арзиши чунин молу мулк дар шароити муқоисашаванда мураккаб мебошад. Дар амалия ҳолати зикргардида мабнӣ бар баҳсу мунозираҳои зиёд мегардад, ки ин метавонад ба муомилоти тарафҳо таассуроти манфиро ба бор оварад. Ба андешаи мо, муносибати қонунгузории мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон доир ба ин масъала зарур ва асоснок мебошад, чунки қонунгузорӣ устувории муомилоти маданиро дар робита ба молу мулки ғайриманқул ва ба вижа манзили истиқоматӣ таъмин менамояд.

Ҳамзамон, баланд будани нархи манзили истиқоматӣ заминаи дигари эътироф намудани нарх ба сифати шарти муҳимми шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ мебошад. Тарафҳо дар муносибатҳои шартномавӣ манфиатдоранд, то нархро пешакӣ дар шартнома муайян намоянд, зеро ин раванд нофаҳмиҳо ва муаммоҳоро марбут ба афзоиш ва коҳиши эҳтимолии нарх пешгирӣ менамояд.

Бояд қайд намуд, ки шарт оид ба нарх дар шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ бо иродаи озоди тарафҳо мувофиқа нашуда бошад, дар ин сурат шартнома басташуда маҳсуб намешавад.

Омӯзиши меъёрҳои ҳуқуқӣ ва таҷрибаи судӣ нишон медиҳанд, ки барои басташуда эътироф шудани шартнома шартҳои муҳимми он зарур буда, дар аксари маврид шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ бинобар мавҷуд набудани созиш дар бораи яке аз шартҳои шартнома боиси бастанашуда эътироф намудани шартнома мегардад. Дар ҳолати мазкур аксаран ин масъала ба харидор, ҳамчун тарафи шартнома, ки дар хариди манзили истиқоматӣ манфиатдор аст, дахл дорад.

Дар доираи татқиқот ба чунин натиҷа расидан мумкин аст, ки дар шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ ба ғайр аз нарх тартиби пардохт, муҳлат ва тарзҳои пардохти онро нишон додан мувофиқи мақсад аст.

Дар фарқият аз шартномаи хариду фурӯши молу мулки манқул, бояд дар шартномаи хариду фурӯши молу мулки ғайриманқул (бавижа шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ) иродаи тарафҳо дар шакли хаттӣ вобаста ба нарх муқаррар карда шавад. Нархи манзили истиқоматӣ дар шартнома бо иродаи мустақили тарафҳо дар асоси талабот ва пешниҳод ба манзили истиқоматии монанд ё қиёсшаванда муайян карда мешавад.

Бо дарназардошти КМ ҶТ нарх низ шарти асосии шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ маҳсуб мегардад. Мувофиқи м. 611 КМ ҶТ нарх дар шартномаи хариду фурӯши молу мулки ғайриманқул шарти муҳим мебошад, аз ин рӯ, нарх дар шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ низ шарти муҳим ҳисобида мешавад. Агар тарафҳои шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ вобаста ба нарх ба мувофиқа наоянд, шартнома басташуда эътироф намешавад.

Нарх ва тартиби нархгузорӣ дар раванди тайёр кардан, бастан ва иҷрои шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ масъалаи муҳимми

танзими муносибатҳои ҳуқуқи маданӣ мебошад. Мурод аз ин танзимоти ҳуқуқӣ таъмини баробарӣ ва ҳимояи манофеи тарафҳои шартнома мебошад.

Нарх дар асоси арзиши ашё муайян карда мешавад. Дар атрофи арзиши ашё ҳамеша тағйирёбӣ (пасту баландшавӣ) мавҷуд мебошад. Фароянди мазкур бисёр мураккаб аст. Ҳамчунин, нархи ашёи мушаххас бо дарназардошти таъсири шароити бозории ҳамон ашё муайян карда мешавад. Нарх ифодаи пулии арзиши мол маҳсуб мешавад. Нарх ва нархгузорӣ яке аз унсури ҳатмии иқтисоди бозоргонӣ арзёбӣ мегардад.

Бозори манзили истиқоматӣ дар Тоҷикистон сол аз сол инкишоф ёфта, ба авҷ расидааст. Нархи манзили истиқоматӣ низ дар ҳоли афзоиш қарор дорад.

Барои муайян намудани нархи манзили истиқоматӣ тарафҳо метавонанд аз хизмати нархгузорони (баҳодиҳанда) касбие, ки дар асоси Қонуни ҶТ «Дар бораи фаъолияти баҳодиҳӣ» [10] аз 7-уми августи соли 2020, №1720 амал мекунанд, истифода намоянд. Арзиши бозории (ҳақиқӣ) хонаи истиқоматӣ (квартира) дар асоси қонуни ишорашуда, ки асосҳои ҳуқуқии муносибатҳоеро, ки ҳангоми амалӣ намудани фаъолияти баҳодиҳӣ (нархгузорӣ) бо мақсади муқаррар намудани арзиши бозорӣ ё арзиши дигари объектҳои баҳодиҳӣ (нархгузорӣ) ба миён меоянд, ба танзим даровarda, ҳуқуқ ва уҳдадориҳои субъектҳои фаъолияти баҳодиҳиро (нархгузорӣ) новобаста аз шакли моликияташон муайян мекунад.

Нархи манзили истиқоматиро тарафҳо метавонанд мустақилона мувофиқи созиши ҳамдигар муайян намоянд ё аз хизмати баҳодиҳандаи (нархгузор)-и касбӣ дар муайян намудани нарх истифода намоянд. Дар ин сурат, арзиши (пули) манзили истиқоматӣ пеш аз имзои тарафҳо дар шартнома ё фавран баъди имзои шартнома ё ба тариқи қарз гирифта бошад, давра ба давра пардохт мешавад. Агар манзили истиқоматӣ мувофиқи шартномаи хариду фурӯш ба қарз фурӯхта шавад, бояд санаи пардохти ниҳоӣ миёни фурӯшанда ва харидор ва дар мавриди зарурат муҳлати пардохтҳои муваққатӣ нишон дода шавад.

Мувофиқи м. 470 КМ ҶТ иҷрои матлуби уҳдадорӣ уҳдадориро қатъ мекунад. Ҳамчунин, мутобиқи қ.1 м. 554 КМ ҶТ «агар аз шартҳои шартнома ва қонунгузорӣ уҳдадории дар муҳлати муайян пардохт барои мол барнаояд, харидор уҳдадор аст онро баъди супоридани мол аз ҷониби фурӯшанда ё додани ҳуҷҷатҳои ихтиёрдорӣ ба ин мол бетаъхир пардохт намояд» [5].

Ҳамзамон, шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ метавонад бо шарти пешбардохти мол баста шавад (м.555 КМ ҶТ). Агар чунин тартиби пардохт дар шартнома муайян шуда бошад, вале ба ин нигоҳ накарда, харидор уҳдадории худро иҷро накунад, фурӯшанда ҳуқуқ дорад аз супоридани мол даст кашад ё иҷрои уҳдадорияшро қатъ намояд.

Дар ҳолатҳое, ки агар фурӯшанда маблағи пешпардохтро гирифта, уҳдадории худро вобаста ба супоридани мол анҷом надиҳад, харидор ҳуқуқ дорад на танҳо супоридани молҳои арзишашон пардохтшуда ё баргардондани маблағи пешпардохт, балки пардохти фоизҳои дахлдорро бо ҳисоб кардани фоиз аз рӯзе, ки мебоист супоридани мол сурат гирад, то рӯзи супоридани мол ба харидор ё ба ӯ баргардондани пешпардохтро талаб кунад.

Дар шартномаи хариду фурӯш метавонад фурӯши мол бо қарз низ пешбинӣ карда шавад, яъне баъди ба харидор супоридани мол харидор дар муҳлати муайян, ки дар шартнома пешбинӣ шудааст, пардохти молро анҷом медиҳад.

Дар муҳлати муайяншудаи шартнома аз ҷониби харидор иҷро накардани уҳдадориҳо оид ба пардохт барои моли супоридашуда бо қарз, фурӯшанда ҳуқуқ дорад пардохт барои мол ё баргардондани молҳои пардохтнашударо талаб намояд. Илова бар ин, фоизҳо барои пардохти моли супоридашуда аз рӯйи м. 456 КМ ҶТ пардохт карда мешавад. Фоизи мазкур аз рӯзе, ки мол мебоист пардохт карда шавад, то рӯзи пардохти он аз ҷониби харидор ба маблағи муҳлаташ гузаронидашуда пардохт мегардад.

Хусусияти муҳимми шартномаи хариду фурӯши мол бо қарз дар он ифода меёбад, ки мол аз лаҳзаи супоридани он то пардохти ҳақиқии харидор ба фурӯшанда багаравгузошта эътироф карда мешавад.

Ҳамчунин, дар шартномаи хариду фуруши мол бо қарз пардохти мол бо муҳлат низ муқаррар мегардад. Вижагии шартномаи мутазаккира дар унсурҳои асосии он, яъне шартҳои нарх оид ба мол, тартиб, муҳлат ва ҳаҷми пардохтҳо ифода меёбад.

Қобили қайд аст, ки қонунгузории маданӣ (м.559 КМ ҶТ) имконияти бастани шартномаи хариди фурӯшро бо пешбинӣ намудани шарти нигоҳ доштани ҳуқуқи моликиятии фурӯшанда ба моли супоридашуда то анҷом додани пардохти мол аз ҷониби харидор ё фаро расидани ҳолатҳои дигар низ муқаррар намудааст. Шарти нигоҳ доштани ҳуқуқи моликиятии фурӯшанда маънои онро дорад, ки харидор ҳуқуқ надорад то лаҳзаи ба ӯ гузаштани ҳуқуқи моликият молро бегона намояд ё ба таври дигар онро ихтиёрдорӣ кунад.

Ба ғайр аз ин, фурӯшанда, ки молики мол мебошад, ҳуқуқ дорад дар ҳолати аз ҷониби харидор пардохт нашудани арзиши моли супоридашуда ё ҳолатҳои дигаре, ки вобаста ба он ҳуқуқи моликият ба харидор мегузарад баргардондани молро талаб намояд, агар тартиби дигаре пешбинӣ нашуда бошад.

Бо дарназардошти таҳлили қонунгузорӣ ва адабиёти ҳуқуқӣ ба чунин хулоса омадан мумкин аст, ки нарх дар шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ дар баробари мавзуи шартнома унсури асосии шартномаи мазкур ба шумор рафта, бидуни вуҷуддории он шартнома бастанашуда эътироф мешавад. Нарх танҳо бо далелҳои хаттӣ, ки тарафҳо имзо намудаанд, тасдиқ карда мешавад.

Нарх ва тартиби нархгузорӣ дар раванди тайёр кардан, бастан ва иҷрои шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ масъалаи муҳимми танзими муносибатҳои ҳуқуқи маданӣ мебошад. Эътироф намудани нарх ҳамчун шарти муҳимми шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ тасодуфӣ набуда, бо вижагиҳои инфиродии худи манзили истиқоматӣ

муайян карда мешавад. Ин яке аз кафолатҳои устувории муомилоти маданӣ дар робита ба манзили истиқоматӣ мебошад. Ҳамзамон баланд будани нархи манзили истиқоматӣ заминаи дигари эътироф намудани нарх ба сифати шарти муҳимми шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ мебошад. Нархи манзили истиқоматӣ комилан инфиродӣ буда, онро бо қиёс (монанд) кардан бо арзиши чунин молу мулк мураккаб мебошад. Бинобар ин мо пешниҳод дорем, ки дар шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ, ба ғайр аз нарх тартиби пардохт, муҳлат ва тарзҳои пардохти он ҳамчун шарти муҳим эътироф карда шаванд.

2.4. Шакл ва бақайдгирии давлатии шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ

Меъёрҳои ҳуқуқие, ки масъалаҳо оид ба шакли шартномаҳои ҳуқуқи маданиро муқаррар менамоянд, дар бобҳои мухталифи КМ ҶТ ва қонунҳои алоҳидаи кишвар, ки дар бархе маврид муносибатҳои шартномавиро танзим менамоянд, пешбинӣ шудаанд. Меъёрҳои ҳуқуқие, ки дар мавриди аҳдҳо ва шартномаҳо дар боби 10-и КМ ҶТ «Аҳд» ва боби 33-и КМ ҶТ «Бастани шартнома» муқаррар шудаанд ва муқаррароти вижае, ки барои намудҳои алоҳидаи шартномаҳо дар қонунгузории маданӣ пешбинӣ шудааст, ба ҳайси қоидаҳои умумии ҳатмӣ барои шакли шартномаҳои ҳуқуқи маданӣ пазируфта мешаванд.

Риоя кардани шакли аҳд дар ҳуқуқи маданӣ яке аз масъалаҳои муҳимме мебошад, ки барои қувваи ҳуқуқӣ гирифтани аҳдҳо ва ҳимояи ҳуқуқу манфиаҳои тарафҳо амри зарурист. Шакли аҳд яке аз шартҳои эътиборнокии аҳд маҳсуб мешавад, ки бидуни риоя намудани он аз ҷониби тарафҳо аҳд беэтибор дониста мешавад, яъне тарафҳо бояд шарту шароити шакли аҳдро дар бастани намудҳои алоҳидаи аҳд бо дарназардошти қонунгузории маданӣ муроот намоянд. Мувофиқи қ.1 м.172 КМ ҶТ аҳд ба таври шифоҳӣ ё хаттӣ (одӣ ё нотариалӣ) баста мешавад. Қонунгузории маданӣ тасдиқи нотариалии аҳдро ҳатмӣ мешуморад, агар дар ҳолатҳое, ки дар қонунгузорӣ зикр гардида бошад ва ё бо талаби ҳар яке аз тарафҳо,

гарчанде дар қонунгузорӣ барои аҳди намуди мазкур чунин шакл пешбинӣ нашуда бошад (қ. 2. м. 177 КМ ҶТ).

Лозим ба зикр аст, ки байни олимони соҳаи ҳуқуқи маданӣ дар хусуси тасдиқи нотариалии аҳдҳо вобаста ба молу мулки ғайрманқул, аз ҷумла манзили истиқоматӣ иттифоқи назар вуҷуд надорад. Вобаста ба тасдиқи нотариалии аҳдҳо дар илми ҳуқуқи маданӣ ду назарияи бо ҳам мухолиф вуҷуд дорад.

Гурӯҳи аввал, тарафдори шакли хаттии одии шарномаи хариду фурӯши молу мулки ғайриманқул мебошанд. Ҳомиёни шакли хаттии одии шартномаи хариду фурӯши молу мулки ғайриманқул бар он андеша мебошанд, ки дар сурати тартиби шакли хаттии одии шартномаҳои мазкур тарафҳо аз хароҷоти ғайризарурии пардохти боҷи давлатӣ оид ба тасдиқи ҳатмии нотариалии шартнома озод мешаванд ва дилхоҳ ҳуқуқшинос метавонад чунин шартномаро дар шакли хаттии оддӣ тартиб диҳад.

Ҷавҳари андешаи ҷонибдорони шакли хаттии одии шартномаи хариду фурӯши молу мулки ғайриманқулро масъалаи озод намудани тарафҳо аз хароҷоти зиёдатӣ барои тасдиқи нотариалии шартномаҳо ташкил менамояд [157, с. 93].

Дар қонунгузории ФР шакли шарномаи хариду фурӯши молу мулки ғайриманқул ба тариқи хаттии одӣ муқаррар шудааст. Масалан, аз рӯйи м. 550 КМ ФР шартномаи фурӯши молу мулки ғайриманқул дар шакли хаттӣ бо роҳи тартиб додани як ҳуҷҷате, ки тарафҳо имзо намудаанд, баста мешавад [18]. С. С. Козлов ва И. К. Воронин изҳор менамоянд, ки «мутобиқи қонунгузории амалкунанда дар бештари мавридҳо ба шаҳрвандон ва ташкилотҳо ин ҳуқуқ дода мешавад то ба таври мустақил тасмим бигиранд, ки ё ба хидмати нотариус мурочиат намоянд ва вобаста ба нархи молу мулки ғайриманқули бегонашаванда хароҷоти иловагӣ қабул кунанд ва ё шартномаро дар шакли хаттии одӣ банданд» [134, с. 27-30].

Ҳолати мазкурро як гурӯҳ олимони Россия ҷонибдорӣ наменамоянд ва бар он назаранд, ки дар сатҳи қонунгузорӣ тасдиқи ҳатмии ҳама гуна аҳдҳо оид ба манзили истиқоматӣ муқаррар шавад. Масалан, Е.В. Погосян

муътақид аст, ки васеъ намудани ваколатҳои нотариус ба мақсад мувофиқ мебошад [151, с. 13]. К.А. Корсик низ қайд менамояд, ки амалишавии чунин пешниҳод сатҳи муомилоти ғайриқонунӣ бо манзили истиқоматиро ба таври назаррас коҳиш медиҳад [138, с. 150]. А.О. Иншакова ва Ю.С. Чулова бар он назаранд, ки «бо ёрии тасдиқи нотарилӣ давлат иҷрои аҳдҳоро контрол мекунад, ки ин кафолати иловагии қонуниро барои иҷрои аҳдҳо ба вуҷуд меорад» [131, с. 43].

Гурӯҳи дуюм бошад, мепиндоранд, ки тасдиқи ҳатмии нотариалии молу мулки ғайриманқул муҳим арзёбӣ гардида, ба манфиати кор мебошад.

Тасдиқи нотариалии аҳд барои тарафи манфиатдор исботи ҳуқуқи худро осон менамояд, чунки мазмуни аҳд, замон ва макони анҷоми он, иродаи тарафҳои аҳд ва дигар ҳолатҳое, ки ба таври расмӣ тавассути нотариус сабт шудааст, ҳамчун возеҳ ва боэътимод ҳисобида мешаванд [37, с. 407-408].

А. Найда хотирнишон мекунад, ки «мо афзоиши теъдоди аҳдҳои ҳатмии нотариалиро ба унвони як раванди мусбат ва иқдоми бузург дар самти устувории муомилоти маданӣ арзёбӣ мекунем» [148, с. 12].

Ғояи М.Н. Илюшина чунин мебошад, ки «шакли нотариалии аҳдҳо ба механизимҳои махсуси ҳуқуқӣ, ки ба ҳимояи ҳуқуқи иштирокчиёни муомилоти молу мулки ғайриманқули манзилӣ нигаронида шудаанд, алоқаманд мебошад» [130, с. 34].

Ба андешаи А.В. Борисенко «бо бекор намудани шакли нотариалии ин намуди шартномаҳо, эҳтимоли вайрон гардидани ҳуқуқҳои мадании субъектони муносибатҳои ҳуқуқии мазкур афзоиш меёбад» [175, с. 93].

Дар кишварҳои Аврупои континенталӣ, ки аҳдҳо вобаста ба молу мулки ғайриманқул аз ҷониби нотариус тасдиқ карда мешаванд, теъдоди баҳсҳои судӣ ба таври қобили таваҷҷуҳ камтар аз теъдоди парвандаҳои матраҳшуда дар низоми ҳуқуқи англосаксонӣ аст, ки дар он худи тарафҳо ё адвокати онҳо шартномаро тартиб медиҳанд ва нотариус бошад, танҳо имзоҳоро тасдиқ менамояд [127].

Дарвоқеъ, таҳлили масъалаи мазкур, назари моро бо ҷонибдорони тасдиқи нотариалии шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ мепайвандад.

Дар зимн, қонунгузории ҶТ муқаррар намудааст, ки хариду фурӯши ҳама гуна молу мулки ғайриманқул, аз ҷумла манзили истиқоматӣ бояд бо шакли хаттии нотариалӣ анҷом дода шавад. Риояи шакли хаттии (нотариалӣ) бастани шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ ҳатмӣ мебошад, зеро он ба унвони яке аз шартҳои эътиборноки ин шартнома пазируфта мешавад. Танзими саҳеҳи шакли шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ яке аз муҳимтарин марҳилаи муомилаи манзили истиқоматӣ ва гоҳе ҳангоми даъвои молу мулкӣ ба ҳисоб меравад. Шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ бояд ба гунае дар шакли хаттӣ (нотариалӣ) ифода ёбад, ки тамоми ҷузъиёт ва шартҳои марбути шартномаро ба сурати дақиқ ва шафоф баён намояд ва дар мақомоти нотариати давлатӣ тасдиқ гардад, то аз ба вуҷуд омадани ихтилофот ва мушкилоти ҳуқуқӣ дар оянда пешгирӣ шавад.

Шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ ҳамчун як намуди шартномаи хариду фурӯши молу мулки ғайриманқул дар шакли хаттӣ бо роҳи тартиб додани як ҳуҷҷате, ки тарафҳо имзо намудаанд, баста шуда ба тариқи нотариалӣ тасдиқ карда мешавад.

Мутобиқи қ.2 м. 607 КМ ҶТ риоя накардани шакли шартномаи хариду фурӯши молу мулки ғайриманқул боиси беэътибории он мегардад.

Дар ин ҳолат, шакли хаттии (нотариалӣ) шартнома яке аз унсурҳои таркибии шартнома мебошад, ки қонунгузор факти мавҷудияти шартномаро вобаста ба он муртабит менамояд. Яъне, риоя накардани шакли хаттии нотариалии шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ муҷиби беэътибории он шуда, оқибати ҳуқуқие, ки тарафҳо аз он манифатдоранд ба вуҷуд намеояд. Маҳз ба ҳамин хотир қонунгузорӣ ҳимояи манфиатҳои харидорро аз лиҳози ҳуқуқӣ дар муносибатҳои ҳуқуқӣ мавриди назар нишон медиҳад.

Асли шакли хаттии ин шартнома дар он ифода меёбад, ки иродаи тарафҳо бо тартиби муқаррароти қонунгузорӣ дар шакли хаттӣ бо тасдиқи нотариалӣ мустаҳкам шавад. Тибқи андешаи В.А. Ойгензихт «ирода ин танзими руҳии рафтор аст, ки бо хоҳиши қатъӣ ва асоснок барои дастёбӣ ба ҳадафи муайян, дар интихоби роҳи ҳал, тавсеаи роҳҳо, воситаҳо ва корбурдҳои талош барои дастёбӣ ба онҳо тачаллӣ меёбад» [73, с. 334].

О. Усмонов зикр менамояд, ки «барои бастани шартномаи хариду фурӯши хонаи истиқоматӣ қарори иродаи ботинии тарафҳо кифоя нест. Иродаи тарафҳо ба ин ё он тарз бояд ифодаи худро ёфта бошад. Ҳуқуқи шаҳрвандӣ ҳеҷ гоҳ шакли хариду фурӯши хонаи истиқоматиро барои шаклгароӣ шуда талаб наменамояд. Аммо дар он ҳолатҳою мавқеъҳое, ки риояи шакли қонунии ин шартнома ба манфиати кор, барои ҳифзи манфиати тарафҳо зурур бошад, талаб менамояд, ки ин шакли шартнома ҳатман риоя шавад. Шартномаи хариду фурӯши хона ба ҳамин гурӯҳ аҳдҳо дохил мешавад» [89, с. 49].

Тарафҳо ҳангоми мураттаб намудани шакли хаттии шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ бояд шартҳои онро (мавзуъ, нарх ва ҳуқуқи шахсони сеюм, ки ҳуқуқи истифодабариро ҳангоми бегона намудани манзили истиқоматӣ маҳфуз медоранд) дар назар бигиранд ва билохира бо тариқи нотариалӣ онро тасдиқ намоянд.

Дар ин асно бояд қайд намуд, ки аз моҳияти қонунгузории мадании ҶТ (қ.2 м.179 КМ ҶТ) бармеояд, ки дар мавриди риоя накардани шакли нотариалии шартнома ҳолати истисноӣ дар бораи эътибории шартнома вуҷуд дорад. Яъне дар сурати яке аз тарафҳои шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ тасдиқи нотариалии шартномаи мазкурро пурра ё қисман иҷро намуда, тарафи дигар аз барасмиятдарории шартнома саркашӣ намояд, суд ҳуқуқ дорад ба талаби тарафи иҷронамудаи шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ чунин шартномаро боъэътибор донад, ки дар чунин маврид тасдиқи минбаъдаи нотариалии шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ зарур намебошад. Дар амалияи ҳуқуқтатбиққунӣ оид ба боэътибор донистани шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ аз

ҷониби мақомоти судӣ таҷриба бисёр дида мешавад. Масалан, вобаста ба ҳолати мазкур Суди ш. Кӯлоби вилояти Хатлон, парвандаи маданиро бо даъвои М.И.Ҳ. бо ҷавобгарии Р.Д.Ҳ., шахси сеюм ба тарафи ҷавобгар идораи нотариалии давлатии ш. Кӯлоб ва шахси сеюме, ки ба мавзуи баҳс талаботи мустақилона пешниҳод менамояд – Р.А.Ф. дар хусуси беэътибор донистани шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ ва қонунӣ эътироф намудани аҳди одии хаттиро баррасӣ намудааст [193].

Дар маҷлиси судӣ муайян карда шуд, ки идораи нотариалии давлатии ш. Кӯлоб шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматии воқеъ дар ш. Кӯлоб, кучаи Н.Ҳувайдуллоев, хонаи № 5, ҳуҷраи 20-ро санаи 07 марти соли 2020, таҳти реестри № 2Ш 177 байни Р.А.Ф. ва Р.Д.Ҳ. ба расмият даровардааст.

Дар маҷлиси судӣ муайян карда шуд, ки гарчанде ҷавобгар Р.Д.Ҳ. ҳамчун харидор манзили истиқоматии баҳсиро ба моликиятии худ қабул карда бошад ҳам, аммо ба фурӯшанда Р.А.Ф. арзиши онро пардохт накардааст. Фурӯшанда Р.А.Ф. дар маҷлиси судӣ тасдиқ намуд, ки ӯ ин манзили истиқоматиашро ба даъвогар М.И.Ҳ. ба маблағи 100000 сомонӣ фурӯхта арзиши онро аз намояндаи даъвогар С.М.Қ. гирифтааст ва дар асоси супориши даъвогар ин манзили истиқоматиашро ба номи Р.Д.Ҳ. расмӣ гардонидааст.

Тибқи талаботи қ.1 м.204 КГ ҶТ ва қ.1 м.196 КМ ҶТ суд метавонад аҳдеро, ки бо фиреб, зӯроварӣ, таҳдид, созиши бадқасдонаи намояндаи як тараф бо тарафи дигар баста шудааст, инчунин аҳдеро, ки шахс бо сабаби шароити вазнин бо шартҳои барояш тамоман бефоида, маҷбуран бастааст ва тарафи дигар аз он истифода намудааст (аҳди асоратовар), бо даъвои ҷабрдида беэътибор донад.

Дар маҷлиси судӣ муайян карда шуд, ки гарчанде даъвогар М.И.Ҳ. ҳамчун харидор манзили истиқоматии баҳсиро бо фурӯшанда Р.А.Ф. савдо намуда ва баъдан маблағи пулии онро тавассути намояндааш ба Р.А.Ф. дода бошад ҳам, аммо бинобар сабаби дар ФР буданаш ва паст будани сатҳи ҳуқуқиаш ба номи худаш расмӣ нагардонидааст ва гузашта аз ин ӯ таҳти

фиреби Р.Д.Ҳ. қарор гирифта, дар ҳамин замина ба суханони ҷавобгар Р.Д.Ҳ. бовар кардааст, ки баъди ба номи вай расмӣ гардонидани ин манзили истиқоматии харидааш муносибатҳои оилавиашон барқарор шуда, зиндагониашонро давом медиҳанд ва бо ҳамин асосҳо ба фурӯшанда Р.А.Ф. пешниҳод додааст, ки ин манзили истиқоматии харидаашро ба номи Р.Д.Ҳ. расмӣ гардонад. Бо ҳамин асосҳо судя ба хулоса омад, ки шартномаи хариду фушӯши манзили истиқоматии мазкурро беэътибор эътироф намояд.

Суди ш. Кӯлоб чунин ҳалнома баровардааст:

1) Даъвои М.И.Ҳ. бо ҷавобгарии Р.Д.Ҳ., шахси сеюм ба тарафи ҷавобгар идораи нотариалии давлатии ш. Кӯлоб ва шахси сеюме, ки ба мавзуи баҳс талаботи мустақилона пешниҳод менамояд – Р.А.Ф. оид ба беэътибор донистани шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ ва қонуни эътироф намудани аҳди одии хаттӣ қонеъ карда шавад.

2) Шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматии воқеъ дар шаҳри Кӯлоб, кӯчаи Н.Ҳувайдуллоев, хонаи № 5, ҳуҷраи 20, ки санаи 07 марти соли 2020 байни Р.А.Ф. ва Р.Д.Ҳ. дар идораи нотариалии давлатии ш. Кӯлоб ба расмият даоровардa шудааст, баэътибор эътироф карда шавад.

