ТАҚРИЗИ

роҳбари илмӣ ба таҳқиқи диссертатсионии Айюбзода Азим Шокир дар мавзуи «Мушкилоти танзими ҳуқуқии мадании шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон», ки барои дарёфти дараҷаи илмии номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ аз рӯйи ихтисоси 12.00.03 – Ҳуқуқи гражданӣ; ҳуқуқи соҳибкорӣ; ҳуқуқи оилавӣ; ҳуқуқи байналмилалии хусусӣ пешниҳод шудааст

Мубрамии мавзуи таҳқиқи диссертатсионӣ. Манзил дар ҳар давру замон яке аз муҳимтарин арзишҳои моддии инсоният маҳсуб ёфта, ба ҳаёту зиндагии шахс алоқаманд буда, сатҳи зиндагии ӯро муайян менамояд. Манзил на танҳо моликияти арзишманд, балки объекти муҳимми ҳуқуқии муносибатҳои иҷтимоӣ ва иқтисодист, ки тавассути соҳаҳои мухталиф, аз ҷумла ҳуқуқи маданӣ мавриди танзим қарор дода мешавад. Яке аз муносибатҳое, ки дар доираи ҳуқуқи маданӣ ба вуҷуд меояд, марбут ба муомилаи манзили истиқоматӣ аст. Қобили зикр аст, ки яке аз асосҳои аслии ба даст овардан ва бегона намудани манзили истиқоматӣ ин шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ ба шумор меравад. Бо ин назардошт, тартиби бастан, бақайдгирӣ ва иҷрои шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ бояд возеҳ, шаффоф ва аз нигоҳи ҳуқуқӣ комилан танзимшуда бошад.

Шартномаҳо аз оғози таърих нақши бисёр арзишмандро дар зиндагии башарият иҷро намуда, баҳри гардиши мол ва бегона намудан ва ба даст овардани ашё хидмат менамояд. Дар низоми шартномаҳои ҳуқуқи маданӣ шартномаи хариду фурӯш мавқеи намоён дошта, баҳри таъмини ниёзҳои маишӣ, таҳрики бозору иқтисодиёт, ҳимояи назми иқтисодиву ҳуқуқӣ ва тавсеаи адолати иҷтимоӣ хидмат менамояд. 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.

Дар асоси шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ имконияти гузариши қонунии манзили истиқоматӣ аз фурӯшанда ба харидор ба вуҷуд меояд, ҳамзамон ҳуқуқу уҳдадориҳои тарафҳо муайян мешаванд, ки дар сурати иҷро накардани уҳдадорӣ аз ҷониби яке тарафҳо, тарафи дигар метавонад бо истифода аз шартномаи мазкур бо тариқи судӣ аз ҳуқуқи худ дифоъ кунад. Дар зимн, шартномаи мазкур фарогирандаи мавзуъ, нарх, тарзи пардохт, мӯҳлати супоридан, ҳуқуқу уҳдадориҳои тарафҳо ва ғайра мебошад, ки бояд шакли шартнома дар мақомоти нотариалӣ тасдиқ ва бақайдгирии давлати он низ риоя шавад. Таҷрибаи мақомоти судӣ шаҳодат медиҳад, ки шартномаи хариду фуруши манзили истиқоматӣ мавзуи содда набуда, ҳанӯз ҳам дар ин масъала мушкилоти назаррас вуҷуд дорад. Бинобар ин, таҳқиқоти илмии мавзуи мазкур дар илми ҳуқуқшиносии ватанӣ мубрам ва муҳим арзёбӣ шуда, барои ҳалли мушкилоти мухталиф дар танзими ҳуқуқии мадании шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ, аз нигоҳи назариявӣ ва амалӣ оварда мерасонад.

Бо назардошти гуфтаҳои фавқуззикр, мавзуи диссертатсияи Айюбзода Азим Шокир мубрам ва таҳқиқоти он саривақтӣ мебошад.

Унвонҷӯ соли 2013 ба шуъбаи рӯзонаи факултети ҳуқуқшиносии Донишгоҳи миллии Тоҷикистон дохил шуда, муассисаи таълимии мазкурро соли 2018 аз рӯйи ихтисоси ҳуқуқшиносӣ бо дипломи аъло хатм намудааст. Баъдан, ба зинаи магистратураи Донишгоҳи миллии Тоҷикистон дохил шуда, соли 2020 онро аз рӯйи ихтисоси «ҳуқуқшиносӣ», бо дипломи аъло хатм кардааст. Аз соли 2018 то ҳол ба ҳайси ассистенти кафедраи ҳуқуқи мадании факултети ҳуқуқшиносии Донишгоҳи миллии Тоҷикистон фаъолият намуда истодааст. Аз соли 2021 инҷониб ҳамчун унвонҷӯйи кафедраи ҳуқуқи маданӣ ба таҳқиқоти илмӣ машғул мебошад. Хотирнишон бояд сохт, ки муҳаққиқ дорои сифатҳои хуби ахлоқию сиёсӣ, рафтори намунавӣ ва ҷаҳонбинии васеи илмӣ буда, шахси масъулиятшинос аст ва фаъолияти илмиву эҷодии худро ба таври дахлдор ба анҷом мерасонад. Мавсуф аз 8 декабри соли 2023 ҳамчун муовини сармуҳаррири