3) Аҳди одии хаттии байни М.И.Ҳ. бо Р.А.Ф. оиди хариду фурӯши манзили истиқоматии воқеъ дар ш. Кӯлоб, кӯчаи Н.Ҳувайдуллоев, хонаи № 5, ҳуҷраи 20, қонунӣ эътироф карда шавад ва ин манзили истиқоматӣ моликияти хусусии М.И.Ҳ. эътироф карда шавад.

Шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ ба унвони ҳуҷҷати ҳуқуқӣ миёни фурӯшанда ва харидор эътироф мешавад, ки шартҳо ва ҷузъиёти фурӯши манзили истиқоматиро мушаххас менамояд. Ин шартнома бояд шомили маълумоти дақиқ дар бораи манзили истиқоматии фурӯхташаванда, аз ҷумла мавзуи шартнома ва дигар шартҳои муҳимми он, нишонӣ (адрес), мушаххасот ва масоҳати он, нархи фурӯш, тарзи пардохт, санаи супоридани манзили истиқоматӣ, ҳуқуқу уҳдадорӣ ва ҷавобгарии тарафҳоро фаро бигирад. Дар зимн, шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ бояд бо таври расмӣ дар мақомоти нотариати давлатӣ мавриди тасдиқ қарор бигирад, то аз ҳуқуқу манфиатҳои ҳар ду тараф дар муқобили

ҳар гуна мушкилоти ҳуқуқӣ дар оянда муҳофизат шавад. Шартномаи мазкур пас аз созиши ниҳоӣ маъмулан дар нотариати давлатӣ аз ҷониби ҳарду тараф имзо шуда, мавриди тасдиқи мақоми расмии давлатӣ қарор мегирад, то аз эътибори қонунӣ бархӯрдор бошад.

Нотариуси давлатӣ шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматиро бо тартиби муқаррарнамудаи қонунгузории ҶТ тасдиқ менамояд. Тасдиқ кардани шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ дар маҳалли ҷойгиршавии манзили истиқоматӣ ба ҷо оварда мешавад.

Дар доираи раванди тасдиқи нотариалии шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ ҷанбаҳои зерин аз аҳаммияти хос бархурдор мебошанд:

- Санҷиши ҳуҷҷатҳои ҳуқуқии манзили истиқоматӣ. Ҳуҷҷатҳое, ки ҳуқуқии моликиятии фурӯшанда (ё дигар шасх)-ро тасдиқ мекунанд, бояд бодиққат барои муқаррар намудани аслият, қувваи ҳуқуқӣ ва мавҷуд набудани монеаҳо барои бастани шартнома санҷида шаванд.
- Таҳлили мазмуни уҳдадориҳои тарафҳо. Дар марҳилаи тасдиқи нотариалӣ бояд уҳдадориҳои мутақобилаи фурӯшанда ва харидор муфассал шарҳ дода шуда, мавриди санҷиш қарор гиранд, то имкони иҷрои бевиҷдонона ё даъвоҳои баъдинаи онҳо истисно шаванд.
- Муайян намудани вазъи ҳуқуқии объект. Тавваҷуҳи махсус бояд ба муайян кардани муҳдудиятҳои эҳтимолӣ дар муносибат ба манзили истиқоматӣ, ба монанди гарав (ипотека), ҳабс ё дигар маҳдудиятҳои ихтиёрдорӣ дода шавад.

Дар нотариуси давлатӣ ҳангоми тасдиқи шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ масъалаи ба фурӯшанда тааллуқ доштани манзили истиқоматӣ, аз ҳуқуқи шахсони сеюм озод будани он, қонунӣ будани мазмуни шартнома ва набудани манъи фурӯш ё боздошт мавриди тафтиш қарор мегирад.

Ташхиси соҳибмулкии фурӯшанда дар муомилоте, ки манзили истиқоматӣ дорои ҳуҷҷати расмӣ аст ва ба қайди давлатӣ бо номи молик

гирифта шудааст ва дар мақоми нотариат ба тариқи хаттӣ ба анвои гуногуни аҳдҳои маданӣ соҳибмулк шуданаш ба расмият даровarда шудааст, ифода меёбад.

Озод будани манзили истиқоматӣ ба ин маъност, ки он дар қиболи қарз ҳабс набошад ё ҳуҷҷати манзили истиқоматӣ дар гарави бонк ё шахси сеюм набошад ва ё ин ки бо муроҷиати шахсони манфиатдор, аъзои оилаи молик, легат, рентагиранда мувофиқи шартномаи таъминоти якумрӣ бо саробонӣ, ё шахсе, ки бо санади судӣ дар он манзили истиқоматӣ маскун гардидааст, ки ин масъала ниёзманди пурсиш аз идораи нотариати давлатии маҳалли ҷойгиршавии манзили истиқоматӣ мебошад.

Дар сурати мавҷуд будани нукоти болозикр бастани шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ ғайриимкон аст, чунки идораи нотариати давлатӣ бо вуҷуди озод набудани манзили истиқоматӣ ҳуқуқи ба расмият даровардани шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматиро надорад.

Дар замони имзои ин шартнома тарафҳо бояд манзили истиқоматиро ба таври комил ва мушаххас таъйин кунанд. Манзили истиқоматӣ бояд ҳангоми бастани шартнома мавҷуд ва муайян бошад.

Амалиёти нотариалӣ дар рӯзи пешниҳод кардани ҳамаи ҳуҷҷатҳои барои ин амалиёт зарурбуда ва пардохти боҷи давлатӣ ба ҷо оварда мешаванд. Барои ба ҷо овардани амалиёти нотариалии мураккаб, муҳлати мазкур мумкин аст то панҷ рӯз тамдид карда шавад (м. 38-и Қонуни ҶТ «Дар бораи нотариати давлатӣ»).

Барои тасдиқи шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ нотариуси давлатӣ шахсияти тарафҳоро барои ба ҷо овардани амалиёти нотариалӣ бо ҳуҷҷатҳои тасдиққунандае, ки қонунгузории ҶТ муайян кардааст, мушаххас менамояд. Дар зимн, қобилияти амали шаҳрвандон ва қобилияти ҳуқуқдории шахсони ҳуқуқӣ санҷида мешавад.

Аз моҳияти м. 41 қонуни мазкур бармеояд, ки шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ дар ҳузури нотариуси давлатӣ аз ҷониби тарафҳо имзо карда мешавад. Дар баробари имзо мумкин аст насаб, ном ва номи падар низ аз тарафи имзокунандагон навишта шавад. Ҳамзамон,

нотириуси давлатӣ мувazзаф мебошад, ки пеш имзо намудан тарафҳоро бо матни шартнома шинос намояд.

Дар замони имзои намунаи шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ дар натариат риояи шартҳои асосии сиҳати муомила лозим аст ва дар сурати риоя нагардидани шартҳои асосӣ шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ ботил хоҳад буд ва дар натиҷа асари ҳуқуқӣ низ ба думбол надорад.

Дар сурати тарафҳои шартнома бинобар сабаби нуқсонҳои ҷисмонӣ, беморӣ, бесаводӣ ва ё сабабҳои дигар, ки шахсан иштирок карда наметавонанд, бо хоҳиши тарафи мазкур, дар ҳузури ӯ ва нотариуси давлатӣ шартномаро метавонад шахси дигари интихобнамудааш имзо намояд.

Ҳангоми имзои матни шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ ҳатман бояд ба ризояти ду тарафи шартнома таваҷҷуҳ кард. Ризояти тарафҳо бояд ношӣ аз шавқу майли ботини онҳо ҷиҳати анҷоми муомила ва иҷрои унсурҳои ин шартнома бошад. Агар ҳар кадоме аз тарафҳои шартнома бо далелҳои ба монанди таҳдид шудан тавассути шахси сеюм ҷиҳати имзои муомила, иқдом ба имзои намунаи шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ намоянд, шартнома мувофиқи қонунгузории маданӣ беасар аст, зеро шахс бидуни ихтиёрот маҳсуб гардида ва бо майлу ихтиёри худ шартномаро имзо накардааст.

Шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматии бо таври нотариалӣ тасдиқшаванда бояд возеҳ ва дақиқ навишта шуда, сана ва муҳлатҳое, ки ба мазмуни шартнома мутааллиқ мебошад, бояд ақаллан як маротиба бо калимаҳо навишта шуда, агар тарафҳо шахсони ҳуқуқӣ бошанд, номи пурраи онҳо ва агар шахсони воқеӣ бошанд, насаб, ном ва номи падар пурра бо ишораи суроғаи онҳо нишон дода мешавад.

Ҳамзамон, бо дарназардошти қонунгузории нотариалӣ ҳамаи амалиёти нотариалӣ дар феҳристи сабти амалиёти нотариалӣ бо рақами тартибии алоҳида қайд карда мешавад. Амалиёти нотариалӣ баъди пурра пардохт намудани боҷи давлатӣ ва аз мавриди дар феҳрист сабт намудан баҷооварда ҳисобида мешавад.

Мувофиқи қ.6 м.50 Қонуни ҶТ «Дар бораи нотариати давлатӣ» «шартномаҳо дар бораи бегонакунии молу мулки ғайриманқули тахти ҳабс қарордошта танҳо пас аз бардоштани ҳабс тасдиқ карда мешаванд. Шартномаҳо дар бораи бегонакунии молу мулки ғайриманқул, ки нисбат ба онҳо манъкунӣ гузошта шудааст, танҳо бо розигии кредитор ва бадасторанда барои гузаронидани қарз ба бадасторанда тасдиқ карда мешаванд» [13].

Бояд қайд намуд, ки дар асоси талаботи б. 6 Қарори Пленуми Суди Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон, аз 16 декабри соли 2004 таҳти №11, «Дар бораи таҷрибаи судии аз ҷониби судҳо татбиқ намудани қонунгузорӣ ҳангоми баррасии баҳсҳои вобаста ба беэътибор донистани шартномаҳои хариду фурӯши хонаи истиқоматӣ (квартира)», (бо тағйиротҳое, ки бо қарорҳои Пленум аз 19 марти соли 2009, №8, аз 24 декабри соли 2010, №35 ва аз 23 ноябри соли 2012, №23 ворид карда шудаанд) «агар ҳангоми омодасозии парванда ба муҳокимаи судӣ муайян карда шавад, ки нотариус дар вақти ба расмият даровардани шартномаи хариду фурӯши хонаи истиқоматӣ (квартира) ба вайрон кардани қонун, ки барои мавриди баҳс қарор гирифтани шартномаи хариду фурӯш асос гардидааст, роҳ додааст, идораи нотариалӣ ба сифати ҷавобгар иштирок кардан ба кор ҷалб карда мешавад» [192].

Зинаи дигаре, ки барои сиҳатии шартнома мувофиқи қонунгузорӣ муҳим мебошад, масъалаи бақайдгирии давлатии шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ мебошад.

Бақайдгирии давлатии аҳдҳо оид ба бегона намудани молу мулки ғайриманқул ва бақайдгирии давлатии гузаштани ҳуқуқи моликият ба молу мулки ғайриманқул дар ҳуқуқи маданӣ аз аҳаммияти бузург бархӯрдор буда, барои ҳимояи ҳуқуқу манфиатҳои иштирокчиёни муомилоти ҳуқуқи маданӣ вобаста ба молу мулки ғайриманқул ва беҳбудии бозори молу мулки ғайриманқул равона шудааст. Дар Тоҷикистон аз соли 2008 Қонуни ҶТ «Дар бораи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он» мавриди амал қарор дошта, ҳадафи асосии қонуни мазкур тазмини

суботи муомилоти молу мулки ғайриманқул, эътироф ва ҳимояи давлатии бақайдгирии ҳуқуқҳо ва маҳдудиятҳои (гарониҳои) ҳуқуқӣ ба молу мулки ғайриманқул мебошад. Чунки маҳз бақайдгирии давлатии ҳуқуқи моликият ба молу мулки ғайриманқул танҳо далели вуҷуди ҳуқуқи бақайдгирифташуда мебошад.

Дар ин асно, давлат тамоми маносибатҳои марбутро дар симои ҳуқуқи шахси бақайдгиранда ба молу мулки ғайриманқул ва аҳдҳо вобаста ба онро таҳти ҳимоя қарор дода, ба ин васила ҳуқуқҳои мавҷудаи ашёиро бо роҳи дар Феҳристи ягонаи давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он сабт намудан ҷилои қонунӣ мебахшад.

И.А. Емелкина бар он назар аст, ки «бақайдгирии давлатӣ хусусияти ҳуқуқмуқаррарнамоӣ надорад, пас дар асоси ин метавон собит намуд, ки ҳуқуқ ба манзили истиқоматӣ ва ғайриистиқоматӣ қабл аз бақайдгирии давлатӣ метавонад ба вуҷуд ояд ва бақайдгирӣ танҳо пайдоиши онҳоро эътироф ва таъйид мекунад. Ӯ пешниҳод мекунад, ки бақайдгирии давлатӣ ба унвони асос барои пайдоиш, маҳдудиятҳо (гарониҳо), гузаштан ва қатъ гардидани ҳуқуқ ба молу мулки ғайриманқул дарк карда мешавад, магар ин ки қонун тартиби дигаре муқаррар накарда бошад» [45, с. 95].

Андешаҳои И.А. Емелкина дар масъалаи мазкур бо ҳам ихтилоф дошта, ба назари мо моҳияти бақайдгирии давлатӣ ба маънои васеъ дар эътироф ва тасдиқи ҳуқуқ ба молу мулки ғайриманқул фаҳмида мешавад. Дар робита ба ин Е.В. Трестова ақидаи дурустро чунин баён менамояд, ки «бақайдгирии давлатӣ як фаъоянди хоси давлатӣ мебошад, ки ба эътироф ва тасдиқи ҳуқуқи шахси муайян ба молу мулки ғайриманқул равона шуда, бо дарназардошти муқаррароти қонунгузории маданӣ анҷом дода мешавад» [159, с. 158].

М.Г. Масевич зикр менамояд, ки вазифаи бақайдгирии давлатӣ – ҳифозати ҳуқуқи соҳибмулкон ва кафолати маълумоти қобили эътимод оид ба молу мулки ғайриманқул мебошад [47, с. 7].

В.Ф. Яковлев қайд мекунад, ки бақайдгирии давлатӣ яке аз унсурҳои танзими ҳуқуқи умумии муносибатҳои молу мулкӣ, шакли «таъйин, таъмин

ва ҳимояи манфиатҳои умумӣ дар заминаи ҳуқуқи маданӣ» мебошад [109, с. 180].

Мафҳуми бақайдгирии давлатӣ дар м.7 Қонуни ҶТ «Дар бораи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он» чунин муайян шудааст: «Бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул амали ҳуқуқӣ оид ба эътироф ва тасдиқи давлатии ташкилёбӣ, тағйирёбӣ, қатъи мавҷудияти молу мулки ғайриманқул мебошад» [11].

Дар қ.3 м.7 КМ ҶТ пешбинӣ шудааст, ки ҳуқуқ ба молу мулке, ки бояд ба қайди давлатӣ гирифта шавад, аз лаҳзаи бақайдгирии молу мулк ё ҳуқуқи дахлдор ба онҳо ба вуҷуд меояд, агар дар қонун тартиби дигар пешбинӣ нашуда бошад. Инчунин, қайд мегардад, ки «ҳуқуқи моликият ва ҳуқуқи дигари ашё ба ашёи ғайриманқул, маҳдудиятҳои ин ҳуқуқҳо, пайдоиш, гузаштан ва қатъ гардидани онҳо бояд аз ҷониби мақомоти махсуси ваколатдори давлатии муайяннамудаи Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон, дар феҳристи ягонаи давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он ба қайди давлатӣ гирифта шаванд» [5].

Мувофиқи м.139 КМ ҶТ ҳама шартномаҳое, ки мавзуи онҳо молу мулки ғайриманқул мебошанд, бояд ҳатман ба қайди давлатӣ гирифта шаванд.

Нисбат ба ҳама гуна тартиби марбута ба тағйири молики молу мулки ғайриманқул, заруратан, бояд бақайдгирии давлатии ҳуқуқ ба молу мулки ғайриманқул, аз ҷумла манзили истиқоматӣ бо дарназардошти ҳуҷҷатҳои зарурӣ анҷом дода шавад. Эътироз ва ё мавриди баҳс қарор додани ҳуқуқи моликият ба манзили истиқоматӣ, ки ба қайди давлатӣ гирифта шудааст, танҳо бо тартиби судӣ имконпазир аст. Ин масъала мустақиман дар қ.4 м.8 Қонуни ҶТ «Дар бораи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он» чунин муқаррар шудааст: «Бақайдгирии давлатии пайдоиш, гузаштан, қатъи ҳуқуқ ва ё маҳдудияти (гаронии) ҳуқуқ ба молу мулки ғайриманқул танҳо ба тариқи судӣ беэътибор дониста мешавад» [11]. Аз ин ҷо бармеояд, ки ҳуқуқи бақайдгирифташуда дорои фарзияи қонунӣ будан мебошад ва ба ин ҷиҳат танҳо суд метавонад ин фарзияро бекор кунад.

Бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва аҳдҳои марбути он яке аз талаботҳои ҳатмии қонунгузории маданӣ мебошад, ки маҳз ба василаи ин раванд муомилоти объектҳои молу мулки ғайриманқул қувваи қонунӣ мегиранд.

Ҳимояи ҳуқуқу манфиатҳои моликони молу мулки ғайриманқул мақсади бақайдгири давлатӣ буда, таҳлили қонунгузории амалкунандаи кишвар нишон медиҳад, ки ба сифати мавзуи бақайдгирии давлатӣ инҳо баромад менамоянд: а) ҳуқуқ ба молу мулки ғайриманқул; б) аҳдҳо бо молу мулки ғайриманқул; в) маҳдудияти (гаронии) ҳуқуқ ба молу мулки ғайриманқул.

Мувофиқи қ.2 м. 294 КМ ҶТ, агар шартнома оид ба бегона кардани молу мулкро ба қайди давлатӣ гирифтан зарур бошад, ҳуқуқи моликияти бадасторанда аз лаҳзаи бақайдгирии он ба вуҷуд меояд.

Мутобиқи қ.3 м. 11 КМз ҶТ бақайдгирии давлатии манзили истиқоматӣ бо тартиби муқаррарнамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон дар бораи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он амалӣ карда мешавад.

Ҳангоми хариду фурӯши манзили истиқоматӣ бо дарназардошти муқаррароти қонунгузории мадании ҶТ ду амали бақайдгирӣ анҷом дода шавад:

1. Бақайдгирии шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ, ки аз лаҳзаи чунин бақайдгирӣ басташуда ба ҳисоб меравад (қ.2 м. 614 КМ ҶТ);

2. Бақайдгирии давлатии гузариши ҳуқуқи моликиятӣ ба харидор (м. 608 КМ ҶТ) .

Дар қонунгузории ҶТ мафҳуми бақайдгирии давлатии ҳуқуқ, маҳдудияти (гаронии) ҳуқуқ ба молу мулки ғайриманқулро чунин пешбинӣ намудааст: «Бақайдгирии давлатии ҳуқуқ, маҳдудияти (гаронии) ҳуқуқ ба молу мулки ғайриманқул амали ҳуқуқӣ оид ба эътироф ва тасдиқи давлатии пайдоиш, гузаштан, қатъи ҳуқуқҳо ва маҳдудиятҳои (гаронихои) ҳуқуқҳо ба молу мулки ғайриманқул мебошад» (қ.1. м. 8 Қонуни ҶТ «Дар бораи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он») [11].

Бақайдгирии давлатии шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ ва Бақайдгирии давлатии гузариши ҳуқуқи моликиятӣ ба харидор дар мақомоти давлатии бақайдгиранда (КВД) метавонад дар як вақт дар асоси муроҷиати шахсони аризаро оид ба бақайдгирии давлатӣ манзур намуда ва ҳуҷҷатҳое, ки барои анҷом додани бақайдгирии давлатӣ зурур мебошанд, анҷом дода шавад.

Мухлати амалиёти бақайдгирӣ 7 рӯзи корӣ аз лаҳзаи қабули ҳуҷҷатҳои барои анҷоми бақайдгирии давлатӣ пешниҳодшуда ва ба суратҳисоби мақоми бақайдгиранда пардохт намудани маблағ барои анҷом додани амалиёти бақайдгирӣ, агар дар қонгузорӣ тартиби дигаре муқаррар накарда бошад, муайян шудааст. Зимнан дар сурати иҷрои ҳаҷми зиёди корӣ барои анҷом додани амалиёти бақайдгирӣ зарур аст, ки ин амалиёт дар муддати 14 рӯзи корӣ анҷом дода шавад (м. 35 Қонуни ҶТ «Дар бораи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он»).

Амалиёти бақайдгирӣ бо роҳи ворид намудани сабти дахлдор ба варақаи бақайдгирӣ анҷомдодашуда ҳисобида мешавад.

Тасдиқи бақайдгирии давлатии шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ ва бақайдгирии давлатии гузариши ҳуқуқи моликиятӣ ба харидор бо роҳи ба шахсони манфиатдор додани шаҳодатнома дар бораи бақайдгирии давлатӣ анҷом дода мешавад. Дар шаҳодатнома дар бораи бақайдгирии давлатӣ лаҳзаи бақайдгирии давлатӣ, субъекти ҳуқуқ, объекти ҳуқуқ, рақами кадастрӣ, масоҳати объект, рақами бақайдгирӣ дар Феҳристи ягонаи давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он, муҳри мақоми давлатии бақайдгиранда ва имзои бақайдгиранда нигошта мешаванд.

Мувофиқи қ.4 м.139 КМ ҶТ мақомоте, ки бақайдгирии молу мулки ғайриманқул ё ҳуқуқҳо ба онро анҷом додаанд, уҳдадоранд дар асоси дархост ба ҳар шахс дар бораи бақайдгирии анҷомдода ва ҳуқуқҳои бақайдгирифташуда иттилоот диҳанд. Иттилоот, сарфи назар аз маҳалли бақайдгирӣ, дар ҳар мақомоти бақайдгирандаи молу мулки ғайриманқул дода мешавад.

Ҳуҷҷати асосие, ки фарогирандаи иттилоот дар бораи ҳуқуқҳои бақайгирифташуда ба молу мулки ғайриманқул ва аҳдҳо вобаста ба он мебошад, тибқи қонунгузорӣ феҳристи ягонаи давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он маҳсуб мешавад.

Ба андешаи С.В. Агапов вижагии бақайдгирӣ дар он ифода меёбад, ки ҳангоми бегона намудани молики манзили истиқоматӣ ё супоридани дигар ҳуқуқҳои ашёӣ бояд худи ҳуқуқ ба қайд гирифта шавад ва ҳангоми падид омадани муносибатҳои ҳуқуқи уҳдадорӣ бояд шартнома ба қайд гирифта шавад. Ин қоидаи рӯшан якнавохтӣ ва соддагиро дар таҷрибаи ҳуқуқтатбиқнунӣ тарвиҷ мекунад [172, с. 67].

Бо назардошти таҳлили суратгирифта хулосаҳои зерин манзур мегардад:

1. Қонунгузории маданӣ ба таври ҳатмӣ тасдиқи нотариалӣ ва бақайдгирии давлатии шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматиро барои басташуда эътироф намудани он пешбинӣ намудааст. Таҷрибаи қонунгузории Тоҷикистон вобаста ба масъалаи мазкур аз лаҳзаи қабули аввалин қонунгузории кодификатсионӣ пурра қобили қабул буда, аз лиҳози устувории муомилот ва шароити он асоснок мебошад.

2. Бақайдгирии давлатии шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ ва бақайдгирии давлатии гузариши ҳуқуқи моликиятӣ ба харидор муҳим буда, анҷом надодани амалиёти бақайдгирӣ боиси беэътибории шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ мегардад. Тарафҳо бо азму иродаи худ мутобиқи шартҳои шартнома ҳуқуқ надоранд, бақайдгирии давлатии ҳатмии шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматиро лағв ва ё бекор намоянд, зеро ин масъала мустақим дар қонун муқаррар шудааст.

3. Тасдиқи нотариалӣ ва бақайдгирии давлатӣ ду зинаи якдигарро пурракунанда буда, баҳри ҳимояи ҳуқуқу манфиатҳои иштирокдорони муносибатҳои ҳуқуқи маданӣ вобаста ба молу мулки ғайриманқул равона шудаанд.

4. Риояи шакл ва бақайдгирии давлатии шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ манфиатҳои қонунии тарафҳои шартномаро эмин нигоҳ дошта, аз мушкилоти монанди фурӯши манзили истиқоматӣ ба якчанд шахс ё дигар ҳадафҳои муғризона, чун пулшӯйӣ, қаллобӣ ва ғ. раҳо мебахшад.

БОБИ 3. МАЗМУНИ ШАРТНОМАИ ХАРИДУ ФУРӮШИ МАНЗИЛИ ИСТИҚОМАТӢ ВА МАСЪАЛАИ ҶАВОБГАРИИ ҲУҚУҚИИ МАДАНИИ ТАРАФҲО

3.1. Мазмуни шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ

Дар адабиёти ҳуқуқӣ мазмуни шартнома гуногунҷабҳа таҳлил гардида, баъзе аз соҳибназарон мазмуни шартномаро ба маънои васеъ шарҳ дода, онро фарогирандаи шартҳои шартнома медонанд ва иддаи дигар ҳуқуқу уҳдадориҳои тарафҳои шартномаро ба маънои мазмуни шартнома низ истифода менамоянд.

Аз ҷумла, Е.А. Суханов муътақид аст, ки «мазмуни шартнома ба унвони созишнома (аҳд) маҷмуае аз шартҳои мавриди созиши тарафҳо мебошад, ки ҳуқуқ ва уҳдадориҳои тарафҳоро мустаҳкам намуда, мазмуни уҳдадории шартномавиро ташкил мекунад» [38, с. 188].

Олими ватанӣ Б.А. Шомаҳмадов мазмуни шартномаро бевосита ба шартҳои шартнома рабт дода, қайд менамояд, ки «шартҳое, ки нисбат ба онҳо тарафҳо ба созиш омадаанд, мазмуни шартномаро ташкил медиҳад» [102, с. 332].

Ҳамзамон, М.И. Брагинский ва В.В. Витрянский андешаи дигарро чунин арз намудаанд: «Мазмуни шартнома маҷмуи тамоми шартҳои он мебошад. Дар навбати худ, шартҳои шартнома ҳуқуқ ва уҳдадориҳои тарафҳоро муқаррар ва мушаххас мекунанд. Ба таври маъмул, дар ҳар шартномаи хариду фурӯш гурӯҳҳое аз шартҳо мутамойиз мешаванд, ки мутаносибан уҳдадориҳои фурӯшанда ва харидорро муайян мекунанд» [33, с. 23-24].

Доир ба ин масъала М.М. Соҳибзода дар таҳқиқоти илмии худ мазмуни шартномаро ба маънои васеъ ва ба маънои маҳдуд шарҳ додааст, ки қобили қабул мебошад. Ба назари ӯ «мазмуни шартнома ба маънои маҳдуд танҳо ҳуқуқу уҳдадориҳои тарафҳоро фаро мегирад. Ба маънои васеъ бошад, мазмуни шартнома гуфта, шартҳое фаҳмида мешавад, ки оид ба онҳо тарафҳо ба созиш омадаанд» [183, с. 118].

Нуқтаи назари шабеҳро Д.Г. Хоҷамуродов дастгирӣ намуда, қайд менамояд, ки «дар адабиёт оид ба фаҳмиши мазмуни шартнома ду андеша ҷой дорад, фаҳмиши мазмуни шартнома ба маънои маҳдуд ва васеъ. Фаҳмиши маҳдуди мазмуни шартнома ифодакунандаи он аст, ки мазмуни шартномаро танҳо ҳуқуқу уҳдадориҳои тарафҳо ташкил медиҳад. Мазмуни васеъ бошад, ифодакунандаи он аст, ки шартҳои вобаста ба он тарафҳои шартнома ба созиш меоянд, мазмуни шартномаро ташкил медиҳад» [84, с. 35-36].

Дар ин асно Ҳ.Н. Ҳиматов нуктаи назари дигарро баён менамеоянд, ки тибқи назари ӯ «дар илм мазмуни шартнома ба се маъно тафсир мешавад: якум, ҳамчун шартҳои шартнома; дувум, ҳамчун ҳуқуқ ва уҳдадориҳои тарафҳо, ки аз таркиби муносибатҳои ҳуқуқии шартнома бармеоянд; дар ниҳоят, ҳамчун бандҳое, ки мазмуни матни шартномаро ташкил медиҳанд» [97, с. 133] .

Аз фарози назарпардозиҳои болозикр бармеояд, ки мазмуни шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматиро ба маънои маҳдуд ҳуқуқу уҳдадориҳои тарафҳо ташкил менамоянд. Дар ин зербоб ҳуқуқу уҳдадориҳои тарафҳо ҳамчун мазмуни шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ таҳлил мешавад.

Барои ба таври кофиву густурда ҳимоя намудани тарафҳои шартномаи хариду фурӯши манзили истқоматӣ муайян намудани мазмуни шартнома амри зарурӣ мебошад. Дар муомилаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ тарафҳо дорои ҳуқуқу уҳдадориҳои мушаххас мебошанд, ки ин ҳуқуқу уҳдадориҳо мустақим дар қонунгузорӣ ва ё дар шартнома бояд пешбинӣ гарданд.

Тавре дар зербобҳои дигари таҳқиқоти мазкур зикр намудем, шартномаи мавриди назар шартномаи дутарафа мебошад, ки тибқи он ҳар ду тараф ба манфиати тарафи дигар уҳдадорӣ қабул намуда, ҳамзамон кредитори ҳам мебошанд, ки як тараф уҳдадорияшро ба манфиати дигар бояд иҷро намояд ва тарафи дигар ҳуқуқ дорад иҷрои ин уҳдадориро талаб намояд. Дар шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ ҳуқуқу

уҳдадории мутақобилаи тарафҳо дида мешавад: уҳдадории фурӯшанда дар таҳвили манзили истиқоматӣ ба харидор ва уҳдадории харидор дар пардохти арзиши муомила мебошад. Барои ҳамин, шартномаи хариди фурӯши манзили истиқоматӣ шартномаи синаллагматикӣ (аз юнонӣ synallagma – дутарафа, мутақобил) мебошад. Дар адабиёти ватанӣ роҷеъ ба ин масъала қайд шудааст: «Шартномаи хариду фурӯш ба яке аз шартномаҳои синаллагматикӣ эътироф карда мешавад, яъне дар шартномаи мазкур ҳаракати як тараф ба ҳаракати дигар тараф муқобил гузошта мешавад. Аз ин лиҳоз, дар шартномаи мазкур тарафҳои он – ҳам харидор ва фурӯшанда дорои ҳуқуқ ва уҳдадорӣ мебошанд» [100, с. 23].

Моҳияти синаллагматикии шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ дар ин воқеият баён мешавад, ки аз тарафи харидор дар ҳама маврид (ба истинои хариду фурӯш бо пешпардохт) иҷрои мутақобилаи уҳдадорӣ вуҷуд дорад, яъне иҷрои уҳдадории харидор барои пардохти арзиши манзили истиқоматӣ бар ивази иҷрои уҳдадории фурӯшанда барои мунтақили манзили истиқоматӣ ба харидор мутааллиқ аст. Дар воқеъ иҷрои уҳдадориҳои тарафҳо дар шартномаи мазкур пураҳаммият буда, барои ба ҳадафи ниҳоии шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ, яъне амалишавии ҳуқуқи бегона намудан ва ба даст овардани манзили истиқоматӣ аз ҷониби фурӯшанда ва харидор оварда мерасонад. Дар ин росто Х.З. Бобохонов ба маврид дар пажӯҳиши хеш зикр менамояд, ки «танҳо иҷрои уҳдадорӣ, ки дар шартнома ҷой дорад метавонад ин ё он эҳтиёҷоти тарафҳои шартномаро, ки нисбати онҳо ба муносибатҳои шартномавӣ ворид гардидаанд, таъмин намояд» [173, с. 19].

Азбаски, ҳуқуқу уҳдадориҳои тарафҳои шартномаи мазкур мутаносибан вуҷуд доранд, мо ҳангоми баррасӣ намудани ҳуқуқи як тарафи шартнома уҳдадории мутақобилаи тарафи дигарро низ таҳлил менамоем, то ин масъала ба тамомӣ возеҳу равшан шавад.

Ҳуқуқи харидор вобаста ба талаби манзили истиқоматӣ ва уҳдадории фурӯшанда вобаста ба пешниҳоди он. Ҳуқуқи асосии харидор дар шартномаи хариду фуруши манзили истиқоматӣ ин талаб намудани таҳвили

манзили истиқоматӣ мебошад, ки ин ҳуқуқи харидор ба уҳдадории пешниҳоди манзили истиқоматӣ аз ҷониби фурӯшанда муқобил гузошта мешавад.

Уҳдадории аслии фурӯшандаи манзили истиқоматӣ ин аст, ки манзили истиқоматиро, ки мавзуи шартномаи хариду фурӯш мебошад дар муҳлати пешбининамудаи шартнома ба харидор таҳвил диҳад ва дар сурати адами таъини муҳлат мувофиқи қоидаҳои иҷрои уҳдадориҳои бемуҳлат анҷом дода мешавад.

Мутобиқи қ.2 м. 361 КМ ҶТ «дар ҳолатҳое, ки уҳдадорӣ муҳлати иҷроро пешбинӣ накунад ва шартҳои муайян кардани чунин муҳлатро надошта бошад, он бояд дар муҳлати оқилонаи баъди ба вуҷуд омадани уҳдадорӣ иҷро карда шавад» [5].

Дар қонунгузории кишвар ягон вижагии хос дар мавриди муҳлати иҷрои уҳдадории таҳвили молу мулки ғайриманқул муқаррар нагардидааст. Ба назари мо дар робита ба хариду фурӯши манзили истиқоматӣ ва умуман молу мулки ғайриманқул дар қонунгузорӣ барои иҷрои уҳдадории супоридани манзили истиқоматӣ муҳлати ниҳоӣ пешбинӣ шавад. Ба мақсад мувофиқ аст, ки муҳлати ниҳоӣ барои супоридани манзили истиқматӣ ба нафъи муомила буда, он метавонад дар муҳлати як моҳ аз санаи имзои шартномаи хариду фурӯш, яъне аз лаҳзаи ба вуҷуд омадани ҳуқуқу уҳдадориҳои тарафҳо муқаррар гардад. Ба андешаи мо муҳлати якмоҳа барои ҷобаҷоӣ, кӯчидан ва иҷора ё кирояи дигари манзили истиқоматӣ кифоягӣ мекунад.

Қонун илзомотеро барои ба расмият даровардан ва супоридани манзили истиқоматӣ баҳри иҷрои уҳдадорӣ ҳам аз тарафи фурӯшанда ва ҳам харидор муқаррар намудааст. Наҳваи таҳвил ё супоридани молу мулки ғайриманқул, аз ҷумла манзили истиқоматӣ дар қ.1. м. 612 КМ ҶТ чунин муқаррар шудааст, ки «супоридани молу мулки ғайриманқул аз ҷониби фурӯшанда ва қабули он аз ҷониби харидор тибқи санади супоридан бо имзои тарафҳо ё дигар ҳуҷҷат оид ба супоридан анҷом дода мешавад» [5]. Аз ин муқаррароти қонунгузорӣ бармеояд, ки иртикоби воқеии ин амал марбут

ба тасдиқи хаттии ҳатмӣ, ки дар шакли санади супоридан ё соири дигар ҳуҷҷатҳо оид ба супоридан мебошад, ки тавассути ҳарду тараф имзо гузошта мешавад. Имзо накардани яке аз тарафҳо дар санади зикргардида, ба унвони имтиноъ аз иҷрои шартнома пазируфта мешавад.

Ҳамчунин, қобили зикр аст, ки аз байни тамоми равишҳои додани ашё, ки дар м. 295 КМ ҶТ зикр гардидааст, бо дар назар гирифтани хусусиятҳои объекти муносибатҳои ҳуқуқӣ танҳо додани воқеии ашё ба харидор ё шахси таъинкардаи он қобили эъмол мебошад.

Иҷрои уҳдадории супоридани молу мулки ғайриманқул, чун қоида, маҷмуи амалҳои иштирокчиёни муносибатҳои ҳуқуқи маданиро дар бар мегирад, аз ҷумла ба соҳибии бадастоваранда додани объект ва имзои тарафҳо дар санади супоридан ё дигар ҳуҷҷат оид ба супоридан [94, с. 128].

Воқеан ҳам, иҷро накардани уҳдадории супоридани манзили истиқоматӣ аз ҷониби фурӯшанда боиси иҷронашуда эътироф намудани шартнома мегардад, ки ин ҳолат метавонад оқибатҳои муайяни ҳуқуқиро ба вуҷуд биёрад. Дар робита ба ин мабҳас, М.И. Брагинский ва В.В. Витрянский бо маврид баён менамоянд, ки аз тарафи фурӯшанда иҷро накардани уҳдадориҳои худ барои супоридани молу мулки ғайриманқули фурӯхташуда ба харидор мумкин аст, оқибатҳои гуногуни номатлуб барои фурӯшанда, аз ҷумла уҳдадории ҷуброни зиёни расонидашуда ба харидорро ба бор биоварад [33, с. 208].

Иҷро накардани уҳдадории ҳатмии фурӯшанда оид ба супоридани манзили истиқоматӣ, ба харидор ҳуқуқ медиҳад, ки алайҳи фурӯшанда барои маҷбур кардани иҷрои уҳдадории натуралӣ даъво пешниҳод намояд [30, с. 76].

Қонунгузории ҶТ низ ба ин матлаб тамаркуз намуда, дар сурати иҷро накардани уҳдадорӣ оид ба додани ашёи хосса ба моликият, пешбурди хоҷагӣ, идоракунии оперативӣ ё истифодаи музднок ба кредитор, кредитор ҳуқуқ дорад дар асоси шартҳои пешбининамудаи уҳдадорӣ аз қарздор гирифтани чунин ашё ва ба кредитор додани онро талаб намояд. Агар ашё аллакай ба шахси сеюме дода шуда бошанд, ки ҳуқуқи моликият, пешбурди

хоҷагӣ ё идоракунии оперативиро дорад, ин ҳуқуқ аз байн меравад. Агар ашё ҳанӯз дода нашуда бошанд, он кредиторе бартарӣ дорад, ки ба манфиати он уҳдадорӣ пештар ба миён омадааст ва агар муайян намудани ин ғайриимкон бошад, ҳамоне бартарӣ дорад, ки барвақттар даъво пешниҳод кардааст.

Дар ин асно, кредитор ҳуқуқ дорад ба ивази талаби додани ашёе, ки мавзуи уҳдадорӣ мебошад, ҷуброни зиёнро талаб намояд (м. 459 КМ ҶТ).

Шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ ниҳоятан дар лаҳзае иҷрошуда эътироф мегардад, ки манзили истиқоматӣ барои истифода дар ихтиёри харидор қарор мегирад ва ҳамаи ҳуқуқҳо ба манзили истиқоматӣ ба харидор мунтақил мегарданд. Агарчанде моддаи 608 КМ ҶТ муайян менамояд, ки ба харидор гузаштани ҳуқуқи моликият ба молу мулки ғайриманқул бояд ба қайди давлатӣ гирифта шавад, вале ғолибан дар амалия ҳуқуқи моликият бидуни санади супоридан ба харидор мунтақил мешавад, зеро дар феҳристи санадҳои зарурӣ барои ба қайди давлатии ҳуқуқи моликият нисбат ба молу мулки ғайриманқул санади супоридан вуҷуд надорад.

Шартномаи хариду фурӯш вобаста ба тамаркузи худ бар интиқоли ҳуқуқи ашёӣ ба молу мулки ғайриманқул ба харидор тавсиф мешавад. Муайян намудани лаҳзаи гузаштани ҳуқуқ аз бегонакунанда ба бадастоваранда дорои аҳаммияти бузурги амалӣ мебошад, ки аввал аз ҳама иҷоза медиҳад, ки шахси ваколатдори соҳибӣ, истифода ва ихтиёрдории ашё муқаррар карда шавад [174, с. 17].

Фурӯшанда илова бар супоридани воқеии молу мулки ғайриманқул бояд титули моликиятро низ ба харидор мунтақил кунад. Ба андешаи Ф.С. Сулаймонов соҳибии қонунӣ (титулдор) – соҳибии шахсе, дар асоси ин ё он титул замина мегирад [85, с. 143]. Соҳибии қонунӣ дар м. 259 КМ ҶТ пешбинӣ шудааст, ки аз рӯйи он соҳиби қонунӣ дониста мешавад, агар он дар асосҳои зерин амалӣ карда шавад:

– ҳуқуқи моликият ё дигар ҳуқуқи ашё, ки ваколати соҳибиро дар бар мегирад;

– созишнома бо молик ё дорандаи дигар ҳуқуқҳои ашё, ки ваколати соҳибиро дар бар мегирад.

Дар м. 608 КМ ҶТ қайд шудааст, ки гузаштани молу мулки ғайриманқул дар лаҳзае рух медиҳад, ки ба қайди давлатӣ гирифта мешавад. Дар қ.3-и ин модда низ аз иҷозаи талаби иҷборӣ барои ба қайди давлатӣ дар сурати саркашӣ аз он сухан меравад. Ба ин минвол, Е.А. Суханов қайд менамояд, ки имзои санади муайяншуда тавассути тарафҳо, ҳамроҳ бо супоридани воқеии молу мулки ғайриманқул шарти муҳим мебошанд, ки иҷозат медиҳад дар мавриди анҷоми уҳдадорӣ оид ба супоридану қабул намудани молу мулки ғайриманқул сухан ронем [41, с. 340].

Роҷеъ ба ин масъала М.А. Шлотгауэр дар таҳқиқоти худ чунин қайд менамояд: «Аз лаҳзаи имзои санади супоридан харидор соҳибияти титулиро ба даст меоварад (бо таваҷҷуҳ ба ин, ки тибқи пешниҳоди қаблан зикргардида қайди гузариши ҳуқуқи моликият дар санаи имзои санади супоридан анҷом дода мешавад) ва молики манзили истиқоматӣ (молу мулки ғайриманқули манзилӣ) мешавад.

Ҳуқуқи моликият наметавонад танҳо дар натиҷаи имзои шартномаи хариду фурӯш ба вуҷуд биояд, балки бояд дар воқеъ молу мулки ғайриманқул дар соҳибияти харидор қарор гирад, ки дар санади супоридан таъйид (тасдиқ) мешавад» [189, с. 180].

Ҳамин тавр, мувофиқи КМ ҶТ ҳангоме, ки ҳуқуқи моликият ба харидор қабл аз супоридани молу мулк мегузарад, фурӯшанда уҳдадор мебошад, то супоридани он молу мулкро эмин нигоҳ дорад ва ба бесифат шудани он роҳ надиҳад (м. 527). Бо ин талаботи қонунгузорӣ фурӯшанда уҳдадор аст, то супоридани манзили истиқоматӣ ба харидор онро мавриди ҳифз қарор диҳад, то он аз зарару нуқсон дар амон бошад.

Гузашта аз ин, агар дар шартномаи байни тарафҳо тартиби дигар пешбинӣ нагардида бошад, харидор бояд хароҷоти барои ин кор заруриро ба фурӯшанда ҷуброн намояд.

Дар ин асно, бо супоридани мол ва пешниҳоди он тибқи шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ гузаштани таваккали тасодуфан несту

нобудшавии мол низ муҳим арзёбӣ мешавад (м. 528 КМ ҶТ). Олимони ватанӣ дар ин хусус қайд менамояд, ки «зери тасодуфан несту нобуд шудани мол ин несту нобуд шудани мол, аз ҷумла бесифат шудани он, вайрон шудани он, пурра несту нобуд шудани он ва дигар ҳолатҳо, ки баҳри истифода бурдани мол дар шакли дахлдор халал мерасонад, эътироф карда мешавад» [100, с. 29]. Симати ин масъала дар он ифода мешавад, ки оқибати тасодуфан несту нобуд шудани мол ба уҳдаи харидор ё фурӯшанда гузошта мешавад, ё ин ки дар бартараф намудани ин муаммо кадоме аз тарафҳо масъулиятпазир мебошанд. Қонунгузорӣ ҳудуди масъулияти тарафҳои шартномаро оид ба ин масъала бевоста дар м. 528 КМ ҶТ муайян намудааст, ки агар дар шартномаи хариду фурӯш тартиби дигар пешбинӣ нагардида бошад, таваккали тасодуфан нобуд шудан ё тасодуфан осеб дидани мол аз лаҳзае ба харидор мегузарад, ки мутобиқи қонун ё шартнома уҳдадории фурӯшанда оид ба супоридани мол ба харидор иҷрошуда ҳисобида мешавад. Аз ин ҷо бармеояд, ки то супоридани воқеии манзили истиқоматӣ ба харидор вобаста ба таваккали тасодуфан нобуд шудан ё тасодуфан осеб дидани мол фурӯшанда масъулият дорад ва дар ҳолати иҷро гардидани уҳдадории фурӯшанда оид ба гузаштани манзили истиқоматӣ ба харидор тамоми масъулиятҳо вобаста ба манзили истиқоматӣ ба уҳдаи харидор мебошад.

Дар м. 524 КМ ҶТ дар баробари уҳдадории фурӯшанда оид ба супоридани мол ҳамзамон дар қисми 2 муқаррар гардидааст, ки агар дар шартномаи хариду фурӯш тартиби дигар пешбинӣ нагардида бошад, фурӯшанда уҳдадор аст бо супоридани мол ба харидор ашёи мансуби он, инчунин ҳуҷҷатҳои ба он тааллуқдошта (шиносномаи техникӣ, гувоҳномаи сифат ва ғайра)-ро, ки қонунгузорӣ ё шартнома пешбинӣ намудааст, супорад.

Ҳамчунин, аз м. 529 КМ ҶТ бармеояд, ки фурӯшанда уҳдадор аст ба харидор манзили истиқоматии аз ҳама гуна ҳуқуқи шахси сеюм озодро, ба истиснои ҳолате, ки харидор розӣ шудааст моли дорои гаронии ҳуқуқи шахси сеюмро қабул кунад, супорад. Асли уҳдадории мазкур дар он ифода

меёбад, ки фурӯшанда уҳдадор аст, ки харидорро аз ҳуқуқи шахсони сеюм ба манзили истиқоматии фурӯхташаванда огоҳ намояд. Гузашта аз ин, ин уҳдадории фурӯшанда ношӣ аз он аст, ки ҳуҳуқи ашёие, ки ӯ ҳамчун соҳибмулк доро мебошад, ба шахсони дигар низ метавонад мутааллиқ бошад. Инчунин, баъзе ин ҳуқуқҳо баъди фурӯши манзили истиқоматӣ низ метавонанд нигоҳ дошта шаванд. Масалан, ҳуқуқи иҷорагир ва ё шахсе, ки мутобиқи легат ҳуқуқи истифодаи манзилро ба даст меоварад ва ғ.

Инчунин, бо дарназардоши м. 537 КМ ҶТ уҳдадории фурӯшанда оид ба сифати мол пешбинӣ шудааст, ки фурӯшанда уҳдадор аст ба харидор молеро супорад, ки сифати он ба шартҳои шартномаи хариду фурӯш мувофиқат мекунад. Аз ин муқарарроти меъёрӣ бармеояд, ки фурӯшандаи манзили истиқоматӣ уҳдадор мебошад, ки манзили истиқоматиеро ба харидор супорад, ки сифати он ба шартҳои шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ мутобиқ бошад.

Дар ин асно, П.З. Мирзозода сифати молро дар ду ҷанба баррасӣ намуда, чунин зикр менамояд: «сифат ба маънои васеъ, вақте бидуни мазмуни дар мафҳум ҷойгир намудани «сифат ба маънои маҳдуд» дар вақти муайян намудани сифат, инчунин беиллатии вазъи фурӯшанда (“сифати ҳуқуқии” мол) ба назар гирифта мешавад; сифат ба маънои маҳдуд, яъне бевосита сифтаи мол, кор ва хизмат» [68, с. 59-60].

Ба дурустӣ О. Усмонов иброз менамояд, ки яке аз шартҳои муҳимми шартнома сифати мол мебошад. Бо ҳамин сабаб ҳангоми бастани шарномаи хариду фурӯши хона ҳам ба ин масъала эътибори махсус дода мешавад [89, с. 35].

Табиӣ аст, ки манзили истиқоматӣ барои зиндагии шаҳрвандон истифода мегардад. Бинобар ин, манзили истиқоматие, ки мавзуи шартномаи хариду фурӯш қарор мегирад, бояд дарбаргирандаи тамоми аломатҳои манзили истиқоматӣ (барои зиндагии доимӣ мувофиқу созгор в ғ.) бошад, зеро аломатҳои манзили истиқоматӣ бевосита сифати онро рӯнамоӣ менамоянд.

Ҳамин тариқ, бояд манзили истиқоматии супоридашаванда аз ҷониби фурӯшанда аз сифати муносиб бархӯрдор бошад.

Аз м. 609 КМ ҶТ бармеояд, ки ҳангоми фурӯши хонаи истиқоматӣ ба харидор бо додани ҳуқуқи моликият ба чунин хонаи истиқоматӣ, инчунин ҳуқуқи истифодаи он қисмати қитъаи замине, ки дар он ин хонаи истиқоматӣ ҷойгиранд ва барои истифодаи онҳо зарур мебошад, мегузарад.

Ҳуқуқи фурӯшанда оид ба талаби арзиши манзили истиқоматӣ ва уҳдадории харидор оид ба қабули манзили истиқоматӣ ва пардохти арзиши он. Дар шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ фурӯшанда ҳуқуқ дорад қабули манзили истиқоматӣ ва пардохти онро талаб намояд. Дар таносуб ба ин ҳуқуқҳои фурӯшанда уҳдадориҳои харидор чунин ифода меёбад:

1. Уҳдадории харидор оид ба қабули мол (м. 553 КМ ҶТ). Бо ба инобат гирифтани м. 553 КМ ҶТ харидор дар шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ уҳдадор мебошад, манзили истиқоматии ба ӯ супоридашударо қабул кунад ва агар дар ҳолатҳое, ки харидор бо вайрон кардани қонунгузорӣ ё шартномаи хариду фурӯш манзили истиқоматиро қабул намекунад ё қабули онро рад менамояд, фурӯшанда ҳуқуқ дорад аз харидор қабули манзили истиқоматиро талаб кунад ё аз иҷрои шартнома даст кашад.

Дар зимн, бо фарогирии қ.3 м. 612 КМ ҶТ аз имзои санади супоридани молу мулки ғайриманқул тибқи шартҳои пешбининамудаи шартнома саркашӣ кардани яке аз тарафҳо мувофиқан ҳамчун аз ҷониби фурӯшанда рад кардани иҷрои уҳдадории супоридани молу мулк ва аз ҷониби харидор уҳдадории қабули молу мулк ҳисобида мешавад. Қонунгузорӣ дар робита ба ин масъала бар лузумияти имзои тарафҳои шартномаи хариду фурӯши молу мулки ғайриманқул дар санади супоридан ва ё ҳуҷҷати дигар оид ба супоридан таъкид менамояд. Бинобар ин, имтиноъ аз қабули мол ҳангоми фурӯши молу мулки ғайриманқул шакли саркашӣ ё фирор аз имзои санади супоридани молу мулкро нишон медиҳад. Даст кашидан аз қабули молу мулк танҳо дар ҳолате метавонад қонунӣ бошад, ки агар фурӯшанда ягон уҳдадории мутақобилро анҷом надиҳад.

2. Ухдадории харидор оид ба пардохти нархи мол (м. 554 КМ ҶТ). Аз рӯйи қоидаи маъмул, харидор уҳдадор мебошад, ки арзиши манзили истиқоматиро мувофиқи нархе, ки дар шартномаи хариду фурӯш пешбинӣ шудааст, ба фурӯшандаи манзили истиқоматӣ пардохт намояд. Мутобиқи қ. 1, м. 554 Кодекси мадании ҶТ агар аз шартҳои шартнома ва қонунгузорӣ уҳдадории дар муҳлати муайян пардохт барои мол барнаояд, харидор уҳдадор аст, ки онро баъди супоридани мол аз ҷониби фурӯшанда ё додани ҳуҷҷатҳои ихтиёрдорӣ ба ин мол бетаъхир пардохт намояд.

Баргирифта аз моҳияти ҳуқуқии м. 554 КМ ҶТ ба унвони як қоидаи куллӣ бояд ташхис дод, ки пардохти харидори молу мулки ғайриманқул бояд билфосила пас аз супоридани молу мулк аз ҷониби фурӯшанда иҷро шавад.

Ҳамчунин, дар қонунгузории мадани шаклҳои дигари пардохт, аз ҷумла пешпардохт, ба қарз ва пардохти давра ба давра пешбинӣ гардидааст. Дар шакли пешпардохт харидор бояд нархро қабл аз супоридани манзили истиқоматӣ ба фурӯшанда пардохт намояд. Шартнома муҳлатеро муқаррар мекунад, ки дар он харидор бояд ба таври пурра ё қисман пардохт намояд (м. 555 КМ ҶТ).

Ҳангоми фурӯши манзили истиқоматӣ бо қарз мутобиқи м. 556 КМ ҶТ пардохт барои манзили истиқоматии харидашуда пас аз муддати муайяни баъди супоридани он ба харидор пешбинӣ гардида, харидор бояд дар муҳлати дар шартнома пешбинигардида пардохтро анҷом диҳад. Ҳамзамон, дар рафти фурӯши манзили истиқоматӣ бо қарз пардохти давра ба давра низ метавонад ироа шавад, ки ин масъала дар м. 557 КМ ҶТ пешбинӣ шудааст. Дар ин росто, муҳлат, андозаи пардохт ва наҳваи анҷоми он аз шартҳои муҳимми шартнома ба шумор меравaнд, яъне агар харидор уҳдадорияшро дар мавриди супоридани арзиши манзили истиқоматӣ иҷро накунад, шартнома метавонад беэътибор дониста шавад.

Асоси гуфтаҳои болозикр, баррасии парвандаи маданӣ дар суди н. Фирдавсии ш. Душанбе ва суди ш. Душанбе мебошад. Даъвогар П.Ҷ.Р. ба суди н. Фирдавсии ш. Душанбе бо аризаи даъвогии зикршуда мурочиат

карда, даъвояшро бо он асоснок кардааст, ки мувофиқи шартномаи хариду фурӯши 1/2 ҳиссаи литери 2-3/хх хонаи истиқоматӣ, ки дар Идораи нотариалии давлатии ноҳияи Рӯдакӣ санаи 5-уми апрели соли 2018 дар феҳрасти таҳти № 1Ш-794 ба қайд гирифта шудааст, 1/2 ҳиссаи литери 2-3/хх хонаи истиқоматии воқеъ дар ноҳияи Рӯдакӣ, ҷамоати деҳоти Чимтеппа, деҳаи Гулнарвар ба ӯ П.Ҷ.Р. ҳамчун моликияти шахсӣ тааллуқ дорад. Бинобар сабабе ки писараш маъюб буда, хонандаи синфи 7-и МТМУ мебошад ва мактаб аз ҷои зисташон хеле дур буда, ӯ ба хулосае омадааст, ки онро ба ягон хонаи истиқоматии дигар иваз намояд. Дар ин байн Қ.М.И., ки худро як шахси бонуфуз ва роҳбари ширкат муаррифӣ намуда буд, ба ӯ таклиф намудааст, ки дар ҳалли ин масъала кумак менамояд. Қ.М.И., чунин баён намудааст, ки дар ноҳияи Рӯдакӣ, ҷамоати деҳоти Чимтеппа, деҳаи Сомон-2 як хонаи истиқоматии сохтмонаш нотамом дошта, дар наздикии он МТМУ №58 мебошад ва як ҳуҷраи истиқоматии ошёнаи дуюми онро бо хонаи истиқоматии ӯ иваз менамояд. Ҳамин тариқ, ӯ ба суханони Қ.М.И., бовар карда, бо пешниҳоди ӯ рӯзи 30 августи соли 2018 бо ҳамроҳии ҷавобгар Ғ.Ғ.С. ба Идораи нотариалии давлитии ноҳияи Рӯдакӣ рафта, худи ҳамон рӯз ба номи ҷавобгар Ғ.Ғ.С. шартномаи хариду фурӯши хонаи 1/2 литери 2-3/хх хонаи истиқоматии воқеъ дар ноҳияи Рӯдакӣ, ҷамоати деҳоти Чимтеппа, деҳаи Г'улпарварро ба имзо расонидааст, ки ин шартнома аз тарафи Идораи нотариалии давлатии ноҳияи Рӯдакӣ санаи 30 августи соли 2018, дар феҳрасти № 1ш-1625 ба қайд гирифта шудааст. Гарчанде ки ӯ ва ҷавобгар Ғ.Ғ.С. байни худ шартномаи хариду фурӯши хонаи 1/2 ҳиссаи литери 2-3/хх хонаи истиқоматии воқеъ дар ноҳияи Рӯдакӣ, ҷамоати деҳоти Чимтеппа, деҳаи Гулпарварро ба имзо расонида, он тариқи нотариалӣ тасдиқ карда шудааст, аҳди мазкур рӯякӣ буда, аз лаҳзаи баста шуданаш эътибор надорад, зеро аз рӯйи ин шартнома ӯ ягон маблағи пулӣ аз ҷавобгар Ғ.Ғ.С. нагирифтааст ва мақсади ба ӯ фурӯхтани хонаи истиқоматиашро надоштааст.

Бинобар ин, даъвогар П.Ҷ.Р бо даъво нисбати Ғ.Ғ.С ва Қ.М.И. ва шахси сеюм Идораи нотариалии давлатии ноҳияи Рӯдакӣ аз суди н.

Фирдавсии ш. Душабе хоҳиш менамояд, ки шартномаи хариду фурӯши 1/1 ҳиссаи литери 2-3хх хонаи истиқоматӣ, воқеъ дар ноҳияи Рӯдакӣ, ҷамоати деҳоти Чимтепа, деҳаи Гулпарвар, ки дар Идораи нотариалии давлатии ноҳияи Рӯдакӣ санаи 30.08.2018, таҳти феҳристи №1111-1625 байни П.Ҷ.Р. ва Ғ.Ғ.С ба қайд гирифта шудааст, беэътибор дониста шавад ва ҷавобгар аз хонаи истиқоматии номбурда кӯчонида шавад. Суди марҳилаи якум аз 05.05.2022 ҳалнома баровcovarда даъвои давогар П.Ҷ.Р-ро рад намудааст [195].

Дар ин аҷзо қайд кардан мавриди назар аст, ки мувофиқи талаботи сархатҳои 4-5 Қарори Пленуми Суди Олии ҶТ аз 16.12.2004 “Дар бораи таҷрибаи судии аз ҷониби судҳо татбиқ намудани қонунгузорӣ ҳангоми баррасии баҳсҳои вобаста ба беэътибор донистани шартномаи хариду фурӯши хонаи истиқоматӣ (квартира)” (бо тағйиротҳое, ки бо қарорҳои Пленум аз 19.03.2008 №8, аз 24.12.2010, №35 ва аз 23.11.2012, №23 ворид карда шудаанд), ба баҳсҳои вобаста ба беэътибор донистани шартномаҳои хариду фурӯши хонаи истиқоматӣ (квартира) аз ҷумла инҳо дохил мешаванд:

–аҳдҳое, ки дар натиҷаи гумроҳӣ баста шудаанд;

–аҳдҳое, ки бо роҳи фиреб, зӯроварӣ, таҳдид, созиши бадқасдонаи намояндаи яктараф бо тарафи дигар ё шароити вазнин баста шудаанд [190].

Ҳамзамон, мутобиқи талаботи банди 18 Қарори Пленуми Суди Олии ҶТ аз 16.12.2004 «Дар бораи таҷрибаи судии аз ҷониби судҳо татбиқ намудани қонунгузорӣ ҳангоми баррасии баҳсҳои вобаста ба беэътибор донистани шартномаи хариду фурӯши хонаи истиқоматӣ (квартира)» (бо тағйиротҳое, ки бо қарорҳои Пленум аз 19.03.2008 №8, аз 24.12.2010, №35 ва аз 23.11.2012, №23 ворид карда шудаанд) [192], мутобиқи талаботҳои қисми 1 моддаи 203 КГ ҶТ соли 1999 «суд ҳуқуқ дорад аҳдеро, ки дар натиҷаи гумроҳӣ баста шудаасту аҳаммияти муҳим дорад, бо даъвои тарафе, ки дар асари гумроҳӣ амал кардааст, беэътибор эътироф намояд» [2].

Аз маводи парвандаи маданӣ ва баёнотҳои даъвогар П.Ҷ.Р. бармеояд, ки ӯ дар асл на мақсади фурӯши манзили истиқоматӣ, балки бо назардошти маъюб будани фарзандаш мехостааст, ки манзили истиқоматиашро воқеъ

дар ноҳияи Рӯдакӣ, ҷамоати деҳоти Чимтеппа, деҳаи Гулпарвар бо манзили истиқоматии дар назди муассисаи таълимӣ ҷойгирбуда иваз намояд, то ин ки фарзанди маъюбаш ба муассисаи таълимӣ дастрасӣ пайдо намояд, аммо ҳамҷавобгар Қ.М.И. бо роҳи фиреб ва ба гумроҳӣ бурдани охирон таклиф пешниҳод намудааст, ки ба ивази 1/2 ҳиссаи литери 2-3/хх хонаи истиқоматии воқеъ дар ноҳияи Рӯдакӣ, ҷамоати деҳоти Чимтеппа, деҳаи Гулпарвар ба ӯ аз ноҳияи Рӯдакӣ, ҷамоати деҳоти Чимтеппа, деҳаи Сомон-2 як хонаи истиқоматии сохтмонаш нотамом дошта, ки дар наздикии он МТМУ№58 мебошад, як ҳуҷраи истиқоматии ошёнаи дуюмро медиҳад ва ба ӯ гуфтааст, ки бояд дар идораи нотариалии давлатӣ манзили истиқоматиашро ба номи ҷавобгар Ғ.Ғ.С. ба расмият дарорад ва баъди ба итмом расонидани сохтмони манзили истиқоматии воқеъ дар ноҳияи Рӯдакӣ, ҷамоати деҳоти Чимтеппа, деҳаи Сомон-2 онро ба номи номбурда ба расмият медарорад. Ҷавобгар Ғ.Ғ.С. ва ҳамҷавобгар Қ.М.И. бошад, баъди ба расмият даровардани шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ ба номи ҷавобгар Ғ.Ғ.С., уҳдадории худро иҷро накарда, то имрӯз ба ивази манзили истиқоматиаш ба даъвогар на манзили истиқоматӣ ва на арзиши онро пешниҳод накардааст.

Аз ин рӯ суди марҳилаи якумро зарур буд, ки ба ҳолатҳои дар боло зикршуда, баёноти тарафҳо ва дигар ҳолатҳои воқеии кор баҳои дурусти ҳуқуқӣ дода, ҳар як далелро дар алоҳидагӣ мавриди санҷиш қарор дода, ҳалномаи моҳиятан асоснокро қабул менамуд.

Мувофиқи талаботи қисми 1 моддаи 488 КГ Ҷумҳурии Тоҷикистон соли 1999 «мутобиқи шартномаи хариду фурӯш як тараф (фурӯшанда) уҳдадор мешавад, ки молро ба моликият (ҳуқуқи пешбурди хоҷагидорӣ ё идораи оперативӣ)-и тарафи дигар (харидор) диҳад ва харидор уҳдадор мешавад ин молро қабул карда, бар ивазаш маблағи муайяни пули (арзиши он)-ро супорад» [2].

Дар баробари ин, тавре ки аз маводи парвандаи гражданӣ ва баёноти даъвогар П.Ҷ.Р. бармеояд, гарчанде ки дар байни ӯ ва ҷавобгар Ғ.Ғ.С. шартномаи хариду фурӯши хонаи истиқоматӣ ½ ҳиссаи литери 2-3/хх хонаи

истиқоматӣ, воқеъ дар ноҳияи Рӯдакӣ, ҷамоати деҳоти Чимтеппа, деҳаи Гулпарвар, ки дар Идораи нотариалии давлатии ноҳияи Рӯдакӣ санаи 30.08.2018, таҳти феҳрасти №1Ш-1625 баста шуда бошад ҳам, то имрӯз аз ҷониби ҷавобгар Ғ. Ғ.С. арзиши манзили истиқоматӣ пардохт карда нашудааст.

Суди марҳилаи якум бошад, ба хулоса омадааст, ки арзиши манзили истиқоматӣ ба даъвогар П.Ҷ.Р. ба пурраги пардохт карда шудааст, ки ин хулосабарории суди марҳилаи якум беасос ва ғайриқонунӣ мебошад.

Бо ҳалномаи мазкур даъвогарон П.Ҷ.Р. ва Х.Н.К. розӣ нашуда, шикояти кассатсионӣ пешниҳод намуда, ваҷҳ оварда, хоҳиш намудаанд, ки ҳалномаи суди ноҳияи Фирдавсии шаҳри Душанбе аз 5.05.2022, бинобар беасос ва ғайриқонунӣ буданаш бекор карда шуда, парванда барои баррасии нави судӣ ба ҳамон суд дар ҳайати дигар фиристода шавад.

Коллегияи судии суди ш. Душанбе ваҷҳҳои пешниҳоднамудаи даъвогарон П.Ҷ.Р. ва Х. Н.-ро дар хусуси он ки суди марҳилаи якум бархилофи талаботи моддаи 13 Кодекси мурофиаи мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон амал намуда, парвандаро яктарафа, нообъективона, бе таҳқиқи ҳамаҷониба ва пурраи далелҳои дар рафти мурофиаи судӣ ҷамъовардашуда, муқаррар намудани ҳолатҳои воқеии кор ва истифодаи нодурусти қонунҳо ҳангоми ҳалли парвандаи гражданӣ баррасӣ намуда, ҳалномаи бармаҳал ва беасоси ғайриқонунӣ қабул намудааст. Суди марҳилаи якум ба нишондодҳои додаи онҳо дар рафти мурофиаи судӣ баҳои дурусти ҳуқуқӣ надода, ваҷҳҳои пешниҳоднамудаи онҳоро насанҷида, бе асосҳои қонунӣ даъвои онҳоро рад намудааст. Ӯ аслан манзили истиқоматии худро нафурӯхта, балки бо манзили нави нотамоми назди мактаб мубодила менамудааст ва танҳо баъди пурра таъмир ва сохтмонаш ба итмом расонидани хонаи Қ.М. онро ба номи худаш шартнома намуда, баъдан хонаи худро иваз намуда, ба хонаи нав мегузашт. Ҷавобгарон ӯро бо роҳи фиреб ва гумроҳӣ бурда, тариқи нотариалӣ бе огоҳии оне ки манзили истиқоматиро фурӯхта истодааст ва бе доштани шиноснома онро ба номи ҷавобгар Ғ.Ғ. расмӣ намудаанд. Ӯ ягон миқдор маблағи пулӣ ба ивази

арзиши манзили истиқоматии гӯё фурӯхтаи худ на аз Ғ.Ғ. ва на аз миёнрав Қ. М. то ба имрӯз нагирифтааст.

Гузашта аз ин ҳангоми бақайдгирии шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматии мазкур, ки моликияти муштараки ӯ ва ҳамсараш Х. Н. ба ҳисоб меравад, ризоияти ҳамсараш гирифта нашуда, бо роҳи фиреб ва гумроҳӣ, бе пардохти арзиши манзил ва шиносномаи шахсият шартномаи мазкур тартиб дода шуда, ба қайди нотариалӣ гирифта шудааст, дар якҷоягӣ бо маводи парвандаи гражданӣ мавриди баррасӣ қарор дода, ба хулоса омад, ки ваҷҳҳои мазкур асоснок буда, асос барои бекор кардани ҳалномаи суди марҳилаи якум мегардад.

Суди ш. Душанбе қарор кард, ки ҳалномаи суди н. Фирдавсии ш. Душанбе аз 5 майи соли 2022 аз рӯйи парвандаи гражданӣ бо даъвои П.Ҷ.Р. ба ҷавобгарии Ғ.Ғ.С. ва шахси сеюм Идораи нотариалии давлатии ноҳияи Рӯдакӣ дар бораи беэътибор донистани шартномаи хариду фурӯши 1\2 ҳиссаи литери 2-3\хх хонаи истиқоматӣ ва кӯчонидан аз манзили истиқоматӣ бе додани дигар манзили истиқоматӣ, аризаи муқобили даьвои Ғ.Ғ.С. нисбати П.Ҷ.Р. ва ҳамҷавобгар Қ.М.И. дар бораи харидор ва бадастоварандаи бовиҷдон эътироф намудан, аризаи даъвогии Х.Н.К. ба ҷавобгарии П.Ҷ.Р., Ғ.Ғ.С. ва Қ.М.И. дар бораи беэътибор донистани шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ, аризаи муқобили даьвои Ғ.Ғ.С. нисбати Х.Н.К., ҳамҷавобгарон П.Ҷ.Р. ва ҳамҷавобгар Қ.М.И. дар бораи харидор ва бадастоварандаи бовиҷдон эътироф намудан ва аризаи Ғ.Ғ.С. оид ба татбиқи муҳлати даъво бекор карда шуда, парвандаи маданӣ барои баррасии нави судӣ ба ҳамон суд дар ҳайати дигар фиристода шавад.

Ҳамин тариқ, шикояти кассатсионии даъвогарон П.Ҷ.Р. ва Х.Н.К. қонеъ карда шавад [196].

Дар ин росто, бояд зикр намуд, ки таҷрибаи бастан ва иҷрои шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ дар замони муосир шаҳодат медиҳад, ки иҷрои ухдадории харидор оид ба пардохти нархи дар шартнома муайяншуда қабл аз супоридани манзили истиқоматӣ иттифоқ меафтад. Маъмулан, тасвияи ҳисоб миёни харидор ва фурӯшанда дар ҳузури

миёнарави муомила билфосила қабл аз имзои шартнома ва санади супоридан сурат мегирад, ки баъди он тарафҳо шартномаро дар мақомоти нотариати давлатӣ ба расмият даровarда, ба ташкилоти бақайдгирандаи молу мулки ғайриманқул бо пешниҳоди ҳуҷҷатҳо барои бақайдгирӣ ирсол мешаванд. Аз лиҳози ҳуқуқӣ имзои тарафҳо дар шарномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ ва дар санади супоридан ва дарёфти нархи харид аз ҷониби харидор мунҷар ба супоридашуда пазируфтани манзили истиқоматӣ мегардад, вале одатан, супоридани воқеии манзили истиқоматӣ пас анҷоми муҳлати аз ҷониби тарафҳо мувофиқашуда сурат мегирад.

М.А. Шлотгауэр дар таҳқиқоти илмии хеш ба мақсад мувофиқ медонад, ки дар қонунгузорӣ барои иҷрои уҳдадории харидор барои пардохти нарх муҳлати муайян пешбинӣ гардад. Муаллиф чунин нуктаи назарро иро менамояд: «Дар сатҳи қонунгузорӣ муайян карда шавад, ки агар дар шарномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ тартиби дигаре пешбинӣ нагардида бошад, харидор уҳдадор мебошад дар давоми панҷ рӯзи баъди имзои санади супоридани манзили истиқоматӣ пардохтро анҷом диҳад» [189, с. 202].

Мо бар хилофи назари ӯ бар онем, ки дар сатҳи қонунгузорӣ муқаррар намудани муҳлати панҷрӯза оид ба пардохти нархи манзили истиқоматӣ ба мақсад мувофиқ набувад, зеро пардохти нархи манзили истиқоматӣ дар рӯзи имзои шартномаи хариду фурӯш ва санади супоридан фавран муҳим арзёбӣ мегардад, агар дар шарнома пешпардохт ва ба қарз фурӯхтани манзили истиқоматӣ пешбинӣ нашуда бошад. Ин раванд дар ниҳояти амр мунҷар ба иҷрои уҳдадории харидор оид ба пардохти нархи манзили истиқоматӣ дар ҳолати фаврӣ мегардад.

Ба фарогирии моддаҳои 456 ва 554 КМ ҶТ дар сурати харидор сари вақт барои манзили истиқоматии тибқи шартномаи хариду фурӯш супоридашуда маблағ пардохт накунад, фурӯшанда ҳуқуқ дорад бо салоҳдиди худ пардохт барои манзили истиқоматӣ ва пардохти фоизҳоро талаб намояд. Адами иҷрои уҳдадории харидор барои пардохти манзили истиқоматии дар

шартномаи хариду фурӯш пешбинишуда, метавонад заминасози бекор кардани шарнома гардад.

Қобили зикр аст, ки агар фурӯшанда дар бораи камбудҳои манзили истиқоматӣ ба харидор иттилоъ надода бошад, харидоре, ки ба он моли дорои сифати номатлуб супорида шудааст, ҳуқуқ дорад бо салоҳдиди худ аз фурӯшанда дар асоси моддаҳои 613 ва 543 КМ ҶТ талаб намояд, ки «ба андозаи муносиб нархи харидро паст кунад, дар муҳлатҳои оқилона норасоиҳои молро ройгон бартараф созад, хароҷоти вобаста ба рафъи норасоиҳои молро ҷуброн намояд. Ҳамзамон, дар ҳолати ба таври ҷиддӣ вайрон кардани талабот нисбат ба сифати мол (ошкор намудани норасоиҳои рафънопазир, норасоиҳое, ки бе хароҷоти номутаносиб ё масрафи вақт бартараф кардани онҳо ғайриимкон аст ё чандин маротиба ошкор гардидааст ё баъди бартараф намудан боз такрор меёбад ва дигар норасоиҳои монанд) харидор ҳуқуқ дорад тибқи салоҳдиди худ аз иҷрои шартномаи хариду фурӯш даст кашад ва баргардондани маблағи барои харидории мол пардохтаро талаб намояд» [5].

П.В. Крашенинников бар он андеша аст, ки «дар ҳолати ба таври ҷиддӣ вайрон кардани талабот нисбат ба сифати мол харидори манзили истиқоматӣ ҳуқуқ дорад, ки манзили истиқоматии бесифатро ба манзили истиқоматии мувофиқи шартнома иваз намояд» [53, с. 364]. Бояд қайд намуд, ки андешаи олими мазкур дар ин мавриди қобили пазириш намебошад, чунки манзили истиқоматӣ ашёи хосса мебошад ва ашёи хосса, яъне дорои аломатҳои инфиродии мушаххас асту ба зумраи ашёҳои ивазнашаванда дохил мешавад. Дар шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ дар сурати вайрон гардидани талабот оид ба сифати мол ивази манзили истиқоматӣ ба манзили истиқомати дигар, ки тибқи шарнома аст, ғайриимкон аст. Дар сурати ба вуҷуд омадани пешниҳоди манзили истиқоматии дигар бар ивази манзили истиқоматии қаблӣ аз ҷониби фурӯшанда дар ин ҷо ин ҳолат ҳамчун шарномаи нави хариду фурӯш новобаста аз шарномаи қаблӣ бояд эътироф карда шавад. Ҷо дорад, қайд намоем, ки ҳолати мазкурро қонунгузории мадании ҶТ низ иҷоза

намедиҳад. Аз муқаррароти м. 613 КМ ҶТ бармеояд, ки тамоми қоидаҳои м. 543 КМ ҶТ ба истиснои муқаррарот оид ба ҳуқуқи харидор дар мавриди талаб кардани ивази моли дорои сифати номатлуб ба моле, ки ба шартнома мувофиқат мекунад, тадбиқ мешаванд.

Дар натиҷаи таҳлили мазмуни шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ хулосаҳои зерин ироа мешаванд:

1. Иҷро гардидани уҳдадории фурӯшанда барои пешниҳоди мол мутобиқи шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ ҳангоми ба қайди давлатӣ ва ба таври воқеӣ супоридани манзили истиқоматӣ ба харидор тибқи санади супоридан ё ҳуҷҷати дигар бояд сурат гирад.

2. Баъди воқеан супоридани манзили истиқоматӣ ба харидор, ҳуқуқи харидор барои талаби манзили истиқоматӣ қатъ мегардад.

3. Ҳангоми супоридани манзили истиқоматӣ ба харидор фурӯшанда бояд уҳдадориҳои худ оид ба сифати манзили истиқоматӣ, супоридани манзили истиқоматӣ ба мансубияташ, аз ҳуқуқи шахси сеюм озод будан, дар эмин нигоҳ доштани манзили истиқоматӣ то супоридани он ба харидор, таҳвили ҳуқуқи истифодаи қитъаи замине, ки дар он манзили истиқоматӣ ҷойгир мебошад ба харидор ва дигар уҳдадориҳое, ки аз шартнома бармеояд бояд иҷро намояд.

4. Уҳдадории харидор оид ба қабули мол ва уҳдадории харидор оид ба пардохти нархи мол дар сурати қабул намудани мол ва билфосила пардохт намудани нархи манзили истиқоматӣ иҷрошуда эътироф мегардад.

Дар асоси таҳлилу хулосабарорӣ пешиҳод менамоем:

1. Ба назари мо муфид мебошад, ки дар робита ба хариду фурӯши манзили истиқоматӣ ва умуман молу мулки ғайриманқул дар қонунгузорӣ барои иҷрои уҳдадории супоридани молу мулки ғайриманқул, аз ҷумла манзили истиқоматӣ, муҳлати ниҳоии якмоҳа пешбинӣ шавад.

Бинобар ин такмили қонунгузории маданӣ мувофиқи мақсад буда, ба қ.2 м.612 КМ ҶТ илова намудани ҷумлаи якум бо мазмуни зерин ба матлаб мувофиқ аст:

«Фурӯшанда уҳдадор мебошад, ки молу мулки ғайриманқулро дар муҳлати як моҳ аз лаҳзаи ба вуҷуд омадани уҳдадорӣ ба харидор супорад, агар дар шартномаи хариду фурӯш муҳлати дигаре муқаррар нашуда бошад».

2. Барои дар амал татбиқ намудани м. 612 КМ ҶТ шакли санади супоридан ё соири ҳуҷҷатҳо оид ба супоридан бояд аз ҷониби КВД «Бақайдгирии молу мулки ғайриманқул» тартиб дода шуда, ба тарафҳои шартнома баҳри имзои тарафайн пешниҳод шавад ва дар шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ замима гардад, зеро аслан дар амалия санади супоридан ё ҳуҷҷатҳои дигар оид ба супоридан вуҷуд надорад ва мавриди истифода қарор намегирад.

3.2. Ҷавобгарии ҳуқуқии мадании тарафҳои шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ

Пешрафти фанну фановарӣ, рушди соҳаҳои мухталифи ҳаёти ҷамъиятиву давлатӣ, муомилоти молӣ ва дар заминаи онҳо мураккабгардии муносибатҳои ҷамъиятӣ, бархӯрди манфиатҳо ва афзоиши ҳуқуқвайронкуниҳо сабабгори мубрамии ҷавобгарии ҳуқуқӣ дар миёни мавзуъҳои ҳуқуқӣ гардида, дар натиҷа назариятҳои зиёду мухталиф дар ин ҳавза пайдо шудааст.

Дар луғат «ҷавобгарӣ» ба маънои масъул будан, масъулият, гунаҳкорӣ ва айбдорӣ ифода меёбад [199]. Аз маънои луғавии «ҷавобгарӣ» бармеояд, ки масъулият ё уҳдадории шахс барои рафъи зараре, ки ба дигаре ворид намудааст, фаҳмида мешавад.

Ҷавобгарӣ яке аз падидаҳои ҳуқуқӣ мебошад, ки зимни таъмини қонуният, тартиботи ҳуқуқӣ ва устувории муомилоти мадании ба таври густурда дар фаъолияти ҳуқуқтадбиқкунӣ истифода мегардад. В.А. Ойгензихт дуруст қайд менамояд, ки «ҷавобгарӣ яке аз категорияҳои муҳимтарин мебошад, ки бидуни он ташкили ҷамъиятро тасаввур кардан ғайриимкон аст» [73, с. 259].

Истилоҳи «ҷавобгарӣ» гуногунмаъно буда, дар ҷанбаҳои мухталиф, аз ҷумла иҷтимоӣ, ахлоқӣ, сиёсӣ ва ҳуқуқӣ мавриди истифода қарор мегирад. Ҷавобгарии иҷтимоӣ мафҳуми васеъ буда, фарогири ҳама намудҳои ҷавобгарӣ дар ҷамъият мебошад. Бардоштҳои иҷтимоии ҷавобгарӣ тобеи адолат мебошад. М.Ш. Шерализода чунин андешаронӣ менамояд, ки «ҳанӯз аз замонҳои пеш то инҷониб масъалаи адлу адолат ва баробариву ростқавлии шахс дар саргаҳи ақли инсонӣ қарор дошт» [187, с. 43]. Пас адолат иқтизо менамояд то ҳар шахсе ки боиси ҳуқуқваронкунӣ ва ё мавриди тааррузи ҳуқуқу манфиатҳои шахси дигар шудааст, ба ҷавобгарӣ кашида шуда, ба ин наҳва ҳуқуқу манфиатҳо ҳимоя гардида, таъмини рифоҳ ва осоиши зиёндида ба вуҷуд биёяд. Ҷавобгарии ҳуқуқӣ низ яке аз намудҳои ҷавобгарии иҷтимоӣ мебошад.

Маъмулан, дар илми ҳуқуқ масоили марбут ба мафҳум ва моҳияти ҷавобгарии ҳуқуқӣ таваҷҷуҳи вижаи донишмандону пажуҳишгаронро ба худ ҷалб намудааст. Дар илми ҳуқуқшиносӣ доир ба ҷавобгарии ҳуқуқӣ андеша ва назарияҳои гуногун ҷой дошта, тавассути дидгоҳҳои мухталиф маънидод карда мешавад.

Дар доктринаи ҳуқуқӣ мафҳумҳои гуногуни ҷавобгарии ҳуқуқӣ ҷой дорад. Ин норавшании мафҳумӣ муҷиби бурузи ихтилофи назарияҳои ҷиддӣ дар мавриди оқибати ҷавобгарӣ дар низоми ҳуқуқӣ мегардад. Дар адабиёти ҳуқуқӣ андешаҳои зерин дар робита ба мафҳуми ҷавобгарии ҳуқуқӣ мунъакис шудаанд.

Мафҳуми ҷавобгарии ҳуқуқӣ дар «Фарҳанги истилоҳоти ҳуқуқ» чунин рӯнамоӣ шудааст: «Ҷавобгарии ҳуқуқӣ – татбиқи чораҳои маҷбурсозии ҳуқуқӣ ба шахси гунаҳгор барои содир кардани ҳуқуқвайронкунӣ мебошад. Ҷавобгарии ҳуқуқӣ бо меъёрҳои ҳуқуқ (дар санксияҳои меъёрҳо) пешбинӣ мешавад. Асоси ҷавобгарии ҳуқуқӣ ҳуқуқвайронкунӣ аст. Агар ҳуқуқвайронкунӣ набошад, пас ҷавобгарӣ ҳам нест» [90, с. 618].

Э.С. Насриддинзода низ чунин нуқтаи назари шабеҳро қайд менамояд, ки «ҷавобгарии ҳуқуқӣ ин зарурати шахс ба гирифтор шудан ба чораҳои

маҷбурияти давлатӣ барои ҳуқуқвайронкуниҳои содиркарда мебошад» [70, с. 149].

Л.П. Рассказов ҷавобгарии ҳуқуқиро як намуди ҷавобгарӣ арз намуда, мафҳуми зеринро пешкаш намудааст: «Ҷавобгарии ҳуқуқӣ ухдадории шахсе мебошад, ки муртакиби ҳуқуқвайронкунӣ гардида, дар асоси муқаррароти меъёрии ҳуқуқӣ чораҳои маҷбуркунии давлатӣ нисбат ба ӯ татбиқ мешаванд» [78, с. 470].

Ҳамзамон, чунун нуқтаи назар аз ҷониби Ю.А. Денисов дастгирӣ гардида, зикр менамояд, ки ҷавобгарии ҳуқуқӣ нисбат ба ҳуқуқвайронкунанда татбиқ намудани чораи маҷбуркунии давлатие мебошад, ки дар меъёри ҳуқуқӣ пешбинӣ шудааст [43, с. 140].

Дар зимн, олимони дигар ҷавобгарии ҳуқуқиро ҳамчун оқибати ҳуқуқвайронкунӣ тавзеҳ медиҳанд. Масалан, Р.Ш. Шарофзода андеша дорад, ки ҷавобгарии ҳуқуқӣ як намуди ҷавобгарии иҷтимоӣ мебошад, ки барои ҳуқуқвайронкунӣ ва бо истифодаи чораҳои ҷавобгарии ҳуқуқӣ аз ҷониби субъектони босалоҳият татбиқ мешавад [108, с. 596]. Р.О. Халфина дар робита ба ин масъала дидгоҳи дигар дошта, ишора менамояд, ки «ҷавобгарии ҳуқуқӣ танҳо шомили оқибатҳои ҳуқуқваронкунӣ буда, дар зуҳури ухдадориҳои нав ё дар тағйири ухдадориҳое, ки аз муносибати ҳуқуқии мавҷуда бармеоянд, ифода меёбад. Ин тағйиротҳо, ҳамчун ухдадориҳои нав бояд бо оқибатҳои манфии хос барои ҳуқуқвайронкунанда ҳамроҳ бошад» [93, с. 320].

Аз нигоҳи М.З. Раҳимзода ҷавобгарӣ барои амале (рафторе) татбиқ карда мешавад, ки боиси ҳуқуқвайронкунӣ гардида, дар намуди оқибати чунин ҳуқуқвайронкунӣ ба миён меояд [77, с. 504].

Дар натиҷаи таҳлилу омӯзиши мафҳумҳои фавқуззикр ва адабиёти ҳуқуқӣ [87, с. 6-54], [29, с. 62-74] ба чунин натиҷа омадан мумкин аст, ки ҷавобгарии ҳуқуқӣ яке аз намудҳои ҷавобгарии иҷтимоӣ буда, асоси онро ҳуқуқвайронкунӣ ташкил менамояд ва бо маҷбуркунии давлатӣ таъмин гардида, дар натиҷа ухдадориҳои шахсро барои ҷавобгӯӣ дар назди қонун ба вуҷуд меорад. Ба андешаи мо, мафҳуми баёншудаи ҷавобгарии ҳуқуқӣ

метавонад ҳам дар қолаби ҳуқуқи маданӣ ва ҳам дар қолаби дигар соҳаҳои ҳуқуқ мавриди истифода қарор гирад.

Ҷавобгарии ҳуқуқии маданӣ яке аз намудҳои ҷавобгарии ҳуқуқӣ мебошад, ки дар асари вуруди зиён, дар шароити иҷро накардани уҳдадориҳои шартномавӣ ва ҳолатҳои дигаре, ки дар қонун муқаррар шудааст мавзуият ёфта, ҷиҳати ҷуброни зиён дар асоси қоидаҳои маъмули ҳуқуқӣ бар ин равиш истифода мешавад.

Қобили зикр аст, ки дар сурати вайрон гардидани ҳуқуқҳои тарафҳои шартномаи хариду фурӯш масъалаи таъмини ҳуқуқҳои вайронгардида ва ҳимояи онҳо буруз менамояд, ки билохира ҷавобгарии ҳуқуқии маданӣ рӯйи кор меояд. Авлавияти ҳифз ва ҳимояи ҳуқуқи инсон (м. 5), кафолати ҳифзи ҳуқуқии ҳамаи шаклҳои моликият, аз ҷумла моликияти хусусӣ (м. 12) ва кафолати ҳифзи судии ҳар кас (м. 19) дар Конститутсияи ҶТ муқаррар гардидааст [1].

Ин масъала дар қонунгузории мадании кишвар таъйин шуда, дар м. 2 КМ ҶТ « таъмини барқарор намудани ҳуқуқҳои вайронгардидаи маданӣ ва ҳимояи судии ҳуқуқу манфиатҳои субъектони муносибатҳои ҳуқуқи маданӣ» ба унвони принсипи ҳуқуқи маданӣ пазируфта шудааст.

Агар дар мавриди муқаррар намудани ҷавобгарӣ дар қонунгузории маданӣ таваҷҷуҳ намоем, бояд ба м. 10 КМ ҶТ, ки масъалаи ҳимояи ҳуқуқҳои маданӣ муқаррар менамояд, тамаркуз намоем. Мувофиқи ин модда ҳимояи ҳуқуқҳои мадании вайронгардида ё мавриди баҳс қарордоштаро суд, суди иқтисодӣ, суди ҳакамӣ ё арбитраж тибқи тобеияти идоравии парвандаҳо, ки дар қонунгузории мурофиавӣ муқаррар гардидааст, амалӣ менамоянд.

Ҷавобгарии ҳуқуқи маданӣ бахше аз масоили ҳуқуқи маданӣ мебошад, ки дар он зиёни воридшуда ба дигаре пардохта мешавад. Дар низоми ҳуқуқии Тоҷикистон бо вуҷуди тавсеа ва ривоҷи ин истилоҳ ба назар мерасад, ки мафҳумҳои гуногун аз ҷавобгарии ҳуқуқи маданӣ вуҷуд дошта, то ба ҳол мафҳуми умумипазируфта мавҷуд нест.

Бо дурустӣ Ҳ.Н. Ҳиматов андешаронӣ менамояд, ки «ҷавобгарии ҳуқуқи маданӣ яке аз падидаҳои серпаҳлу ва мураккаби ҳуқуқи маданӣ мебошад, бинобар ин, таваҷҷуҳи муҳаққиқони зиёд ба ин мавзуъ исботи ин гуфтаҳо мебошад» [163, с. 68].

Ҳамзамон, ҷавобгарии ҳуқуқи маданӣ дорои як қатор вижагиҳо дар қиёс бо дигар намуди ҷавобгарии ҳуқуқӣ мебошад. Е.А. Суханов зикр менамояд, ки нахуст ҷавобгарии ҳуқуқи маданӣ дорои хусусияти молу мулкӣ ва дар бештари мавридҳо хусусияти пулӣ мебошад [37, с. 520]. М.И. Брагинский ва В.В. Витрянский бошанд, нишонаҳои зерини ҷавобгарии ҳуқуқи маданиро нишон додаанд:

1) хусусияти молумулкӣ;

2) ҷавобгарии як иштирокчии муносибатҳои ҳуқуқи маданӣ дар назди иштирокчии дигар;

3) мувофиқати доираи ҷавобгарӣ ба андозаи зарари расонидашуда, зиён (баробар будани талофӣ, ҷуброн);

4) татбиқ намудани чораҳои баробари ҷавобгарӣ нисбат ба иштирокчиёни мухталифи гардиши молу мулкӣ барои як навъи ҳуқуқвайронкунӣ [32, с. 607-611].

Бисёре аз муаллифон ҷавобгарии ҳуқуқи маданиро ҳамчун як шакли маҷбуркунии давлатӣ баҳогузорӣ менамоянд. Ба андешаи Қ.Ш. Қурбонов ва И.Ғ. Ғаффорзода «ҷавобгарии ҳуқуқии маданӣ муносибати ҳуқуқӣ буда, дар оқибатҳои номусоиди манфии дорои хусусияти молумулкӣ барои ҳуқуқвайронкунанда (қарздор) ифода меёбад, ки бо маҷбуркунии давлатӣ таъмин шудааст ва дар баробари ин боиси маҳкумнамоии манфии давлат ва ҷамъият нисбат ба ҳуқуқваронкунии содиршуда ва субъекти он мебошад» [60, с. 297].

Ба андешаи С.Н. Братус ҷавобгарии ҳуқуқи маданӣ ин чораи маҷбуркунии давлатӣ ё ҷамъиятӣ, аз ҷумла водор намудани қарздор барои иҷро намудани уҳдадории қабулкардааш мебошад [171, с. 72-74].

Олими ватанӣ Ф.С. Сулаймонов мафҳуми зерро баён намудааст: «Ҷавобгарии маданӣ-ҳуқуқӣ ин оқибатҳои ногувори хусусияти молу мулкӣ

дошта, ки аз ҷониби давлат ба зиммаи субъекти дахлдор вогузошт карда мешавад» [101, с. 439].

Ҳамзамон, дар адабиёти ҳуқуқӣ аз ҷониби олимону донишварон мафҳумҳои дигар низ изҳор шудаанд, ки паҳлуҳои гуногуни ҷавобгарии ҳуқуқиро инъикос менамоянд.

Ба назари Е.А. Суханов «ҷавобгарии ҳуқуқи маданӣ тарзи ҳимояи ҳуқуққҳои маданӣ ва манфиатҳои қонунии зарардида мебошад, ки татбиқи он оқибатҳои номатлуби иловагиро барои ҳуқуқвайронкунанда ба дунбол дорад (ҳуқуққҳои маҳдудӣ)» [37, с. 519].

О.С. Иоффе ҷавобгарии ҳуқуқи маданиро ба унвони санксия барои ҳуқуқваронкунӣ мепиндорад, ки барои ҳуқуқвайронкунанда маҳрумиятҳои муайяни молу мулкӣ ва хусусияти шахсидоштаро дар пай мегузорад [50, с. 95].

Ба андешаи Д.Г. Мирзомуродзода «ҷавобгарии ҳуқуқи маданӣ ин чораи ҷавобгарии ҳуқуқие мебошад, ки ба зиммаи ҳуқуқвайронкунанда уҳдадории иловагии молумулкиро мегузорад» [178, с. 146].

Аз андешаҳои болозикр ба чунин натиҷа расидан имконпазир аст, ки ҷавобагарӣ ба унвони яке аз падидаҳои аслии ҳуқуқи маданӣ ривоҷи муътадилу устувори муносибатҳои молумулкиро таъмин намуда, ба василаи он манфиатҳоии молумулкӣ ва шахсии ғайримолумулкии ҳамаи субъектони ҳуқуқи маданӣ мавриди ҳимоя қарор мегирад ва ба зиммаи ҳуқуқвайронкунанда уҳдадориҳои иловагиро ба вуҷуд меорад.

А.В. Борисенко иброз менамояд, ки «ҷавобгарии ҳуқуқи маданӣ дар сурати мавҷудияти шартҳои (ҳолатҳои) муайяне ба вуҷуд меояд, ки ҳуқуқвайронкунии маданиро ташкил мекунанд: 1) хусусияти ғайриқонунии рафтори шахсе, ки ҷавобгарӣ ба зиммаи ӯ гузошта шудааст; 2) мавҷудияти зарар; 3) робитаи сабабӣ байни рафтори ғайриқонунӣ ва зарари расонидашуда; 4) гуноҳи ҳуқуқвайронкунанда» [175, с. 156].

Дар адабиёти ватанӣ низ асосҳои ба вуҷуд омадани ҷавобгарии ҳуқуқии маданӣ чунин таълиф шудааст: ҳуқуқваронкунии маданӣ; мавҷудияти зарар;

робитаи сабабӣ байни ҳуқуқвайронкунӣ; зарари бавуҷудомада; гуноҳ [101, с. 441].

Дар адабиёти ҳуқуқӣ намудҳои гуногуни ҷавобгарии ҳуқуқии маданиро тасниф намудаанд, вале бар асоси қонунгузории ҶТ ба ду гурӯҳ ҷудо намудани он мумкин аст: ҷавобгарии ҳуқуқии мадании шартномавӣ ва ҷавобгарии ҳуқуқии мадании ғайришартномавӣ. Баъзе муаллифон дар натиҷаи таҳлили қонунгузории маданӣ се намуди ҷавобгарӣ – умумӣ, шартномавӣ ва ғайришартномавиро фарқ гузоштаанд [87, с. 33]. Дар асл ҷавобгарии "умумӣ" ба техникаи ҳуқуқии таҷассуми меъёрҳои мансуб ба ҷавобгарии шартномавӣ ва ғайришартномавӣ робита дошта, ба ҳеч ваҷҳ намуди мустақили ҷавобгарӣ буда наметавонад. Ҷудо намудани ҷавобагарии ҳуқуқии маданӣ ба шартномавӣ ва ғайришартномавӣ таърихи тулонӣ дошта, ҳанӯз аз ҳуқуқи римӣ ба мо ошност ("ҳар уҳдадорӣ ё аз шартнома, ё аз ҳуқуқвайронкунӣ ба вуҷуд меояд" [74, с. 98]).

Вайрон гардидани уҳдадориҳои шартномавӣ боиси ба вуҷуд омадани ҷавобгари ҳуқуқи маданӣ мегардад. Ба андешаи Б.Т. Худоёрзода ва Ҳ.М. Саидов дар ҷавобгарии шартномавӣ асос шартномаи байни тарафҳои басташуда маҳсуб меёбад. Асоси ба вуҷуд омадани ҷавобгарии шартномавӣ вайрон кардани шартҳои шартнома мебошад [99, с. 479].

Ҷавобагарии маданӣ на танҳо дар натиҷаи вайрон гардидани уҳдадориҳои шартномавӣ ба вуҷуд меояд, балки дигар ҳуқуқвайронкуниҳои маданӣ, аз қабили расонидани зиён ва ғайра низ ба вуҷуд меояд.

Ҷавобгарии шартномавӣ аз муносибатҳои ҳуқуқие пайдо мебошад, ки байни қарздор ва кредитор вуҷуд дорад. Ҷавобгарии ғайришартномавӣ бошад ба ҳеҷ ягон уҳдадории шахси мушаххас вобаста набуда, балки вобаста бар воқеияти содир намудани кирдоре мебошад, ки боиси поймол гардидани ҳуқуқҳои мутлақ шудааст.

Бар хилофи ҷавобгарии ғайришартномавӣ, ки барои ба вуҷуд омадани он шартнома лозим нест, яке аз шартҳои ба вуҷуд омадани ҷавобгарии шартномавӣ вуҷуди шартнома мебошад. Таҳти ҷавобгарии шартномавӣ

маъмулан, ҷавобгарие фаҳмида мешавад, ки дар ҳолати иҷро накардан ва иҷрои номатлуби уҳдадории шартномамӣ ба вуҷуд меояд [39, с. 485].

Дар КМ ҶТ ҷавобгарии шартномавӣ чунин муқаррар шудааст: «Қарздоре, ки уҳдадориро вайрон кардааст, бояд ба кредитор зиёни дар натиҷаи вайрон кардани уҳдадорӣ расондаро пардохт намояд» (қ.1 м. 453). Дар ҷавобгарии мадании шартномавӣ маншаи ҷавобгарӣ вуҷуди шартнома мебошад ва шахс дар асари иҷро накардани уҳдадорӣ ё иҷрои номатлуби уҳдадорӣ, ки аз шартнома ба вуҷуд омадааст, ҷавобгари воқеӣ пиндошта мешавад. Дар ин бора метавон гуфт, ки дар натиҷаи иҷро накардани уҳдадорие, ки аз шартнома пайдо шудааст, шахсе, ки ба аҳди худ вафо намекунад ва бад ин васила боиси зиёни ҳампаймонаш мешавад, бояд аз уҳдаи зиёне, ки ба бор овардааст, барояд.

Барои исботи ҷавобгарии шартномавӣ вуҷуди шартнома амри зарурӣ мебошад ва мавҷудияти робитаи шартномавӣ миёни ҷавобгару даъвогар яке аз унсурҳои муҳимми ҷавобгарии шартномавӣ ба шумор меравад.

Робитаи сababӣ байни зиён ва иҷро накардани уҳдадориҳои шартномавӣ шарти дигари ба вуҷуд омадани ҷавобгарии шартномавӣ мебошад. Дар ҳақиқат, робитаи сабабӣ муҳим арзёбӣ мешавад, зеро маҳз бо вуҷуди он метавон муайян намуд, ки зиён дар натиҷаи иҷро нагардидани уҳдадорӣ ё иҷрои номатлуби уҳдадорӣ ба бор омадааст. Масалан, агар дар шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ фурӯшанда манзили истиқоматиро ба таври номатлуб ба харидор супорад ва зараре дар ин бобат ба харидор бирасад, ин дар натиҷа ҷавобгарии шартномавӣ мебошад.

Ҷавобгарӣ таҳти уҳдадориҳои шартномавӣ дар сурати иҷро накардан ё иҷрои номатлуби уҳдадорӣ эҷод мешавад, ки ин масъала дар қ.1 м. 462 КМ ҶТ ба таври зайл пешбинӣ шудааст: «Шахсе, ки уҳдадориро иҷро накардааст ё онро номатлуб иҷро кардааст, ҳангоми мавҷуд будани гуноҳ (қасд ё беэҳтиётӣ), ба ғайр аз ҳолатҳое, ки қонун ё шартнома асосҳои дигари ҷавобгариро пешбинӣ намудааст, ҷавобгар мебошад» [5].

Дар зимн, дар меъёрҳои қонунгузории маданӣ мавқеи гуноҳ ҳамчун шарт ё асоси ҷавобгарии ҳуқуқи маданӣ ифода ёфтааст.

Ҷавобгарии ҳуқуқии маданӣ ҳамчун як шакли маҷбуркунии давлатӣ дорои принсипҳои асосии худ мебошад. Масалан, принсипи умумии ҷавобгарии ҳуқуқии маданӣ бешубҳа принсипи гунаҳкорӣ мебошад, ки оғози ҷавобгарӣ танҳо дар сурате ба вуҷуд меояд, ки агар ба яке аз иштирокчиёни муносибатҳои ҳуқуқӣ зиён расонида шавад. Дар ҳуқуқи маданӣ баръакси ҳуқуқи ҷиноятӣ дар сурати вайрон гардидани уҳдадорӣ фарзияи (эҳтимолият) гунаҳкорӣ амал менамояд, яъне ҳуқуқвайронкунанда гунаҳкор ҳисобида мешавад, то замоне ки хилофи он исбот нашавад. Бо назаргирии қ.3 м. 462 КМ ҶТ исботи бегуноҳӣ ба зиммаи шахсе гузошта мешавад, ки уҳдадориро вайрон кардааст.

Мавриди зикр аст, ки гуноҳ ва ҷавобгарӣ бо ҳам дар алоқамандии бевосита қарор доранд. Гуноҳ дар соҳаҳои алоҳидаи ҳуқуқ гуногун фаҳмида мешавад. Дар ҳуқуқи маданӣ гуноҳ шарти ҷавобгарӣ дар қиболи ҳуқуқваронкунии маданӣ мебошад: иҷро накардан ё ба таври номатлуб иҷро накардани уҳдадориҳои шартномавӣ ё дигар уҳдадориҳо, анҷом додани аҳдҳои ғайриқонунӣ, расонидани зиёни молу мулкӣ ва ғайра [117, с. 583]. Гуноҳ низ ба сифати яке аз асосҳои ҷавобгарии маданӣ-ҳуқуқӣ буда, он ба сифати аз тарафи субъекти дахлдор чораҷӯйӣ накардан баҳри ба миён наомадани оқибатҳои ногувори ҳуқуқваронкунии худ эътироф карда мешавад [101, с. 442]. Дар қонунгузории маданӣ мафҳуми гуноҳ тавассути муқаррар намудани номгӯйи омилҳое, ки ҳангоми он шахс бегуноҳ эътироф мегардад, сурат гирифтааст [66, с. 869].

Муқаррароти баррасишуда вобаста ба масъалаҳои умумии ҷавобгарӣ, аз ҷумла ҷавобгарии ҳуқуқии маданӣ, ба шартномаи хариду фурӯш (-и манзили истиқоматӣ) низ муносибат доранд.

Ҷавобгарии шартномавӣ дар асоси муносибатҳои ҳуқуқии миёни қарздор ва кредитор ба вуҷуд меояд. Тарафҳои шартнома бо созиши худ метавонанд мизони ҷавобгариро коҳиш ё афзоиш диҳанд. Ҷавобгарии шартномавӣ барои қарздорон чун қоидаи куллӣ хусусияти муштарак дорад, магар ин ки дар қонун, шартнома ва ё шартҳои уҳдадорӣ тартиби дигаре

муқаррар шуда бошад. Ҳар яке аз қарздор мувazzаф мебошад, ки ба ҳиссаи мусовӣ бо дигарон уҳдадориро иҷро намоянд (м.370 КМ ҶТ).

Тарафҳои шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ бо созиши худ метавонанд андозаи ҷавобгариро муайян намоянд. Тарафҳо ҳангоми бастани шартнома метавонанд эҳтимолияти вайрон гардидани уҳдадориро дар назар гиранд ва дар асоси шартҳои баробар бо дарназардошти манфиатҳои хеш муайян намоянд, ки дар ҳоли иҷро нагардидани уҳдадорӣ ё вайрон гардидани уҳдадорӣ кадом оқибатҳои ҳуқуқиро метавонанд дар амал татбиқ намояд. Ин гуфтаҳоро қ.1 м. 483 КМ ҶТ таъйид намуда, озод будани шахсони воқеӣ ва ҳуқуқиро дар бастани шартнома пешбинӣ менамояд. Яъне, тарафҳои шартнома дар фароянди бастани шартнома бо азму иродаи хеш заминаи ҳуқуқии ҷавобгариро метавонанд муайян намуда, имкони дар амал татбиқ шудани онро дар назар бигиранд.

Ба баёни дигар ҷавобгарии шартномавӣ ин аз уҳдадорие иборат мебошад, ки дар натиҷаи тахаллуф аз мазмуни шартнома барои тарафҳо ба вуҷуд омадааст. Уҳдадорие, ки дар шартнома вайрон гардидааст, уҳдадории асосӣ номида мешавад ва уҳдадорие, ки бо сабаби вайрон намудани шартнома бар уҳдаи қарздор қарор мегирад, уҳадории дуюмин ё фаръӣ ном дорад. Масалан, вақте шахси бар асоси шартнома уҳдадории худро иҷро накунад, ҷавобгар шинохта мешавад, илова бар ин мебоист ҳамчунон уҳдадории бар асоси шартнома доштаашро иҷро намояд. Ҳамчунин, уҳдадор мебошад, зиёне, ки дар асари адами иҷрои уҳдадорияш ба тарафи муқобил ворид намудааст ҷуброн кунад, ки худ ин уҳадории дигар аст ва онро уҳдадории фаръӣ ё иловагӣ мегӯянд.

Мувофиқи қонунгузории ҶТ тарафҳо барои вайрон кардани шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ ҷавобгар мебошанд. Ба сифати чораҳои ҷавобгарии шартномавӣ дар аксари маворид ҷуброни зиён ва ноустуворона баромад мекунанд.

Дар баробари ин, ҳуқуқвайронкунӣ дар шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ дар ҳолати иҷро нагардидани талаботи қонунгузорӣ ва

уҳдадориҳои шартномавӣ дар намудҳои зерин бо чораҳои муайяни маҷбуркунии ҳуқуқии маданӣ (аз ҷумла ҷавобгарӣ) ифода меёбад:

1. Дар ҳолатҳое, ки харидор бо вайрон кардани қонунгузорӣ ё шартномаи хариду фурӯш манзили истиқоматиро қабул намекунад ё қабули онро рад менамояд, фурӯшанда ҳуқуқ дорад аз харидор қабули молро талаб кунад ё аз иҷрои шартнома даст кашад (қ.2 м. 552 КМ ҶТ). Чораи ҷавобгарии ҳуқуқии маданӣ ин ба таври ҳатмӣ водор намудани харидор барои қабул намудани манзили истиқоматӣ мебошад.

2. Аз ҷониби харидор вайрон намудани муҳлати пардохти нархи манзили истиқоматӣ. Агар харидор сари вақт барои моли тибқи шартномаи хариду фурӯш супоридашуда маблағ пардохт накунад, фурӯшанда ҳуқуқ дорад бо салоҳдиди худ пардохт барои мол ва пардохти фоизҳоро мутобиқи моддаи 456 КМ талаб намояд (қ.3 м. 554 КМ ҶТ).

3. Радди харидор аз қабули манзили истиқоматӣ ва пардохти нархи он. Агар харидор хилофи шартномаи хариду фурӯш аз қабули мол ва пардохти он даст кашад, фурӯшанда ҳуқуқ дорад бо салоҳдиди худ пардохт барои молро талаб кунад ё аз иҷрои шартнома даст кашад (қ.4 м. 554 КМ ҶТ).

4. Вайрон кардани шарти шартнома оид ба пешбардохт аз ҷониби харидор. Дар ҳолати уҳдадориҳои пешбининамудаи шартномаи хариду фурӯш дар хусуси пешпардохт барои молро иҷро накардани харидор қоидаҳои пешбининамудаи моддаи 379 КМ татбиқ карда мешаванд (қ.2 м. 555 КМ ҶТ). Дар ҳолати аз тарафи уҳдадор пешниҳод нагардидани иҷрои уҳдадорӣ тибқи шартнома ё мавҷуд будани ҳолате, ки ошкоро аз иҷро нашудани он дар муҳлати муайян гувоҳӣ медиҳад, тарафи иҷрои мутақобилаи уҳдадориро базиммадошта ҳуқуқ дорад иҷрои уҳдадории худро боздорад ё аз иҷрои он даст кашад ва ҷуброни зиёнро талаб намояд (қ.2 м. 379 КМ ҶТ).

5. Пардохт нагардидани арзиши манзили истиқоматӣ аз ҷониби харидор, ки бо қарз фурӯхта шудааст. Дар ҳолате, ки «агар харидор молро гирифта, уҳдадориашро вобаста ба пардохти он иҷро накунад, фурӯшанда ҳуқуқ дорад пардохт барои мол ё баргардондани молҳои пардохтнашударо

талаб намояд. Агар дар шартнома тартиби дигар пешбинӣ нагардида бошад, ҳангоми дар муҳлати муайянгардида аз ҷониби харидор иҷро накардани уҳдадориҳо оид ба пардохт барои моли супоридашуда, аз рӯзе, ки мол мебоист пардохт карда шавад, то рӯзи пардохти он аз ҷониби харидор ба маблағи муҳлаташ гузаронидашуда мутобиқи моддаи 456 КМ бояд фоиз пардохт карда шавад(қ.қ. 3, 4 м. 556 КМ ҶТ)» [5] .

6. Иҷро накардани пардохти навбатӣ ҳангоми фурӯши манзили истиқоматӣ ба қарз бо шарти пардохти давра ба давра. Бо дарнарзошти м.557 КМ ҶТ «шартномаи хариду фурӯши мол ба қарз бо шарти пардохти давра ба давра, агар дар он ҳамзамон бо шартҳои дигари муҳимми шартномаи хариду фурӯш нархи мол, тартиб, муҳлат ва андозаи пардохт зикр гардида бошанд, басташуда эътироф мегардад» [5].

7. Саркашӣ аз имзои санади супоридан оид ба манзили истиқоматӣ. Супоридани молу мулки ғайриманқул аз ҷониби фурӯшанда ва қабули он аз ҷониби харидор тибқи санади супоридан бо имзои тарафҳо ё дигар ҳуҷҷат оид ба супоридан анҷом дода мешавад (қ 1. М. 612 КМ ҶТ). Дар ҳолатҳое ки харидор бо вайрон кардани қонунгузорӣ ё шартномаи хариду фурӯш молро қабул намекунад ё қабули онро рад менамояд, фурӯшанда ҳуқуқ дорад аз харидор қабули молро талаб кунад ё аз иҷрои шартнома даст кашад.

8. Иҷро накардани уҳдадории супоридани манзили истиқоматӣ аз ҷониби фурӯшанда. Агар фурӯшанда ба харидор додани моли фурӯхтаашро рад намояд, харидор ҳуқуқ дорад аз иҷрои шартномаи хариду фурӯш даст кашад. Ҳангоми аз супоридани ашёи хосса даст кашидани фурӯшанда, харидор ҳуқуқ дорад нисбат ба фурӯшанда талаботи пешбининамудаи моддаи 459 КМ-ро пешниҳод кунад (м. 531 КМ ҶТ). Дар м. 459 КМ ҶТ чораи ҳуқуқи маданӣ бо маҷбуркунии супоридани молу мулки ғайриманқул чунин пешбинӣ шудааст: «Дар сурати иҷро накардани уҳдадорӣ оид ба додани ашёи хоса ба моликият, пешбурди хоҷагӣ, идоракунии оперативӣ ё истифодаи музднок ба кредитор, кредитор ҳуқуқ дорад дар асоси шартҳои пешбининамудаи уҳдадорӣ аз қарздор гирифтани чунин ашё ва ба кредитор

додани онро талаб намояд. Агар ашё аллакай ба шахси сеюме дода шуда бошанд, ки ҳуқуқи моликият, пешбурди хоҷагӣ ё идоракунии оперативиро дорад, ин ҳуқуқ аз байн меравад. Агар ашё ҳанӯз дода нашуда бошанд, он кредиторе бартарӣ дорад, ки ба манфиати он уҳдадорӣ пештар ба миён омадааст ва агар муайян намудани ин ғайриимкон бошад, ҳамоне бартарӣ дорад, ки барвақттар даъво пешниҳод кардааст. Кредитор ҳуқуқ дорад ба ивази талаби додани ашёе, ки мавзуи уҳдадорӣ мебошад, ҷуброни зиёнро талаб намояд» [5].

9. Аз ҷониби фурӯшанда насупоридани ашёи мансуби манзили истиқоматӣ ва ҳуҷҷатҳои мутааллиқи он ба харидор. Агар фурӯшанда ба харидор ашёи мансуб ё ҳуҷҷатҳои марбути молро насупорад ё супоридани онҳоро, ки бояд мутобиқи қонунгузорӣ ё шартнома (қисми 2 моддаи 524 КМ) анҷом диҳад, рад намояд, харидор ҳуқуқ дорад барои супоридани онҳо муҳлати оқилона муқаррар намояд. Дар ҳолате ки ашёи мансуб ё ҳуҷҷатҳои марбути мол дар муҳлати муқарраршуда аз ҷониби фурӯшанда супорида нашаванд, агар дар шартнома тартиби дигар пешбинӣ нашуда бошад, харидор ҳуқуқ дорад аз қабули мол даст кашад (м. 532 КМ ҶТ). Чораи ҷавобгарии ҳуқуқи маданӣ дар ин масъала ҷуброни зиён ба шумор меравад (м.14 КМ ҶТ).

10. Супоридани манзили истиқоматии дорои ҳуқуқи моликияти шахси сеюм. Фурӯшанда уҳдадор аст ба харидор моли аз ҳама гуна ҳуқуқи шахси сеюм озодро, ба истиснои ҳолате, ки харидор розӣ шудааст моли дорои гаронии ҳуқуқи шахси сеюмро қабул кунад, супорад. Аз ҷониби фурӯшанда иҷро накардани чунин уҳдадорӣ, ба истиснои ҳолатҳои исботи он, ки харидор дар мавриди ҳуқуқҳои шахси сеюм медонист ва ё мебоист донад, ба харидор ҳуқуқ медиҳад, ки паст кардани арзиши хариди мол ё бекор кардани шартномаи хариду фурӯш ва ҷуброни зиёнро талаб намояд (қ.1 м. 529 КМ ҶТ).

11. Гирифтани манзили истиқоматӣ аз харидор бо асосҳое, ки то иҷрои шартнома ба вуҷуд омадаанд. Ҳангоми аз ҷониби шахси сеюм гирифтани мол аз харидор бо асосҳое, ки то иҷрои шартномаи хариду фурӯш ба миён

омадаанд, ба истиснои ҳолатҳое, ки харидор оид ба мавҷуд будани чунин ҳолатҳо медонист ва ё мебоист донад, фурӯшанда уҳдадор аст зиёни ба харидор расондашударо ҷуброн намояд (қ.1 м.530 КМ ҶТ). Чораи ҷавобгарии ҳуқуқи маданӣ дар ин масъала ҷуброни зиён ба шумор меравад (м.14 КМ ҶТ).

12. Аз ҷониби фурӯшанда додани манзили истиқоматии дорои сифати номатлуб ба харидор. Чораи ҷавобгарии ҳуқуқи маданӣ дар ин масъала бевосита дар қ.1 м. 543 КМ ҶТ муқаррар шудааст: ба андозаи муносиб нархи харидро паст кунад; дар муҳлатҳои оқилона норасоиҳои молро ройгон бартараф созад; хароҷоти вобаста ба рафъи норасоиҳои молро ҷуброн намояд.

13. Аз ҷониби фурӯшанда додани манзили истиқоматӣ бо дарназардошти ба таври ҷиддӣ вайрон намудани талабот нисбат ба сифати мол ба харидор. қ.2 м.543 КМ ҶТ чунин пешбинӣ мекунад: «Дар ҳолати ба таври ҷиддӣ вайрон кардани талабот нисбат ба сифати мол (ошкор намудани норасоиҳои рафънопазир, норасоиҳое, ки бе хароҷоти номутаносиб ё масрафи вақт бартараф кардани онҳо ғайриимкон аст ё чандин маротиба ошкор гардидаст ё баъди бартараф намудан боз такрор меёбад ва дигар норасоиҳои монанд) харидор ҳуқуқ дорад тибқи салоҳдиди худ аз иҷрои шартномаи хариду фурӯш даст кашад ва баргардондани маблағи барои харидории мол пардохтаро талаб намояд» [5].

14. Фурӯшанда маблағи пешпардохтро гирифта, вале дар муҳлати муқарраршуда манзили истиқоматиро ба харидор насупорад. Мувофиқи қ.қ. 3, 4 м.555 КМ ҶТ «дар ҳолатҳое, ки агар фурӯшанда маблағи пешпардохтро гирифта, уҳдадории худро вобаста ба супоридани мол (моддаи 525 КМ) анҷом надиҳад, харидор ҳуқуқ дорад супоридани молҳои арзишашон пардохтшуда ё баргардондани пешпардохти барои молҳои аз ҷониби фурӯшанда супориданашударо бо ҳисоб кардани фоиз аз рӯзе, ки мебоист супоридани мол сурат гирад, то рӯзи супоридани мол ба харидор ё ба ӯ баргардондани пешпардохтро талаб кунад. Дар шартнома уҳдадории

фурӯшанда оид ба пардохти фоиз ба маблағи пешпардохт аз лаҳзаи аз харидор гирифтани ин маблағ мумкин аст пешбинӣ карда шавад» [5].

15. Аз ҷониби фурӯшанда пешниҳод нагардидани манзили истиқоматие, ки бо қарз фурӯхта шудааст. Дар ҳолати аз ҷониби фурӯшанда иҷро нагардидани уҳдадории супоридани мол қоидаҳои пешбининамудаи моддаи 379 КМ татбиқ мешаванд (қ.2 м.556 КМ ҶТ). Тибқи қ.2 м 379 КМ ҶТ дар ҳолати аз тарафи уҳдадор пешниҳод нагардидани иҷрои уҳдадорӣ тибқи шартнома ё мавҷуд будани ҳолате, ки ошкоро аз иҷро нашудани он дар муҳлати муайян гувоҳӣ медиҳад, тарафи иҷрои мутақобилаи уҳдадориро базиммадошта ҳуқуқ дорад иҷрои уҳдадории худро боздорад ё аз иҷрои он даст кашад ва ҷуброни зиёнро талаб намояд.

16. Саркашӣ намудан аз имзои санади супоридани манзили истиқоматӣ аз ҷониби фурӯшанда. Ин амал ҳамчун дасткашӣ аз иҷрои шартнома пазируфта мешавад. Супоридани молу мулки ғайриманқул аз ҷониби фурӯшанда ва қабули он аз ҷониби харидор тибқи санади супоридан бо имзои тарафҳо ё дигар ҳуҷҷат оид ба супоридан анҷом дода мешавад (қ.1. м. 612 КМ ҶТ).

Мувофиқи қонунгузории амалкунандаи ҶТ тарафҳо барои вайрон кардани шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ ҷавобгар мебошанд. Ба сифати чораҳои ҷавобгарии шартномавӣ дар аксари маворид «ҷуброни зиён» ва «ноустуворона» баромад мекунанд.

Дар ҳуқуқи мадании Тоҷикистон шакли асосии ҷавобгарӣ барои вайрон намудани уҳдадориҳои шартномавӣ ҷуброни зиён мебошад. Барои рӯйи кор омадани ин шакли ҷавобгарӣ мавҷудияти ҳуқуқвайронкунии ҳуқуқи маданӣ асос мешавад, аз ҷумла агар зиён дар натиҷаи иҷро накардан ё ба таври матлуб иҷро нагардидани уҳдадории шартномавӣ аз ҷониби қарздор, ки аз шартномаи басташуда ба миён биояд. Мувофиқи қ. 1 м. 453 КМ ҶТ қарздоре, ки уҳдадориро вайрон кардааст, бояд ба кредитор зиёни дар натиҷаи вайрон кардани уҳдадорӣ расондаро пардохт намояд. Дар ин ҷо барои дарки вайрон гардидани уҳдадорӣ ба инобат гирифтани ду нукта муҳим арзёбӣ мегардад: якум, иҷро нагардидани уҳдадорӣ, ки дар аксари

мавридҳо дар шакли беамалӣ ифода меёбад. Ба унвони мисол, мувофиқи қонунгузории маданӣ супоридани манзили истиқоматӣ ба харидор уҳдадории фурӯшанда мебошад, вале фурӯшанда аз иҷрои ин уҳдадорӣ саркашӣ менамояд. Дуюм, иҷрои номатлуби уҳдадорӣ, яъне фурӯшанда манзили истиқоматиро ба харидор дар муҳлати муқарраргардидаи шартнома месупорад, вале манзили истиқоматӣ дорои сифати номатлуб мебошад.

Ҷуброни зиён дар тамоми мавридҳои ҳуқуқвайронкунии маданӣ ба истиснои бархе аз ҳолатҳои пешбинишуда тавассути қонун ё шартнома қобили татбиқ аст, ин шакли ҷавобгарии ҳуқуқи маданӣ ҳамчун чораи умумӣ аз ҷавобгарии ҳуқуқи маданӣ номида мешавад.

Ҷуброни зиён ба унвони шакли ҷавобгарии ҳуқуқи маданӣ бо вижагиҳои зерин мушаххас мешавад. Аввалан, ҷуброни зиён ҳамеша хусусияти молумулкӣ дорад. Сониян, ҷуброни зиён дар сурати иҷро нагардидан ё иҷрои номатлуби шартнома – ин ҷавобгарии тарафҳои шартнома дар назди якдигар мебошад. Баъдан, ҷуброни зиён ҳамеша хусусияти ҷубронӣ дорад [119, с. 56-57].

Тибқи қ.2 м. 14 КМ ҶТ «зиён хароҷотест, ки шахси ҳуқуқаш вайронгардида сарф намудааст ё бояд барои барқарор намудани ҳуқуқи вайронгардида сарф намояд, талаф ёфтан ё осеб дидани молу мулки он (хисороти воқеӣ), инчунин даромади гирифтанашудае, ки шахс, агар ҳуқуқаш вайрон намегардид, дар шароити муқаррарии муомилоти маданӣ метавонист ба даст оварад (фоидаи аздастрафта)» [5]. Аз ин муқаррароти меъёрӣ бармеояд, ки таркиби зиёнро ду унсур фаро мегирад: 1) хисороти воқеӣ; 2) фоидаи аздастрафта.

Ҳамзамон, дар қ.1 м.14 КМ ҶТ муайян шудааст, ки шахси ҳуқуқаш вайронгардида метавонад ҷуброни пурраи зиёни ба он расондашударо талаб намояд, агар дар қонун ё шартнома ҷуброни зиён ба андозаи камтар пешбинӣ нашуда бошад. Муҳтавои ин меъёр дар он ифода меёбад, ки субъекте, ки ҳуқуқаш вайрон гардидааст дар асоси қонун ё шартнома

метавонад ҳам аз хисороти воқеӣ ва ҳам аз фоидаи аздастрафта баҳри талофии зиён истифода намояд.

Яке шаклҳои дигари ҷавобгарии ҳуқуқи маданӣ ноустуворона маҳсуб мешавад, ки аз рӯйи м. 380 КМ ҶТ «ноустуворона (ҷарима, пеня) маблағе мебошад, ки тибқи қонун ё шартнома муайян гардидааст ва қарздор уҳдадор аст ҳангоми иҷро накардан ё иҷрои номатлуби уҳдадорӣ онро ба кредитор пардохт кунад» [5]. Хусусияти муҳимми ноустуворона дар он ифода меёбад, ки он ҳамчун тарзи иҷрои уҳдадорӣ ва ҳамзамон ҳамчун шакли ҷавобгарии ҳуқуқи маданӣ мебошад. Қобили зикр аст, ки меъёрҳои КМ ҶТ дар бораи ноустуворона ҳам дар боби 28-уми КМ ҶТ «Таъмини иҷрои уҳдадорӣ» ва ҳам дар боби 30-уми КМ ҶТ «Ҷавобгарӣ барои вайрон кардани уҳдадорӣ» пешбинӣ шудаанд, ин аз як тараф ноустуворонаро ҳамчун тарзи иҷрои уҳдадорӣ ва аз тарафи дигар ҳамчун шакли мустақили ҷавобгарии ҳуқуқи маданӣ тавсиф медиҳад.

Ҳамин тавр, ҷавобгарии ҳуқуқии маданӣ яке аз намудҳои ҷавобгарии ҳуқуқӣ буда, асоси онро ҳуқуқвайронкунӣ ташкил менамояд ва бо маҷбуркунии давлатӣ таъмин гардида, дар натиҷа уҳдадориҳои шахсро барои ҷавобгӯӣ дар назди қонун ба вуҷуд меорад. Барои исботи ҷавобгарии шартномавӣ вуҷуди шартнома амри зарурӣ мебошад ва мавҷудияти робитаи шартномавӣ миёни ҷавобгару даъвогар яке аз унсурҳои муҳимми ҷавобгарии шартномавӣ ба шумор меравад. Ба баёни дигар, ҷавобгарии шартномавӣ ин аз уҳдадорие иборат мебошад, ки дар натиҷаи иҷро накардан ё ба таври номатлуб иҷро кардани шартҳои шартнома барои тарафҳо ба вуҷуд омадааст. Дар ҷавобгарии ҳуқуқии мадании шартномавӣ маншаи ҷавобгарӣ вуҷуди шартнома мебошад ва шахс дар асари иҷро накардани уҳдадорӣ ё иҷрои номатлуби уҳдадорӣ, ки аз шартнома ба вуҷуд омадааст, ҷавобгари воқеӣ пиндошта мешавад. Дар ин бора метавон гуфт, ки дар натиҷаи ичро накардани уҳдадорие, ки аз шартнома пайдо шудааст, шахсе, ки ба аҳди худ вафо намекунад ва ба ин васила боиси зиёни ҳампаймонаш мешавад, бояд аз уҳдаи зиёне, ки ба бор овардааст, барояд. Уҳдадорие, ки дар шартнома вайрон гардидааст, уҳдадории асосӣ номида

мешавад ва уҳадорие, ки бо сабаби вайрон намудани шартнома бар уҳдаи қарздор қарор мегирад, уҳадории дуюмин ё фаръӣ ном дорад. Масалан, вақте шахс бар асоси шартнома уҳдадории худро иҷро накунад, ҷавобгар шинохта мешавад, илова бар ин ки уҳдадориро бар асоси шартнома иҷро намояд. Ҳамчунин уҳдадор мебошад, зиёне, ки дар асари иҷро накардан ва ё ба таври номатлуб иҷро кардани уҳдадориҳо ба тарафи муқобил ворид кардааст, ҷуброн кунад, ки худ ин уҳдадории дигар аст ва онро уҳдадории фаръӣ ё иловагӣ мегӯянд.

ХУЛОСА

Дар натиҷаи таҳқиқоти диссертатсионӣ хулосаҳои зерин тадвин шудаанд:

1. Молу мулки ғайриманқул вобаста ба таъиноти функсионалӣ ба истиқоматӣ ва ғайриистиқоматӣ тақсим мешаванд. Маҳаки ҷудо намудани объект ба молу мулки истиқоматӣ бо маҷмуи аломатҳое муайян карда мешавад, ки дар миёни онҳо барои зиндагии доимӣ пешбинӣ гардидан ва мувофиқ будани воқеӣ барои чунин истифода, аҳаммияти калидӣ дорад. Истилоҳи «манзил» дар ҳуқуқи миллӣ ва байналмилалӣ дорои вижагии умумӣ буда, дарбаргирандаи шаклҳои гуногуни фазои зисти инсон мебошад, ки аз хонаи истиқоматӣ ва хона дар бинои бисёрхонагӣ то биноҳое ки барои истиқомати муваққатӣ пешбинӣ шудаанд (масалан, ҳуҷра дар меҳмонхона, осоишгоҳ беморхона ва ғ.) фаро мегирад. Дар чунин фаҳмиши васеъ, «манзил» ҳама гуна муҳити алоҳидаи зисти инсонро дар бар мегирад. Ҳамзамон, дар қонунгузории маданӣ ва манзил мафҳуми маҳдудтари «манзили истиқоматӣ» истифода мешавад, вале дар таҳрири кунунии худ, он ба талаботи илмию назарӣ ва амалии мафҳуми мураккаби мазкур ҷавобгӯ намебошад. Дар асоси таҳлили гузаронидашуда ва ҷудо намудани аломатҳои дорои аҳаммияти ҳуқуқӣ мафҳуми зерини манзили истиқоматӣ ба маънои маҳдуд пешниҳод мешавад: «Манзили истиқоматӣ як қисми алоҳида ва инфиродии объекти сохтмони асосӣ (бино ё иншоот) мебошад, ки ба талаботи санитарию гигиенӣ, техникӣ ва дигар талаботи муқарраркардаи қонунгузорӣ ҷавобгӯ буда, бо инфрасохтори муҳандисӣ ва иҷтимоӣ таъмин аст, танҳо барои истиқомати доимии шахсони воқеӣ пешбинӣ шуда, дорои нишонаҳои мувофиқ барои зиндагии бехатару шоиста мебошад, ки дар амалӣ шудани ҳуқуқи конститутсионии инсон ба манзил ва дигар ҳуқуқҳои марбут ба ҳаёти шахсӣ мусоидат менамояд» [7-М].

2. Дар қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон мафҳуми расмии шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ сарфи назар аз талошу кӯшишҳои сершумор дар илми ҳуқуқи маданӣ ҷиҳати пур кардани ин

холигӣ вуҷуд надорад. Дар амалия ҳангоми бастани ин шартнома, ҳангоми баҳсҳои судӣ ва дар ҷараёни таълим зарурати аниқ муайян намудани мафҳуми онро ба миён меорад. Бо фарогирии вижагиҳои шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ мафҳуми зайл пешниҳод мегардад:

«Тибқи шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ фурӯшанда (молик ё шахси дигари ваколатдор) ухдадор мешавад манзили истиқоматии барои зисти доимӣ мувофиқ ва тибқи тартиби муқарраршуда бақайдгирифташударо ба моликияти харидор бо шарту нархи мувофиқашуда супорад ва харидор ухдадор мешавад, ки манзили истиқоматиро мувофиқи санади супоридан қабул намуда, маблағи онро пардохт намояд» [1-М].

3. Манзили истиқоматӣ ба сифати мавзуи шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ баромад менамояд, ки дорои аломатҳои объекти хосси молу мулки ғайриманқул буда, қисми сохтории ҷудогонаи бино (ё тамоми бино) буда, барои истиқомати доимии шахсони воқеӣ таъин шуда ва воқеан муносиб мебошад ва ба талаботи меъёрҳои санитарӣ, сохтмонӣ, ва зиддисӯхторӣ ҷавобгӯ буда, аз маҳдудиятҳои ҳуқуқӣ озод мебошад, ҳуқуқ ва манфиатҳои қонунии шахсони сеюм, аз ҷумла истиқоматкунандагон ва ноболиғонро вайрон накунад [8-М].

4. Хонаи истиқоматӣ (ё қисми он) ва хона дар бинои бисёрхонагӣ (ҳамчунин қисми он) ба сифати намудҳои манзили истиқоматӣ баромад намуда, ба ҷумлаи мавзуи шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ дохил мешаванд ва бояд ҳатман бо нишон додани хусусиятҳои алоҳида, чун ҷойгиршавӣ (нишонӣ), масоҳати умумӣ, соли сохтмон, теъдоди табақаҳо, шумораи ҳуҷраҳо ва ҳуҷраҳои ёрирасон, инчунин мавҷудияти намуди низоми гармоишӣ ва сармоишӣ муайян карда шаванд. Ҳамзамон, манзили истиқоматӣ бояд аз ҷиҳати сохторӣ аз дигар бино ва иншоотҳо ҷудо буда, бо баромади умумӣ ба зинапоя, кӯча, ҳавлӣ ё бевосита ба қитъаи замини ҳамсоя алоқаи мустақилона дошта бошад. Бояд қайд намуд, ки қисми хонаи истиқоматӣ ё қисми хона дар бинои бисёрхонагӣ, ки бо даромадгоҳи асосии

манзили истиқоматӣ алоқаи бевосита надорад, ҳамчунин биноҳои ёрирасон, наметавонанд мавзуи мустақили шартномаи хариду фурӯш баррасӣ шаванд, новобаста аз он ки дар қонунгузорӣ ҳуҷра ба таври расмӣ ҳамчун намуди мустақили манзили истиқоматӣ эътироф шуда, дорои таърифи меъёрӣ мебошад. Ин маҳдудият барои таъмин намудани якпорчагии объект ва риояи функсионалии мутобиқ будани манзили истиқоматӣ барои зиндагӣ зарур мебошад.

5. Қобили зикр аст, ки то кунун ҳуқуқи истифодабарии манзили истиқоматӣ дар доираи қонунгузории маданӣ ва манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон мавриди танзими мукаммали меъёрӣ қарор нагирифтааст, ки зарурати қабули чораҳои дахлдори қонунгузориро ба миён меорад. Хусусан, ин мушкилот дар робита ба ҳуқуқи истифодаи манзили истиқоматӣ, ки дар асоси супориши васиятгузор ва ё шартномаи таъминоти якумра бо саробонӣ ба вуҷуд меояд, ба таври хос зоҳир меёбад. Мавҷуд набудани муқаррароти возеҳи қонунгузорӣ дар ин соҳа зарурати таҳкими танзими муносибатҳои ҳуқуқии мазкур, такмили минбаъдаи онҳо ва ягонасозии онҳоро дар сатҳи қонунгузорӣ шаҳодат медиҳад, ки ба баланд шудани эътимоднокии ҳуқуқӣ ва таъмини ҳимояи дурусти манфиатҳои иштирокчиёни ин муносибатҳо мусоидат менамояд [3-М].

6. Нарх ва механизми муайянкунии он дар раванди тайёр кардан, бастан ва иҷрои шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ ҷойгоҳи марказӣ дар танзими муносибатҳои ҳуқуқи маданӣ дорад. Эътироф намудани нарх ҳамчун шарти муҳимми шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ бо он асоснок карда мешавад, ки он ба вижагиҳои инфиродии объекти мушаххаси молу мулки ғайриманқул вобаста аст. Қатъиян риоя намудани меъёрҳое, ки тартиби муайян кардани нарх, тарзҳои пардохт ва мустаҳкам намудани нархро дар матни шартнома танзим мекунанд, ба ҳимояи ҳуқуқии тарафҳо ва таҳкими тартиботи ҳуқуқӣ дар бозори манзили истиқоматӣ мусоидат менамояд [3-М].

7. Қонунгузории мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон ба таври ҳатмӣ тасдиқи нотариалӣ ва бақайдгирии давлатии шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматиро ҳамчун шарти эътибornокии он пешбинӣ менамояд. Бақайдгирии давлатии шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ ва бақайдгирии давлатии гузариши ҳуқуқи моликият ба харидор муҳим буда, анҷом надодани амалиёти бақайдгирӣ боиси беэътибории шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ мегардад. Тарафҳо наметавонанд бо салоҳдиди худ талаботи бақайдгирии давлатиро бекор ё тағйир диҳанд, зеро ин муқаррарот хусусияти ҳатмӣ дорад. Барои басташуда эътироф гардидани шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ на танҳо дар шакли хаттӣ ва тасдиқи нотариалӣ, балки бақайдгирии давлатии худи шартнома ва гузаштани ҳуқуқи моликият низ муҳим аст [1-М].

8. Бақайдгирии давлатии шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ, дақиқтараш – бақайдгирии давлатии гузариши ҳуқуқи моликият ба он, ба сифати яке аз муқаррароти ҳатмии қонунгузорӣ баромад мекунад, ки бо иродаи тарафҳо наметавон аз он канорагирӣ кард. Чунин бақайдгирӣ на танҳо функсияи тасдиқи далели баста шудани шартномаро иҷро менамояд, балки ҳамзамон барои ба вуҷуд омадани ҳуқуқи моликият ба молу мулки ғайриманқули дахлдор аз ҷониби бадастоваранда заминаи ҳуқуқии заруририро ифода менамояд. Дар робита ба ин, иштирокчиёни шартнома имкони бекор кардан ё тағйир додани талаботи муқарраргардидаи қонун оид ба бақайдгирии давлатиро надоранд, зеро он хусусияти оммавӣ-ҳуқуқӣ дошта, ба таъмини устувории муомилоти маданӣ нигаронида шудааст. Барои ба маънои ҳуқуқӣ басташуда эътироф намудани шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ бояд шартҳои расмии пешбининамудаи қонун риоя карда шаванд, аз ҷумла тартиб додани шартнома дар шакли хаттӣ ва тасдиқи нотариалӣ ва бақайдгирии давлатии ҳатмии баъдинаи он. Танҳо дар сурати риоя гардидани ҳамаи шартҳои зикршуда шартнома қувваи ҳуқуқӣ гирифта, асоси ба вуҷуд омадани ҳуқуқи ашёӣ ба харидор мешавад. Дар айни ҳол, қонунгузории амалкунанда

механизмҳои кофӣ барои таъмини эътимоднокӣ ва шаффофияти аҳдҳо оид ба манзили истиқоматӣ надорад. Мавҷуд набудани маълумоти низомнок, комил ва муосир оид ба вазъи ҳуқуқӣ, техникӣ ва иҷтимоии объектҳои молу мулки ғайриманқули истиқоматӣ метавонад муҷиби ба вуҷуд омадани хатарҳои ҳуқуқӣ ҳам барои фурӯшанда ва ҳам барои харидор шавад. Аз ин рӯ, дар қонунгузорӣ мустаҳкам намудани падидаи «шиносномаи рақамии манзили истиқоматӣ» ба мақсад мувофиқ мебошад, ки дар он маълумоти тасдиқшуда дар бораи вазъи ҳуқуқии объект, ҳуқуқ ва маҳдудиятҳои бақайдгирифташуда, тавсифоти техникӣ, ҳолати инфрасохторӣ, инчунин маълумот дар бораи истифодабарандагон ва моликони қонунӣ пешбинӣ мешавад [3-М].

9. Риояи шакл ва бақайдгирии давлатии шартномаи хариду фурӯши манзили истқоматӣ манфиатҳои қонунии тарафҳои шартномаро эмин нигоҳ дошта, аз мушкилоти монанди фурӯши манзили истиқоматӣ ба якчанд шахс, ё дигар ҳадафҳои муғризона чун пулшӯӣ, қаллобӣ ва ғ. раҳо мебахшад. Дузинагии ба расмият даровардани шартнома (тасдиқи нотариалӣ ва баъд бақайдгирии давлатӣ) баҳри ҳимояи ҳуқуқ ва манфиатҳои қонунии иштирокчиёни муомилоти маданӣ равона шудааст [10-М].

10. Иҷро гардидани уҳдадории фурӯшанда оид ба супоридани манзили истиқоматӣ мувофиқи шартномаи хариду фурӯш бояд бо тартиб додани санади супоридан ё ҳуҷҷати дигар ҳуҷҷатгузорӣ шуда, далели ба харидор супоридани объектро тасдиқ намояд. Аз лаҳзаи воқеии супоридани манзили истиқоматӣ, ки бо санади мазкур тасдиқ шудааст, ҳуқуқи харидор оид ба талаб кардани иҷрои уҳдадории фурӯшанда барои супоридани ин объект қатъ мегардад, ки ин шаҳодатдиҳандаи иҷрои шарти муҳимми уҳдадорӣ бо тартиби муносиб мебошад.

11. Ҳангоми супоридани манзили истиқоматӣ фурӯшанда вазифадор аст, ки уҳдадориҳои худ оид ба таъмини сифати объекти супоридашаванда, супоридани он аз ҳуқуқи шахси сеюм озод, дар эмин нигоҳ доштани манзили истиқоматӣ то супоридани он, инчунин таҳвили ҳуқуқи истифодаи қитъаи

замине, ки дар он манзили истиқоматӣ ҷойгир мебошад ба харидор ва дигар уҳдадориҳое, ки аз шартнома бармеояд, иҷро намояд. Уҳдадории харидор оид ба қабули манзили истиқоматӣ ва пардохти арзиши он аз лаҳзаи қабули воқеии объект ва билфосила пардохт намудани нархи пешбининамудаи шартнома иҷрошуда маҳсуб мегардад [3-М].

12. Ҷавобгарии ҳуқуқии маданӣ як намуди ҷавобгарии ҳуқуқӣ буда, асоси онро ҳуқуқвайронкунӣ ташкил менамояд ва бо маҷбуркунии давлатӣ таъмин карда мешавад. Маншаи ҷавобгарии ҳуқуқии мадании шартномавӣ худи шартнома мебошад, ки иштирокчиёни он барои иҷро накардан ё иҷрои номатлуби уҳдадориҳои ба зимма гирифташуда, ҷавобгарии шахсӣ доранд. Ба ин тартиб, дар сурати вайрон кардани шартҳои шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ шахсе, ки уҳдадориҳоро иҷро накардааст ва бад ин васила боиси зиёни ҳампаймонаш мешавад, бояд аз уҳдаи зиёне, ки ба бор овардааст, барояд. Уҳдадории вайронгардида уҳдадории асосӣ номида мешавад, ҳол он ки уҳдадорие, ки дар натиҷаи вайрон намудани шартнома бар уҳдаи қарздор қарор мегирад (масалан, ҷуброни зиён), уҳдадории иловагӣ ном дорад. Ба сифати чораҳои ҷавобгарии ҳуқуқи маданӣ барои вайрон намудани шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ, аз ҷумла ҷуброни зиён ва ситонидани ноустуворона баромад мекунанд [4-А].

ТАВСИЯҲО ОИД БА ИСТИФОДАИ АМАЛИИ НАТИҶАҲОИ ТАҲҚИҚОТ

1. Бо дарназардошти он ки молу мулки ғайриманқул вобаста ба таъиноти функсионалӣ ба истиқоматӣ ва ғайриистиқоматӣ тасниф мешаванд, дар ин замина маҳаки асосӣ барои тасниф намудани бино ба категорияи манзили истиқоматӣ пешбинӣ гардидани он барои зиндагии доимӣ ва воқеан муносиб будан барои чунин истифодабарӣ мебошад, ки мувофиқи мақсад аст дар қисми 1 моддаи 138 Кодекси мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон меъёри зерин илова карда шавад: «Бино вобаста ба таъиноташ метавонад ба истиқоматӣ ва ғайриистиқоматӣ ҷудо карда шавад».

2. Бо мақсади таҳкими муайянии ҳуқуқии уҳдадорӣ оид ба супоридани молу мулки ғайриманқул, аз ҷумла манзили истиқоматӣ мувофиқи мақсад аст, ки муҳлати ниҳоии якмоҳа барои иҷрои чунин уҳдадорӣ пешбинӣ шавад. Бинобар ин, пешниҳод мегардад, ки ба қисми 2 моддаи 612 КМ ҶТ ҷумлаи зерин илова карда шавад:

«Фурӯшанда уҳдадор мебошад, ки молу мулки ғайриманқулро дар муҳлати як моҳ аз лаҳзаи ба вуҷуд омадани уҳдадорӣ ба харидор супорад, агар дар шартномаи хариду фурӯш муҳлати дигаре муқаррар нашуда бошад» [3-М].

3. Барои самаранок тадбиқ намудани муқаррароти моддаи 612 Кодекси мадании Ҷумуҳурии Тоҷикистон зарур ба назар мерасад, ки шакли намунавии санади супоридан (ё соири ҳуҷҷатҳои ба ин шабеҳ), ки ҳамчун замима дар шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ истифода мешавад, аз ҷониби Корхонаи воҳиди давлатии «Бақайдгирии молу мулки ғайриманқул» таҳия шавад. Чунин шакли намунавӣ бояд ба тарафҳо барои имзо пешниҳод карда шавад, то дар амалия мушкилот оид ба набудани ҳуҷҷатҳои дахлдор, ки иҷро уҳдадории супоридани молу мулки ғайриманқулро сабт менамоянд, бартараф гардад.

4. Яке аз мушкилоти мубрами ҳуқуқтатбиқнамоӣ танзими хариду фурӯши ҳисса дар ҳуқуқи моликияти умумӣ ба манзили истиқоматӣ

мебошад. Бо мақсади бартараф намудани номуайянии ҳуқуқӣ ва баланд бардоштани сатҳи кафолати ҳуқуқии иштирокчиёни муомилот пешниҳод карда мешавад:

- ба қисми 1 моддаи 322 Кодекси мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон бо чунин мазмун илова карда шавад: «Дар сурати изҳори хоҳиши якчанд иштирокдорон барои ба даст овардани ҳисса дар ҳуқуқи моликияти умумӣ, фурӯшандаи ҳисса ҳуқуқ дорад мустақилона харидорро интихоб намояд»;
- инчунин, ба моддаи 322 Кодекси мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон қисми 7 бо мазмуни зайл илова карда шавад: «7. Дар сурати номаълум будани маҳалли истиқомат ва шахсияти шахси ҳуқуқи афзалиятнокдоштаи хариди ҳисса, бо тариқи судӣ истисно намудани ҳуқуқи ӯ иҷозат дода мешавад» [2-М].

5. Бо мақсади ба таври ҳаматарафа танзим намудани муносибатҳо вобаста ба васиятгузор ба уҳдаи ворисон гузоштани уҳдадории додани манзили истиқоматӣ барои истифодаи якумра ба шахсони сеюм пешниҳод карда мешавад, ки ба Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон моддаи алоҳида бо мазмуни зерин илова карда шавад:

««Истифодаи манзили истиқоматӣ мувофиқи супориши васиятгузор»

1. Васияткунанда ҳуқуқ дорад тибқи васиятнома ба зиммаи ворисе, ки манзили истиқоматӣ ба ӯ гузаштааст, уҳдадории ба шахси сеюм додани истифодаи якумраи ин манзили истиқоматӣ ё қисми муайяни онро гузорад. Нисбат ба уҳдадории мазкур қоидаҳои моддаи 1271 Кодекси мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон татбиқ карда мешаванд.

2. Уҳдадории мазкурро нотариус ба шаҳодатномаи мерос ворид менамояд.

3. Ҳангоми гузариши минбаъдаи ҳуқуқи моликият ба манзили истиқоматӣ ҳуқуқи истифодаи якумра эътиборашро гум намекунад».

6. Бо фарогири нокифоя будани танзими ҳуқуқии ҳуқуқи истифодабарии манзили истиқоматӣ на дар қонунгузории маданӣ ва на дар қонунгузории манзили ҶТ, зарур шуморида мешавад, ки барои танзими

муфассали ин падида, бахусус нисбат ба ҳуқуқи истифодае, ки дар асоси супориши васиятгузор ва ё шартномаи таъминоти якумра бо саробонӣ ба вуҷуд меояд. Падидаи мазкур ниёз ба низомдарорӣ, такмилдиҳӣ ва ягонасозӣ дорад [3-М].

7. Ҳамчуни қайд мешавад, ки ҳуқуқи истифодаи манзили истиқоматӣ, ки дар асоси супориши васиятгузор ва шартномаи таъминоти якумра бо саробонӣ ба вуҷуд меояд, вобаста ба табиати ҳуқуқии худ ҳуқуқи маҳдуди ашёӣ мебошад ва бинобар ин танзими дурусти он дар қонунгузории маданӣ ба пойдории кафолати ҳама иштирокчиёни муносибатҳои ҳуқуқи маданӣ мусоидат хоҳад кард [2-М].

8. Барои басташуда донистани шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ риоя намудани муқаррароти қонун оид ба шакл, яъне дар шакли хаттӣ бо тасдиқи ҳатмии нотариалӣ ва бақайдгирии давлатии худи шартнома ва ҳам гузариши ҳуқуқи моликият зарур арзёбӣ мегардад. Ҳамзамон, бо ҳадафи густурдатар таъмин кардани кафолати бехатарии ҳуқуқӣ ва баланд бардоштани шаффофияти аҳдҳо вобаста ба манзили истиқоматӣ дар қонунгузорӣ ворид намудани падидаи «шиносномаи рақамии манзили истиқоматӣ» мувофиқи матлаб аст, ки барои ҷамъоварӣ ва таъмини эътимоднокии маълумот оид ба вазъи ҳуқуқӣ, техникӣ ва иҷтимоии объектҳои молу мулки ғайриманқул, инчунин истифодабарандагони онҳо имконият медиҳад [10-А].

РӮЙХАТИ АДАБИЁТ (МАЪХАЗҲО)

I. Санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ ва расмӣ:

[1]. Конститутсияи Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 6 ноябри соли 1994 бо тағйиру иловаҳои 26 сентябри соли 1999, 22 июни соли 2003 ва 22 майи соли 2016. [Матн]. – Душанбе: Ганҷ, 2016. – 64 с.

[2]. Кодекси граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 30 июни соли 1999 (қисми якум), – №802 // Махзани мутамаркази иттилоотӣ ҳуқуқии ҶТ «Адлия». Шакли 7.0. – [Захираи электронӣ]. – Манбаи дастрасӣ: URL: http://www.adlia.tj (санаи муроҷиат: 25.01.2022).

[3]. Кодекси граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 11 декабри соли 1999 (қисми дуюм), – № 884 // Махзани мутамаркази иттилоотӣ ҳуқуқии ҶТ «Адлия». Шакли 7.0. – [Захираи электронӣ]. – Манбаи дастрасӣ: URL: http://www.adlia.tj (санаи муроҷиат: 14.05.2022).

[4]. Кодекси замини Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 13 декабри соли 1996, №326. – [Захираи электронӣ]. – Манбаи дастрасӣ: https://mmk.tj (санаи муроҷиат: 15.03.2025).

[5]. Кодекси мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 24 декабри соли 2022, №1918 // Махзани мутамаркази иттилоотӣ-ҳуқуқии ҶТ «Адлия». Шакли 7.0. – [Захираи электронӣ]. – Манбаи дастрасӣ: http://www.adlia.tj (санаи муроҷиат: 15.03.2023).

[6]. Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 27 декабри соли 1997. №505. // Махзани мутамаркази иттилоотӣ-ҳуқуқии ҶТ «Адлия». Шакли 7.0. – [Захираи электронӣ]. – Манбаи дастрасӣ: http://www.adlia.tj (санаи муроҷиат: 07.03.2025).

[7]. Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 18 марти соли 2022, №1852 // Махзани мутамаркази иттилоотӣ-ҳуқуқии ҶТ «Адлия». Шакли 7.0. – [Захираи электронӣ]. – Манбаи дастрасӣ: http://www.adlia.tj (санаи муроҷиат: 14.10.2023).

[8]. Кодекси оилаи Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 13 ноябри соли 1998. – – [Захираи электронӣ]. – Манбаи дастрасӣ: https://mmk.tj (санаи муроҷиат: 04.03.2024)

[9]. Кодекси ҷиноятии Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 21 майи соли 1998, №574. // Махзани мутамаркази иттилоотӣ-ҳуқуқии ҶТ «Адлия». Шакли 7.0. – [Захираи электронӣ]. – Манбаи дастрасӣ: http://www.adlia.tj (санаи муроҷиат: 18.10.2024)

[10]. Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи фаъолияти баҳодиҳӣ» аз 7 августи соли 2020, №1720 – [Захираи электронӣ]. – Манбаи дастрасӣ: https://mmk.tj (санаи муроҷиат: 04.02.2025)

[11]. Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он» аз 20 марти соли 2008, №375 // Махзани мутамаркази иттилоотӣ-ҳуқуқии ҶТ «Адлия». Шакли 7.0. – [Захираи электронӣ]. – Манбаи дастрасӣ: URL: http://www.adlia.tj (санаи муроҷиат: 13.06.2024).

[12]. Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи вазъи ҳуқуқии шаҳрвандони хориҷӣ ва шахсони бешаҳрванд дар Ҷумҳурии Тоҷикистон» аз 2 январи соли 2018, №1471. – [Захираи электронӣ]. – Манбаи дастрасӣ: https://mmk.tj (санаи муроҷиат: 04.03.2025)

[13]. Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи нотариати давлатӣ» аз 16 апрели соли 2012, №810. – [Захираи электронӣ]. – Манбаи дастрасӣ: https://mmk.tj (санаи муроҷиат: 26.03.2025)

[14]. Стратегияи рушди соҳаи сохтмони Ҷумҳурии Тоҷикистон барои давраи то соли 2030, ки бо қарори Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 27 апрели соли 2022, №203 тасдиқ шудааст // Махзани мутамаркази иттилоотӣ-ҳуқуқии ҶТ «Адлия». Шакли 7.0. – [Захираи электронӣ]. – Манбаи дастрасӣ: URL: http://www.adlia.tj (санаи муроҷиат: 13.06.2024).

[15]. Барномаи рушди хоҷагии манзилию коммуналии Ҷумҳурии Тоҷикистон барои солҳои 2021-2024, ки бо қарори Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 27 феврали соли 2021, № 53 тасдиқ шудааст // Махзани мутамаркази иттилоотӣ-ҳуқуқии ҶТ «Адлия». Шакли 7.0. – [Захираи электронӣ]. – Манбаи дастрасӣ: URL: http://www.adlia.tj (санаи муроҷиат: 13.06.2024).

[16]. Эъломияи умумии ҳуқуқи башар аз 10-уми декабри соли 1948 [Матн] // Маҷмуаи санадҳои асосии байналмилалӣ ва миллӣ оид ба ҳуқуқи инсон / мураттибон: З. Ализода, Б. Сафаров, Ҷ. Саъдизода, С. Қодирӣ ва А. Солиев. – Душанбе, 2018. – С. 5-12.

[17]. Германское Гражданское Уложение. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https: //ru. Wikisou rce.org/wiki /%D0%93%D0 %B5%D1%80%D0%BC%D0%B0%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0 %B5_%D0%B3%D1%80%D0%B0%D0%B6%D0%B4%D0%B0%D0%BD%D1 %81%D0%BA%D0%BE%D0%B5_%D1%83%D0%BB%D0%BE%D0%B6%D0 %B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5/%D0%9A%D0%BD%D0%B8%D0%B3%D0 %B0_3/%D0%A0%D0%B0%D0%B7%D0%B4%D0%B5%D0%BB_6 (дата обращения: 04.01.2025).

[18]. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996, №14-ФЗ (ред. от 24.07.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 12.09.2023). [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https: //www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_9027/566092180f43720ee69c92f 0f57439b4f33c32fc/ (дата обращения: 22.02. 2024.)

[19]. Гражданский кодекс Украины от 16 января 2003 года, № 435-IV. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://continent-online.com/Document/?doc_id=30418568 (санаи муроҷиат: 04.01.2025).

[20]. Жилищный кодекс Республики Беларусь от 28 августа 2012 г., №428-З. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа:https: // pravo.by/document/?guid=3871&p0=hk1200428 (дата обращения: 14.03.2025)

[21]. Жилищный кодекс Республики Узбекистан от 24 декабря 1998 г., №713-1. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https: //www.lex.uz/acts/106134 (дата обращения: 14.03.2025)

[22]. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г., №188-ФЗ. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https: //www. consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/ (дата обращения: 14.03.2025)

[23]. Жилищный кодекс Туркменистана (с изменениями и дополнениями по состоянию на 03.06.2023 г.) – [Электронный ресурс]. –

Режим доступа: https: //continent-online.com/Document/?doc_id= 31348891#pos=321;-46 (дата обращения: 09.11.2024).

[24]. Гражданский кодекс Франции от 01.01.1803 г. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https: // constitutions.ru/?p=25011&ysclid =loy3gm8dsu761049607 (дата обращения: 07.10.2023).

[25]. Закон РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» от 04 июля 1991 года. №1541-1. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https: //www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_100/ (дата обращения: 12.11.2024)

[26]. Закон РФ «Об основах федеральной жилищной политики» от 24 декабря 1992 года. №4218-1. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https: //www.consultant.ru/ document/cons_doc_LAW_1333 (дата обращения: 12.10.2024)

[27]. Закон СССР «Об утверждении Основ гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик» от 08 декабря 1961 года [Текст] // Ведомости ВС СССР. – 1961. – №50. – Ст. 525.

II. Монографияҳо, китобҳои дарсӣ, васоити таълимӣ

[28]. Алексеев, С.С. Право, азбука-теория-философия: опыт комплексного исследования [Текст] / С.С. Алексеев. – М.: Статут, 1999. – 712 с.

[29]. Бадалов, Ш.К. Правовые проблемы гражданско-правовой ответственности за экологический вред [Текст] / Ш.К. Бадалов. – Душанбе: Ёл, 2011. – 198 с.

[30]. Белов, В.А. Жилое помещение и обязательственные отношения [Текст] / В.А. Белов. – М., 2018. – 160 с.

[31]. Брагинский, М.И. Договорное право: Общие положения [Текст] / М.И. Брагинский, В.В. Витрянский. – М.: Статут, 1997. – 681 с.

[32]. Брагинский, М.И. Договорное право: книга первая: общие положения. 2-е изд. [Текст] / М.И. Брагинский, В.В. Витрянский. – М.: Статут, 1999. – 848 с.

[33]. Брагинский, М.И. Договорное право: книга вторая: договоры о передаче имущества. 2-е изд., стер. [Текст] / М.И. Брагинский, В.В. Витрянский. – М.: Статут, 2011. – 780 с.

[34]. Витрянский, В.В. Договор купли-продажи и его отдельные виды [Текст]. / В.В. Витрянский. – М., 1999. – 284 с.

[35]. Гавзе, Ф.И. Обязательственное право (общие положения) [Текст]. / Ф.И. Гавзе. – Минск: Из-во БГУ им. В.И. Ленина, 1968. – 126 с.

[36]. Ғафорзода, И.Ғ. Ҳуқуқи кӯдак: вазъи имрӯзаи санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ [Матн] / И.Ғ. Ғафорзода. – Душанбе: ЭР-граф, 2020. – 472 с.

[37]. Гражданское право: учебник в 4 томах. – 2-е изд.: общая часть [Текст] / Отв. ред. Е.А. Суханов. – М.: Статут, 2019. – 576 с.

[38]. Гражданское право в 4 томах. Т. 3: обязательственное право [Текст] / Отв. ред. – Е.А. Суханов. – 3-е изд., пер. и доп. – М.: Волтерс Клувер, 2005 – 800 с.

[39]. Гражданское право: учебник в 3 томах. Т. I. – 6-е изд. [Текст] / Отв. ред. А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. – М.: Проспект, 2003. – 776 с.

[40]. Гражданское право: учебник в 3 томах. Т. I. – 2-е изд. [Текст] / Под ред. А.П. Сергеева. – М.: Проспект, 2018. – 1040 с.

[41]. Гражданское право: учебник в 4 томах. Т. III. – 2-е изд. [Текст] / Отв. ред. Е.А. Суханов. – Москва: Статут, 2020. – 480 с.

[42]. Даль, В.И. Толковый словарь живого великорусского языка [Текст] / В.И. Даль. – М., 1999. – 627 с.

[43]. Денисов, Ю.А. Общая теория правонарушения и ответственности: социологический и юридический аспекты [Текст] / Ю.А. Денисов. – Л.: Изд-во ЛГУ, 1983. – 142 с.

[44]. Егоров, Н.Д. Гражданское право: учебник. Ч. 1. [Текст] / Н.Д. Егоров / Под ред. Сергеева А.П., Толстого Ю.К. – М.: ТЕИС, 1996. – 628 с.

[45]. Емелькина, И.А. Вещные права на жилые и нежилые помещения: приобретение и защита [Текст] / И.А. Емелькина. – М.: Юристъ, 2003. – 128 с.

[46]. Еремичева, И.А. Жилищное право [Текст] / И.А. Еремичева, П.В. Алексия. – М.: Юнити, 2009. – 382 с.

[47]. Жариков, Ю.Г. Недвижимое имущество: правовое регулирование [Текст] / Ю.Г. Жариков, М.Г. Масевич. – М.: БЕК, 1997. – 265 с.

[48]. Завидов, Б.Д. Договорное право России [Текст] / Б.Д. Завидов. – М: Лига Разум, 1998. – 528 с.

[49]. Иоффе, О.С. Избранные труды. Том III. [Текст] / О.С. Иоффе. – М.: Юридический центр Пресс, 2004. – 837 с.

[50]. Иоффе, О.С. Обязательственное право [Текст] / О.С. Иоффе. – М., 1975. – 880 с.

[51]. Корнеева, И.Л. Жилищное право РФ: учебник для магистров [Текст] / И.Л. Корнеева. – М.: Юрайт, 2012. – 458 с.

[52]. Корнеева, И.Л. Жилищное право РФ [Текст]: учебник для магистров / И.Л. Корнеева. – М.: Юрайт, 2015. – 458 с.

[53]. Крашенинников, П.В. Жилищное права. – 7-е изд. [Текст] / П.В. Крашенинников. – М.: Статут, 2010. – 413 с.

[54]. Крашенинников, П.В. Жилищное право: учебное пособие [Текст] / П.В. Крашенинников. – М.: Статут, 2015. – 368 с.

[55]. Кузмина, И.Д. Правовой режим зданий и сооружений как объектов недвижимости [Текст] / И.Д. Кузмина. – Томск: Изд-во Том. ун-та, 2002. – 225 с.

[56]. Курбонов, К.Ш. Добросовестность в гражданских правоотношениях и иё правовой эффект [Текст] / К.Ш. Курбонов / Под ред. д.ю.н., профессора Дж.С. Муртазакулова. – СПб.: Питер, 2018. – 340 с.

[57]. Қурбоналиев, Н. Ҳуқуқи манзил [Матн] / Н. Қурбоналиев. – Душанбе: Матбааи ДМТ, 2015. – 256 с.

[58]. Қурбонализода, Н.Ш. Ҳуқуқи манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон: воситаи таълимӣ [Матн] / Н.Ш. Қурбонализода // Зери таҳрири доктори илмҳои ҳуқуқ, профессор Ш.К. Ғаюров. – Душанбе, 2016. – 264 с.

[59]. Қурбонов, Қ.Ш. Ҳуқуқи граждании. Қисми I: китоби дарсӣ [Матн] / Қ.Ш. Қурбонов // зери таҳрири ҳуқуқшиноси шоистаи Ҷумҳурии Тоҷикистон, доктори илмҳои ҳуқуқшиносӣ, профессор Ш.Т. Тағойназаров. – Душанбе, 2014. – 511 с.

[60]. Қурбонов, Қ.Ш., Ғафорзода И.Ғ. Ҳуқуқи гражданӣ. Қисми I: Китоби дарсӣ [Матн] / Қ.Ш. Қурбонов, И.Ғ. Ғафорзода. – Душанбе: Донишварон, 2017. – 504 с.

[61]. Қурбонализода, Н.Ш. Вазъи ҳуқуқи граждании шахсони воқеӣ: масъалаҳои назариявӣ ва амалии он дар Ҷумҳурии Тоҷикистон [Матн]: монография / Н.Ш. Қурбонализода. – Душанбе: ЭР-граф, 2022. – 216 с.

[62]. Литовкин, В.Н. Жилищное законодательство: справочное пособие [Текст] / В.Н. Литовкин. – М.: Профиздат, 1988. – 256 с.

[63]. Малько, А.В. Юридический энциклопедический словарь [Текст] / А.В. Малько // Под ред. А.В. Малько. – М.: Проспект, 2016. – 993 с.

[64]. Махмудов, М.А. Жилищное законодательство Таджикистана: сборник нормативних актов [Текст] / М.А. Махмудов. – Душанбе: Ариана, 1991. – 183 с.

[65]. Маҳмудов, М.А. Ҳуқуқи хусусии римӣ [Матн] / М.А. Маҳмудов, Ш.М. Менглиев. – Душанбе: ЭР-граф, 2013. – 176 с.

[66]. Маҳмудов, М.А Тафсири Кодекси граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон (қисми якум) [Матн] / М.А. Маҳмудов, Ш.Т. Тағайназаров, И.Ҳ. Бобоҷонов, Ш.К. Бадалов. – Душанбе: ЭР-граф, 2010. – 1000 с.

[67]. Маҳмудзода, М. Ҳуқуқи оилавии Ҷумҳурии Тоҷикистон: китоби дарсӣ [Матн] / М. Маҳмудзода, Б. Худоёрзода. – Душанбе: Эр-граф, 2015. – 496 с.

[68]. Мирзозода, П.З. Масъалаҳои ҳуқуқии танзими сифати мол, кор ва хизмат дар қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон: таҳқиқоти сивилистӣ [Матн]: монография / П.З. Мирзозода. – Душанбе: ЭР-граф, 2021. – 412 с.

[69]. Муртазозода, Ҷ.С. Танзими ҳуқуқии хоҷагии деҳқонӣ (фермерӣ) дар Тоҷикистон: таҳқиқоти гражданӣ-ҳуқуқӣ [Матн]: монография / Ҷ.С. Муртазозода. – Душанбе: Полиграф-групп, 2022. – 312 с.

[70]. Насриддинзода, Э.С. Назарияи ҳуқуқ ва давлат: воситаи таълимӣ [Матн] / Э.С. Насриддинзода. – Душанбе: Меҳрона-2017, 2019. – 204 с.

[71]. Насриддинзода, Э.С. Фарҳанги ҳуқуқӣ [Матн] / Э.С. Насриддинзода. – Душанбе: ЭР-граф, 2016. – 316 с.

[72]. Новицкий, И.Б. Римское право: учебник для вузов [Текст] / И.Б. Новицкий. – М., 2003. – 256 с.

[73]. Ойгензихт В.А. Избранные труды [Текст] / В.А. Ойгензихт. – Душанбе: Типография ТНУ, 2019. – 740 с.

[74]. Памятники римского права: Законы XII таблиц. Институции Гая. Дигесты Юстиниана [Текст]. – М., 1997. – 608 с.

[75]. Покровский, И.А. История римского права [Текст] / И.А. Покровский. – СПб., 1998. – 560 с.

[76]. Покровский, И.А. Основные проблемы гражданского права [Текст] / И.А. Покровский. – М.: Статут, 1998. – 353 с.

[77]. Раҳимзода, М.З. Проблемаҳои мубрами ҳуқуқи соҳибкории Ҷумҳурии Тоҷикистон [Матн]: монография / М.З. Раҳимзода. – Душанбе: Дониш, 2019. – 638 с.

[78]. Рассказов, Л.П. Теория государства и права: углубленный курс: учебник [Текст] / Л.П. Рассказов. – М.: ИНФРА-М, 2015. – 559 с.

[79]. Раҳмон, Д.С. Ҳуқуқи инсон дар низоми ҳуқуқии Тоҷикистон: вижагӣ, дастовард ва мушкилот [Матн]: монография / Д.С. Раҳмон. – Душанбе: ЭР-граф, 2021. – 252 с.

[80]. Саблин, М.Т. Покупка квартиры в России: техника подбора, юридической проверки и проведения сделки [Текст] / М.Т. Саблин. – М.: Проспект, 2017. – 557 с.

[81]. Сангинов, Д.Ш. Ҳуқуқи соҳибкории Ҷумҳурии Тоҷикистон (матни лексия): воситаи таълимӣ [Матн] / Д.Ш. Сангинов. – Душанбе: ЭР-граф, 2014. – 500 с.

[82]. Соҳибзода, М.М. Падидаҳои нави ҳуқуқи мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон: монография [Матн] / М.М. Соҳибзода, Б.С. Шерзода // Зери таҳрири Ғаюрзода Шукрулло Кароматулло – мудири кафедраи ҳуқуқи

мадании факултети ҳуқуқшиносии ДМТ, доктори илмҳои ҳуқуқшиносӣ, профессор. – Душанбе: Меҳроҷ-граф, 2023. – 448 с.

[83]. Соҳибов, М.М. Проблемаҳои танзими ҳуқуқи граждании иҷораи қитъаи заминҳои таъиноти кишоварзӣ тибқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон [Матн]: монография / М.М. Соҳибов // Зери таҳрири Ғаюров Ш.К. – доктори илмҳои ҳуқуқшиносӣ, профессор, мудири кафедраи ҳуқуқи граждании факултети ҳуқуқшиносии ДМТ. – Душанбе: Графика-83, 2020. – 288 с.

[84]. Соҳибов, М.М. Ҳуқуқи шартномавӣ [Матн] / М.М. Соҳибов, Ҳ.М. Саидов, Д.Г. Хоҷамуродов, Ҳ.З. Бобохонов // Зери таҳрири Ғаюров Ш.К. – Душанбе: Андалеб-Р, 2015. – 244 с.

[85]. Сулаймонов, Ф.С. Ҳуқуқи ашёӣ: монография [Матн] / Ф.С. Сулаймонов. – Душанбе: Матбааи ДМТ, 2015. – 248 с.

[86]. Суслова, С.И. Вещные права на жилые помещения [Текст] / С.И. Суслова // Вещные права: постановка проблемы и ее решение / под ред. М.А. Рожковой. – М., 2011. – 399 с.

[87]. Тагайназаров, Ш.Т. Жизнь и здоровье человека: современные проблемы правовой ответственности [Текст] / Ш.Т. Тагайназаров, И.Х. Бабаджанов, Ш.К. Бадалов, Дж.Б. Бабаджанов. – Душанбе: ЭР-граф, 2010. – 452 с.

[88]. Тафсири илмию оммавии Конститутсияи (Сарқонуни) Ҷумҳурии Тоҷикистон [Матн]. – Душанбе: Шарқи Озод, 2009. – 520 с.

[89]. Усмонов, О.У. Ҳуқуқи конститутсионии шаҳрвандон ба манзил ва ҳифзи он [Матн] / О.У. Усмонов. – Душанбе: Ирфон, 2005. – 200 с.

[90]. Фарҳанги истилоҳоти ҳуқуқ: нашри чорум [Матн] // Зери таҳрири академики Академияи миллии илмҳои Тоҷикистон, доктори илми ҳуқуқшиносӣ, профессор Маҳмудзода М.А. ва номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ, дотсент Саизода И.Ҳ. – Душанбе: Меҳроҷ-граф, 2022. – 682 с.

[91]. Фарҳанги тафсирии забони тоҷикӣ [Матн] (иборат аз ду ҷилд) / дар зери таҳрири Сайфиддин Н., Аҳмадҷон С., Саид К., Мирзо Ҳ.С. - Ҷилди I: А-Н. – Душанбе, 2008. – 958 с.

[92]. Фарҳанги тафсирии забони тоҷикӣ [Матн] (иборат аз ду ҷилд) / дар зери таҳрири Сайфиддин Н., Аҳмадҷон С., Саид К., Мирзо Ҳ.С. - Ҷилди II: А-Н. – Душанбе, 2008. – 945 с.

[93]. Халфина, Р.О. Общее учение о правоотношении [Текст] / Р.О. Халфина. – М.: Юридическая литература, 1974. – 351 с.

[94]. Хаскельберг, Б.Л. Правовая природа и значение государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество [Текст] / Б.Л. Хаскельберг // Гражданское право: Избранные труды. – Томск: Красное знамя, 2008. – 438 с.

[95]. Хаскельберг, Б.Л. Консенсуальные и реальные договоры в гражданском праве [Текст] / Б.Л. Хаскельберг, В.В. Ровный. – М., 2004. – 124 с.

[96]. Хвостов, В.М. Система римского права: учебник (напечатан по изданию 1908 г.) [Текст] / В.М. Хвостов. – М.: Спарк, 1996. – 522 с.

[97]. Химатов, Х.Н. Правовое регулирование имущественных отношений супругов: проблемы и перспективы развития [Текст] / Х.Н. Химатов // Под ред. акад. АН РТ, д-ра юрид. наук, проф. М.А. Махмудова. – Душанбе: ЭР-граф, 2009. – 186 с.

[98]. Хохлов, В.А. Ответственность за нарушение договора по гражданскому праву [Текст] / В.А. Хохлов. – Тольятти, 1997. – 320 с.

[99]. Худоёрзода, Б.Т. Ҳуқуқи маданӣ. Қисми 1 [Матн] / Б.Т. Худоёрзода, Ҳ.М. Саидов // Зери назари доктори илмҳои ҳуқуқ, профессор Ғаюрзода Ш.К. – Душанбе: Аршан, 2023. – 492 с.

[100]. Ҳуқуқи граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон: китоби дарсӣ. Қисми дуюм (нашри дуюм) [Матн] / Муҳаррирони масъул: доктори илмҳои ҳуқуқ, профессор Ғаюров Ш.К. ва номзади илмҳои ҳуқуқ, дотсент Сулаймонов Ф.С. – Душанбе: ЭР-граф, 2014. – 424 с.

[101]. Ҳуқуқи граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон: китоби дарсӣ. Қисми якум (нашри дуюм) [Матн] / Муҳаррирони масъул: доктори илмҳои ҳуқуқ, профессор Ғаюров Ш.К. ва номзади илмҳои ҳуқуқ, дотсент Сулаймонов Ф.С. – Душанбе: Истеъдод, 2022. – 448 с.

[102]. Ҳуқуқи граждани̅. Қисми I. [Матн]. – Душанбе: ЭР-граф, 2007. – 432 с.

[103]. Ҳуқуқи граждани̅. Қисми II. [Матн]. – Душанбе: ЭР-граф, 2007. – 508 с.

[104]. Ҳуқуқи граждани̅: китоби дарси̅. Қисми II. [Матн] / зери таҳрири доктори илмҳои ҳуқуқ, профессор О.У. Усмонов. – Душанбе: Дониш, 2003. – 500 с.

[105]. Ҳуқуқи манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон: воситаи таълими̅ [Матн] / Зери таҳрири доктори илмҳои ҳуқуқшиноси̅, профессор, узви вобастаи АМИТ Раҳимзода М.З., доктори илмҳои ҳуқуқшиноси̅, профессор Меликов У.А. – Душанбе: Мастер Принт, 2022. – 311 с.

[106]. Черепахин, Б.Б. Труды по гражданскому праву [Текст] / Б.Б. Черепахин. – М., 2001. – 479 с.

[107]. Чубаров, В.В. Проблемы правового регулирования недвижимости [Текст] / В.В. Чубаров. – М.: Статут, 2006. – 336 с.

[108]. Шарофзода, Р.Ш. Назарияи давлат ва ҳуқуқ: китоби дарси̅ барои муассисаҳои таҳсилоти олии касби̅ [Матн] / Р.Ш. Шарофзода. – Душанбе: Сино, 2023. – 688 с.

[109]. Яковлев, В.Ф. Россия: экономика, гражданское право (вопросы теории и практики) [Текст] / В.Ф. Яковлев. – М.: РИЦ ИСПИ РАН, 2000. – 224 с.

III. Мақолаҳо ва маърӯзаҳо:

[110]. Аюшеева, С.Д. Жилое помещение как объект гражданских прав и обязанностей участников первичного рынка ипотечного жилищного кредитования [Текст] / С.Д. Аюшеева // Законодательство. – 2004. – №8. – С. 22-31.

[111]. Бабич, Т.П. Существенные условия договора купли-продажи недвижимости [Текст] / Т.П. Бабич // Теоретические и прикладные аспекты современной науки. – 2014. – № 5-4. – С. 139-143.

[112]. Бобоҷонов, И.Ҳ. Ҳолати ҳуқуқии сохтмони худсарона дар Ҷумҳурии Тоҷикистон [Матн] / И.Ҳ. Бобоҷонов, Ш.К. Бадалов // Қонунгузорӣ. – 2014. – № 1 (13). – С. 39-44.

[113]. Бобоҷонов, И.Ҳ. Ҳолати ҳуқуқии сохтмони худсарона дар Ҷумҳурии Тоҷикистон [Матн] / И.Ҳ. Бобоҷонов, Ш.К. Бадалов // Қонунгузорӣ. – 2014. – № 2 (14). – С. 47-52.

[114]. Борисенко, А.В. Жилая недвижимость как объект купли-продажи [Текст] / А.В. Борисенко // Законность. – 2004. – № 2. – С. 41-45.

[115]. Брагинский, М.И. О нормативном регулировании договоров [Текст] / М.И. Брагинский // Журнал российского права. – 2007. – №1. – С. 56-57.

[116]. Витрянский, В.В. Договор продажи недвижимости [Текст] / В.В. Витрянский // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. – 1999. – №8. – С. 104-110.

[117]. Волкова, Е.А. К вопросу определения вины в гражданском праве [Текст] / Е.А. Волкова, Л.Р. Барашян // Молодой ученый. – 2015. – №12. – С. 583-586.

[118]. Гаврилов, Э. Преимущественное право покупки [Текст] / Э. Гаврилов // Российская юстиция. – 2001. – №2. – С. 16-17.

[119]. Гаюров, Ш.К. Жилищно-коммунальное хозяйство Республики Таджикистан: некоторые вопросы частноправового регулирования [Текст] / Ш.К. Гаюров // Национальная правовая система РТ и стран СНГ: анализ тенденций и перспектив развития: материалы V межд. науч.- практ. конф. – Душанбе, 2017. – С. 143-149.

[120]. Гонгало, Б.М. Понятие недвижимого имущества [Текст] / Б.М. Гонгало // Правовое регулирование оборота недвижимого имущества. – Екатеринбург, 2002. – С. 5-6.

[121]. Гонгало, Б.М. Постатейный комментарий к Закону о госрегистрации [Текст] / Б.М. Гонгало // Бюллетень Министерства юстиции РФ. – 1998. – №7. – С. 6-9.

[122]. Гонгало, Б.М. Постатейный комментарий к ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [Текст] / Б.М. Гонгало // Под общ. Ред. П.В. Крашенинникова. – М.: Спартак, 1999. – С. 15-17.

[123]. Гришаев, С. Понятие и виды недвижимого имущества [Текст] / С. Гришаев // Хозяйство и право. – 2006. – №12. – С. 102-108.

[124]. Гришаев, С.П. Правовой режим недвижимого имущества / С.П. Гришаев // Новая правовая культура. – 2007. // [Электронный ресурс]. https://studfile.net/preview/17123240/page:13/ (дата обращения: 12.07.2024).

[125]. Денисов, С.А. Преимущественное право на заключение договора как институт, устанавливающий пределы свободы заключения договора [Текст] / С.А. Денисов // Законодательство. – 1997. – № 2. – С. 34-39.

[126]. Дроздов, И.А. Понятие жилого помещения [Текст] / И.А. Дроздов // Закон. – 2006. – № 8. – С. 9-17.

[127]. Евпланов, А.Е. Проверяй и заверяй. Нотариусы вернутся на рынок недвижимости / А.Е. Евпланов // Российская газета – Бизнес. – 2014. – №954. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http: // www. rg. ru/2014/07/01/notarius.html (дата обращения: 10.07.2023)

[128]. Желонкин, С.С. К вопросу о правовой природе извещения в механизме реализации преимущественного права: правовая определенность или судейское усмотрение [Текст] / С.С. Желонкин // Вестник арбитражной практики. – 2017. – №4. – С. 16-22.

[129]. Иванов, А.А. Вопросы недвижимости в новом Жилищном кодексе РФ [Текст] / А.А. Иванов // Хозяйство и право. – 2005. – №6. – С. 87-99.

[130]. Илюшина, М.Н. Новеллы правового регулирования способов защиты прав участников договора купли-продажи жилой недвижимости в гражданском законодательстве [Текст] / М.Н. Илюшина // Семейное и жилищное право. – 2016. –№3. – С. 33-36.

[131]. Иншакова, А.О. Влияние обязательной нотариальной формы сделок с недвижимостью на стабильность гражданского оборота [Текст] /

А.О. Иншакова, Ю.С. Чулова // Вестник Волгоградской академии МВД. – 2016. –№1 (36). – С. 43-47.

[132]. Камышанский, В.П. Осуществление преимущественных прав в отношениях по отчуждению имущества [Текст] / В.П. Камышанский, Е.В. Волкова // Современное право. – 2010. – №6. – С. 61-63.

[133]. Козлов, М. Предпочтение перед посторонними [Текст] / М. Козлов // ЭЖ-Юрист. – 2005. – №29. – С. 4-7.

[134]. Козлов, С.С. Проблемы правового регулирования государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним [Текст] / С.С. Козлов, И.К. Воронин // Нотариус. – 2009. – №1 – С. 27-30.

[135]. Козырь, О.М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе России [Текст] / О.М. Козырь // Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика. – М., 1998. – С. 271-298.

[136]. Концепция развития законодательства о недвижимом имуществе / Совет при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства [Текст] / Под общ. ред. В.В. Витрянского, О.М. Козырь, А.А. Маковской. – М.: Статут, 2004. – 95 с.

[137]. Корнилова, Н.В. О проблеме определения круга ограниченных вещных прав на жилое помещение [Текст] / Н.В. Корнилова // Право и государство: теория и практика. – 2020. – №5. – С. 19-22.

[138]. Корсик, К.А. Некоторые аспекты превентивной функции нотариата [Текст] / К.А. Корсик // Актуальные проблемы российского права. – 2021. – №5. – С. 148-154.

[139]. Красавчиков, О.А. Гражданско-правовой договор: понятие, содержание и функции [Текст] / О.А. Красавчиков // Антология уральской цивилистики. – М., 2001. – С. 166-182.

[140]. Крашенинников, П.В. Сделки с жилыми помещениями: комментарийи граждаского и жилищного законодательства и практика его применения [Текст] / П.В. Крашенинников. – М.: Статут, 2001. – 335 с.

[141]. Кузнецова, Л.В. Некоторые проблемы осуществления преимущественного права покупки доли в праве общей долевой

собственности [Текст] / Л.В. Кузнецова // Журнал российского права. – 2006. – № 4. – С. 81-89.

[142]. Кузьмина, И. Понятие жилого помещения [Текст] / И. Кузьмина // Российская юстиция. – 2001. – №9. – С. 29-30.

[143]. Қодирзода, Т.Қ. Мафҳум ва моҳияти ҳуқуқи ашёӣ тибқи қонунгузории Тоҷикистон [Матн] / Т.Қ. Қодирзода // Қонунгузорӣ. – 2024. – №2(54). – С. 68-72.

[144]. Қурбонализода, Н.Ш. Такмили қонунгузории манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон [Матн]: монография / Н.Ш. Қурбонализода // Иҷлосияи XVI Шурои Олии ҶТ ва эҳёи давлату ҳуқуқи миллии тоҷикон. – Душанбе: Балоғат, 2023. – С. 433-441.

[145]. Леткина, А.Д. Цена объекта недвижимости как существенное условие договора купли-продажи жилого помещения [Текст] / А.Д. Леткина // Юриспруденция, государство и право: актуальные вопросы и современные аспекты: сборник статей II Международной научно-практической конференции, Пенза, 30 ноября 2020 года. – Пенза: Наука и Просвещение, 2020. – С. 69-71.

[146]. Макеев, П.В. О роли категории предназначенности в определении понятия жилого помещения [Текст] / П.В. Макеев // Семейное и жилищное право. – 2010. – № 6. – С. 44-47.

[147]. Мирзозода, П.З. Предмети шартномаи иҷораи молиявӣ (лизинг) [Матн] / П.З. Мирзозода, Я.Б. Ҳакимов // Давлатшиносӣ ва ҳуқуқи инсон. – 2023. – № 4 (32). – С. 130-146.

[148]. Найда, А. Требуется нотариус [Текст] / А. Найда // ЭЖ-ЮРИСТ. – 2016. – №35. – С. 12.

[149]. Нашрияи Суди Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон [Матн]. – апрел-июн, 2021. – №2. – С. 65-66.

[150]. Нашрияи Суди Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон [Матн]. – январ-март, 2024. – №1. – С. 35-59.

[151]. Погосян, Е.В. К вопросу о возрастающей роли нотариального акта в гражданском обороте [Текст] / Е.В. Погосян // Нотариус. – 2015. – №8. – С. 13-15.

[152]. Саидов, С.Ш. Основания возникновения права собственности на жилое помещение [Текст] / С.Ш. Саидов // Правовая жизнь. – 2017. – № 2 (18). – С. 149-160.

[153]. Селезнева, О. Право преимущественной покупки и отказ от него [Текст] / О. Селезнева // Правовые вопросы недвижимости. – 2006. – №1. – С. 37–39.

[154]. Скловский, К. Институт преимущественной покупки в российском и зарубежном праве [Текст] / К. Скловский, М. Смирнова // Хозяйство и право. – 2003. – №10. – С. 88-98.

[155]. Смышляев, Д.В. Особенности правового положения объекта незавершенного строительства [Текст] / Д.В. Смышляев // Актуальные проблемы гражданского права / Под ред. С.С. Алексеева. – М.: Статут, 2000. – С. 77-90.

[156]. Султонова, Д.Ш. Таносуби шартномаи иштирок дар сохтмони ҳиссагӣ бо дигар шартномаҳои ҳуқуқи граждани [Матн] / Д.Ш. Султонова // Ҳаёти хуқуқӣ. – 2021. – № 1 (33). – С. 134-136.

[157]. Сыродоев, Н.А. Регистрация права на землю и другое недвижимое имущество [Текст] / Н.А. Сыродоев // Государство и право. – 1998. – С. 90-97.

[158]. Толчеев, Н. Преимущественное право покупки доли жилого дома (квартиры) [Текст] / Н. Толчеев // Российская юстиция. – 2000. – № 7. – С. 20-23.

[159]. Трецова, Е.В. Современное законодательство о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: проблемы юридической науки и практики [Текст] / Е.В. Трецова // Первые Всероссийские Державинские чтения. – М.: РПА МЮ РФ, 2005. – С. 150-161.

[160]. Филимонова, А.Ю. Правовое регулирование договора куплипродажи жилого помещения [Текст] / А.Ю. Филимонова // Сборник

статей XLIX Международной научно-практической конференции. – Пенза, 25 декабря 2020 года. – Пенза: Наука и Просвещение, 2020. – С. 245-247.

[161]. Фогель, И.А. Жилое помещение как объект права собственности [Текст] / И.А. Фогель // Нотариус. – 2003. – №1. – С. 74-77.

[162]. Фоков, А.П. Теоретические и практические проблемы распоряжения имуществом, находящимся в общей долевой и совместной собственности [Текст] / А.П. Фоков // Арбитражный и гражданский процесс. – 2003. – № 11. – С. 5-10.

[163]. Химатов, Х.Н. Гражданско-правовая ответственность: понятие, виды и развитие в гражданском законодательстве [Текст] / Х.Н. Химатов // Проблемы развития гражданского законодательства Республики Таджикистан. – Душанбе: Ирфон, 2009. – С. 86-96.

[164]. Химатов, Х.Н. Право членов семьи (бывших членов семьи) на пользование жилым помещением: современное состояние и перспективы развития [Текст] / Х.Н. Химатов // Вестник Таджикского национального университета. – 2015. – №3 (12). – С. 144-148.

[165]. Химатов, Х.Н. Правовое положение членов семьи собственника жилого помещения по новому Жилищному кодексу Республики Таджикистан [Текст] / Х.Н. Химатов // Юридический вестник (научный журнал). – 2024. – №1 (17). – С. 62-72.

[166]. Цуканова, Е.Ю. Краснояружская Т.В. Жилое помещение как объект недвижимости [Текст] / Е.Ю. Цуканова, Т.В. Краснояружская // Электронный архив открытого доступа НИУ «БелГУ». [Электронный ресурс] http://dspa ce.bsuedu.ru/bitstr eam/123456 789/13960/1/Tsuk anova_Z hiloye.pdf (дата обращения: 25.03.2025).

[167]. Чикобава, Е.М. Правовые особенности договора купли-продажи недвижимости [Текст] / Е.М. Чикобава // Юрист. – 2012. – №3. – С. 18-23.

[168]. Шерзода, Б.С. Маҳакҳои мансубияти ашё ба молу мулки ғайриманқул дар ҳуқуқи маданӣ [Матн] / Б.С. Шерзода // Ҳаёти ҳуқуқӣ. – 2024. – №1 (45). – С. 123-134.

[169]. Шешко, Г.Ф. Вступил в силу Жилищный кодекс Российской Федерации. Как быть дальше? [Текст] / Г.Ф. Шешко // Жилищное право. – 2005. – №7. – С. 4-5.

[170]. Шлотгауэр, М.А. Возмездность и взаимность договора купли-продажи жилого помещения [Текст] / М.А. Шлотгауэр // Вестник Омского университета. – 2008. – №4. – С. 120-123.

[171]. Юридическая ответственность. Современные вызовы и решения [Текст] // Материалы для VIII Ежегодных научных чтений памяти профессора С.Н. Братуся. – М.: Инфра-М, 2013. – С. 82-84.

III. Диссертатсия ва авторефератҳо

[172]. Агапов, С.В. Теорические проблемы правового регулирования сделок с жилыми помещениями по гражданскому праву РФ [Текст]: дис. … канд. юрид. наук: 12.00.03 / Агапов Сергей Викторович. – Москва, 2003. – 162 с.

[173]. Бобохонов, Х.З. Гражданско-правовые проблемы государственной закупки товаров по законодательству Республики Таджикистан [Текст]: автореф. дис. … канд. юрид. наук: 12.00.03 / Бобохонов Хамза Зиёратшоевич. – Душанбе, 2019. – 24 с.

[174]. Болтанова, Е.С. Договор купли-продажи недвижимости: общие положения [Текст]: автореф. дис. … канд. юрид. наук: 12.00.03 / Болтанова Елена Сергеевна. – Томск, 2001. – 23 с.

[175]. Борисенко, А.В. Купля-продажа жилой недвижимости: современные правовые проблемы [Текст]: дис. … канд. юрид. наук: 12.00.03 / Борисенко Анна Вячеславовна. – Волгоград, 2002. – 195 с.

[176]. Иванников, С.Б. Гражданско-правовое регулирование договора продажи жилого помещения [Текст]: дис. … канд. юрид. наук: 12.00.03 / Иванников Сергей Борисович. – Москва, 2007. – 195 с.

[177]. Курбанов, К.Ш. Добросовестность в гражданском праве [Текст]: дис. ... д-ра. юрид. наук: 12.00.03 / Курбонов Кобилжон Шарифбоевич. – Душанбе, 2018. – 362 с.

[178]. Мирзомуродзода, Д.Г. Масъалаҳои танзими ҳуқуқи мадании хизматрасонии муздноки байторӣ дар қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон [Матн]: дис. ... ном. илм. ҳуқуқ: 12.00.03 / Мирзомуродзода Дустмурод Гулмурод. – Душанбе, 2024. – 205 с.

[179]. Овчарова, А.С. Приобретение права собственности на жилое помещение в многоквартирном доме по договору купли-продажи в России и Нидерландах [Текст]: дис. … канд. юрид. наук: 12.00.03 / Овчарова Анна Сергеевна. – М., 2013. – 187 с.

[180]. Онина, А.А. Преимущественное право покупки в гражданском праве Российской Федерации [Текст]: автореф. дис. … канд. юрид. наук: 12.00.03 / Онина Анастасия Александровна. – Краснодар, 2009. – 20 с.

[181]. Петров, Д.А. Сделки с недвижимостью в жилищной сфере [Текст]: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Петров Дмитрий Анатольевич. – М., 1998. – 211 с.

[182]. Сафарзода, Н.Ф. Ҳуқуқ ба саломатӣ: масъалаҳои назарӣ ва амалӣ [Матн]: дис. … ном. илм. ҳуқуқ: 12.00.01 / Сафарзода Некрӯз Файзӣ. – Душанбе, 2022. – 177 с.

[183]. Соҳибов, М.М. Проблемаҳои танзими ҳуқуқи граждании иҷораи қитъаи заминҳои таъиноти кишоварзӣ тибқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон [Матн]: дис. ... ном. илм. ҳуқуқ: 12.00.03 / Соҳибов Муҳаммадҷон Маҳмадалиевич. – Душанбе, 2018. – 235 с.

[184]. Султонова, Д.Ш. Масъалаҳои асосии танзими ҳуқуқи мадании шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон [Матн]: дис. ... ном. илм. ҳуқуқ: 12.00.03 / Султонова Дилрабо Шодихоновна. – Душанбе, 2024. – 206 с.

[185]. Халбаева, Т.Н. Сделки по отчуждению жилых помещений [Текст]: дис. … канд. юрид. наук: 12.00.03 / Халбаева Татьяна Нармурадовна. – Саратов, 2005. – 210 с.

[186]. Шерализода, М.Ш. Принсипи эҳтимолияти бегуноҳӣ: асосҳои назариявӣ-ҳуқуқӣ ва таъмини амалӣ намудани он дар мурофиаи ҷиноятии

Ҷумҳурии Тоҷикистон [Матн]: дис. ... ном. илм. ҳуқуқ: 12.00.09 / Шерализода Миралӣ Шерали. – Душанбе, 2024. – 200 с.

[187]. Шерзода, Б.С. Речаи ҳуқуқии молу мулки ғайриманқул тибқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон: таҳқиқоти ҳуқуқи маданӣ [Матн]: дис. ... ном. илм. ҳуқуқ: 12.00.03 / Шерзода Бурҳоналӣ Сабзалӣ. – Душанбе, 2024. – 219 с.

[188]. Шлотгауэр, М.А. Купля-продажа жилых помещений как объектов недвижимости в Российской Федерации [Текст]: автореф. дис. … канд. юрид. наук: 12.00.03 / Шлотгауэр Мария Александровна. – М., 2012. – 30 с.

[189]. Шлотгауэр М.А. Купля-продажа жилых помещений как объектов недвижимости в Российской Федерации [Текст]: дис. … канд. юрид. наук: 12.00.03 / Шлотгауэр Мария Александровна – М., 2012. – 229 с.

IV. Маводҳои таҷрибаи судӣ

[190]. Қарори Пленуми Суди Олии ҶТ аз 16 декабри соли 2004, № 11 [Матн] // Қарорҳои Пленуми Суди Олии ҶТ оид ба парвандаҳои граждании ва оилавӣ. – [Захираи электронӣ]. – Манбаи дастрасӣ: https://sud.tj/ (санаи муроҷиат: 12.12.2024).

[191]. Қарори Пленуми Суди Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон “Дар бораи баъзе масъалаҳое, ки дар таҷрибаи судӣ ҳангоми татбиқ намудани Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон ба миён меоянд” аз 26 декабри соли 2023, №1 – [Захираи электронӣ]. – Манбаи дастрасӣ: https://sud.tj/ (санаи муроҷиат: 12.10.2024).

[192]. Қарори Пленуми Суди Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон “Дар бораи таҷрибаи судии аз ҷониби судҳо татбиқ намудани қонунгузорӣ ҳангоми баррасии баҳсҳои вобаста ба беэътибор донистани шартномаҳои хариду фурӯши хонаи истиқоматӣ (квартира)” аз 16 декабри соли 2004, №11. – [Захираи электронӣ]. – Манбаи дастрасӣ: https://sud.tj/sanadho/karorhoi-plenumi-sudi-oli/pgo/ (санаи муроҷиат: 04.03.2025)

[193]. Парвандаи граждании №3-154/21 [Матн] // Бойгонии Суди шаҳри Кӯлоби вилояти Хатлон.

[194]. Парвандаи гражданӣ №3-397/24 [Матн] // Бойгонии Суди ноҳияи Синои шаҳри Душанбе.

[195]. Парвандаи гражданӣ №3-55/22 [Матн] // Бойгонии Суди ноҳияи Фирдавсии шаҳри Душанбе.

[196]. Парвандаи гражданӣ №9-184/22 [Матн] // Бойгонии Суди шаҳри Душанбе.

[197]. Парвандаи оилавӣ №4-1865/24 [Матн] // Бойгонии Суди ноҳияи Синои шаҳри Душанбе.

V. Захираҳои электронӣ ва сомонаҳои интернетӣ

[198]. Паёми Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон ба Маҷлиси Олӣ аз 28 декабри соли 2023. – [Захираи электронӣ]. – Манбаи дастрасӣ: https://www.president.tj/event/missives/36370 (санаи муроҷиат: 26.03.2024).

[199]. Манбаи дастрасӣ: https :// vazhaju.tj /search/ %D2%B 7%D0%B0 %D0%B2%D0 %BE %D0% B1%D0 %B3%D0%B0%D1%80%D3%A3 (санаи муроҷиат 03.08.2024).

ФЕҲРИСТИ ИНТИШОРОТИ ИЛМИИ ДОВТАЛАБИ ДАРАҶАИ ИЛМӢ

I. Мақолаҳое, ки дар маҷаллаҳои тақризшаванда ва тавсиякардаи Комиссияи олии аттестатсионии назди Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон ба табъ расидаанд:

[1-М]. Ҷураев, А.Ш. Хусусиятҳои шартномаи фурӯши бинои истиқоматӣ [Матн] / А.Ш. Ҷураев // Ҳаёти ҳуқуқӣ. – 2021. – №2 (34). – С. 134-140; ISSN 2307-5198.

[2-М]. Ҷураев, А.Ш. Хариду фурӯши ҳисса ба манзили истиқоматӣ [Матн] / А.Ш. Ҷураев // Ҳаёти ҳуқуқӣ. – 2023. – №3 (43). – С. 88-95; ISSN 2307-5198.

[3-М]. Ҷураев, А.Ш. Шартҳои муҳимми шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ [Матн] / А.Ш. Ҷураев // Давлатшиносӣ ва ҳуқуқи инсон. – 2024. – № 1 (33). – С. 165-181. ISSN 2414-9217.

[4-М]. Каримзода, Ш., Ҷураев, А.Ш. Ҷавобгарии ҳуқуқии мадании тарафҳои шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ [Матн] / Ш. Каримзода, А.Ш. Ҷураев // Давлатшиносӣ ва ҳуқуқи инсон. – 2025. – № 1 (37). – С. 231-244. ISSN 2414-9217.

[5-М]. Қурбонализода Н.Ш., Айюбзода А.Ш. Баъзе масъалаҳои тарафҳои шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ [Матн] / Н.Ш. Қурбонализода, А.Ш. Айюбзода // Ҳаёти ҳуқуқӣ. – 2025. – №2 (50). – С. 106-115; ISSN 2307-5198.

II. Мақолаҳои илмие, ки дар маҷмӯаҳо ва дигар нашрияҳои илмӣ-амалӣ чоп шудаанд:

[6-М]. Ҷураев, А.Ш. Ҳуқуқ ба манзил – яке аз ҳуқуқҳои асосӣ-мадании шаҳрванд [Матн] / А.Ш. Ҷураев // Ҳуқуқи инсон дар раванди ҷаҳонишавӣ: маводи конференсияи ҷумҳуриявии илмию назариявӣ (7-уми декабри соли 2021) / Зери таҳрири доктори илмҳои ҳуқуқшиносӣ, профессор Раҳмон Д.С. – Душанбе: Матбааи ДМТ, 2021. – С. 223-231.

[7-М]. Ҷураев, А.Ш. Асосҳои конститутсионии ҳуқуқ ба манзил ва танзими мушаххаси он он дар қонунгузории маданӣ ва манзил [Матн] / А.Ш.

Ҷураев // Ахбори суди конститутсионии Ҷумҳурии Тоҷикистон. – 2022. – №3-4. – С. 41-47.

[8-М]. Ҷураев, А.Ш. Мафҳум ва аломатҳои манзили истиқоматӣ мувофиқи қонунгузории ҶТ [Матн] / А.Ш. Ҷураев // Масъалаҳои назариявии ташаккули фарҳанги ҳуқуқи инсон дар Тоҷикистон: маводи конференсияи байналмилалии илмию назариявӣ (5-уми декабри соли 2023) / Зери таҳрири доктори илмҳои ҳуқуқшиносӣ, профессор Мирзозода П.З. – Душанбе: Матбааи ДМТ, 2023. – С. 411-417.

[9-М]. Ҷураев, А.Ш. Хариду фурӯши ҳисса дар ҳуқуқи моликияти умумӣ ба манзили истиқоматӣ [Матн] / А.Ш. Ҷураев // Кодекси мадании нав: масъалаҳои назариявӣ. Маҷмӯи мақолаҳои конференсияи илмӣ-назариявии ҷумҳуриявӣ (16 июни соли 2023) /. – Душанбе: 2024. – С. 170-182.

[10-М]. Ҷураев, А.Ш. Шакли шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ тибқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон ҶТ [Матн] / А.Ш. Ҷураев // Ҳуқуқи инсон: масъалаҳои назарӣ ва амалӣ: маводи конференсияи байналмилалии илмию назариявӣ (6-уми декабри соли 2024) / Зери таҳрири доктори илмҳои ҳуқуқшиносӣ, профессор Мирзозода П.З. – Душанбе: Сомон Принт, 2024. – С. 243-251.

III. Воситаи таълимӣ:

[11-М]. Ҷураев, А.Ш. Ҳуқуқи граждани, қисми 1 (дар нақшаҳо). Воситаи таълимӣ [Матн] / А.Ш. Ҷураев // Зери таҳрири мудири кафедраи ҳуқуқи граждани, профессор Ғаюров Ш.К. – Душанбе: ҶДММ "НУШБОД", 2021.–168с. – Дар ҳаммуаллифӣ бо Саидов Ҳ.М., Ғаюрзода Б.Ш.