рузномаи “Минбари ҳуқуқшинос”-и факултети ҳуқуқшиносии Донишгоҳи миллии Тоҷикистон фаъолият намуда истодааст. Гузашта аз ин, пайваста дар ҳамоишҳои илмии сатҳи гуногун фаъолона ширкат варзида, маърӯзаҳо қироат менамояд. Аз замони фаъолият то кунун ҳамчун омӯзгор аз фанҳои «ҳуқуқи маданӣ», «ҳуқуқи манзил», «ҳуқуқи хусусии римӣ» ва «ҳуқуқи оилавӣ» ба шогирдон дарс мегӯяд. Ҳаммуаллифи як васоити таълимӣ аз фанни ҳуқуқи маданӣ ба ҳисоб меравад. Маҳз дилбохтагӣ ва таваҷҷуҳи ҳамешагии ӯ ба масъалаҳои мубрами ҳуқуқи маданӣ ва ҳуқуқи манзил боис гардидаанд, ки муҳаққиқ мавзуи мазкурро ҳамчун мавзуи рисолаи номзадӣ интихоб намуда, дар пайвандӣ ба он як тадқиқоти арзишманди комили илмиро ба итмом расонидааст.

Кори диссертатсионии Айюбзода Азим Шокир аз муқаддима, 3 боб 8 зербоб, хулоса ва руйхати адабиёти истифодашуда иборат мебошад.

Дар муқаддима мубрамии мавзуи таҳқиқи диссертатсионӣ асоснок карда шуда, дараҷаҳои омӯзиши масъалаи илмӣ арзёбӣ гардида, объект ва мавзуи таҳқиқ, мақсад ва вазифаҳои он, асосҳои назарӣ ва методологӣ, навгониҳои илмӣ, назариявӣ ва амалӣ муайян карда шудаанд.

Боби аввали диссертатсия бо унвони **«Мафҳум ва моҳияти ҳуқуқии шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ»** номгузорӣ шуда, дар доираи он мафҳуми «манзили истиқоматӣ» ва таносуби он бо дигар мафҳумҳои шабеҳ ва мафҳум ва хусусиятҳои шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ мавриди таҳлили ҳамаҷониба қарор гирифтааст. Дар ин асно, таҳқиқбаранда нахуст ба вижагиҳои молу мулки ғайриманқул дар соҳаи манзил таваҷҷуҳ намуда, мафҳумҳои «манзил», «бинои истиқоматӣ», «манзили истиқоматӣ», «хонаи истиқоматӣ», «ҳуҷра»-ро бо дарназардошти хусусиятҳои умумӣ ва фарқкунанда баррасӣ кардааст.

Рисоланавис иброз менамояд, ки манзили истиқоматӣ ин объекти хосси молу мулки ғайриманқул мебошад, қисми сохтории ҷудогонаи бино (ё тамоми бино) буда, барои иқомати доимии шахсони воқеӣ таъин ва воқеан муносиб мебошад, ба талаботи меъёрҳои санитарӣ, сохтмонӣ, зиддисӯхтор ва ғайра, ки қонунгузор муайян кардааст, ҷавобгӯ буда, аз

маҳдудиятҳои ҳуқуқӣ озод аст, ҳуқуқ ва манфиатҳои қонунии шахсони сеюм (аз ҷумла истиқоматкунандагон ва ноболиғон)-ро поймол накарда, ҳуқуқи моликият ба он бояд ҳатман ба қайди давлатӣ гирифта шуда бошад. Аломатҳои мазкур аз аломатҳои асосии манзили истиқоматӣ ҳамчун мавзуи шартномаи хариду фурӯш ба шумор рафта, чун маҳаки таснифотӣ барои ҷудо намудани манзили истиқоматӣ аз дигар молу мулки ғайриманқул хизмат менамояд.

Муаллиф хусусиятҳои шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматиро баррасӣ намуда, зикр менамояд, ки шартномаи мазкур дутарафа, музднок ва консенсулӣ мебошад, вале консенсуалӣ будани шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ ба шакли шартнома ва бақайдгирии давлатии он дар алоқаи ногусастанӣ қарор дорад. Яъне дар ин ҷо дар баробари созиш вобаста ба ҳама шартҳои муҳимми шартнома, зарурат ба бақайдгирии он талаб карда мешавад.

Зимнан, муаллиф бо корбурд аз таҳлили адабиёти илмӣ, қонунгузории маданӣ ва танзими хусусиятҳои шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ мафҳуми шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматиро пешниҳод намудааст.

Боби дуюми диссертатсия «**Унсурҳои шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ**» ном дошта, фарогири таҳлили мавзуъ, тарафҳо, нарх, шакл ва бақайдгирии давлатии шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ мебошад.

Ба андешаи муаллиф манзили истиқоматӣ ба сифати мавзуи шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ баромад менамояд. Мавзуъ дар шартномаи мазкур унсури муҳим буда, имконият медиҳад, ки шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматиро аз дигар намудҳои шартномаи хариду фурӯш фарқ намуд. Инчунин, масъалаи фурӯш ва хариди ҳисса дар ҳуқуқи моликияти умумӣ яке аз масъалаҳои муҳимми мавзуи шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ ба шумор меравад, ки риоя намудани талаботи қонунгузорӣ дар ин самт зарур мебошад.

Ба сифати тарафҳои шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ фурӯшанда (молик ё дигар шахси ваколатдор) ва харидор баромад менамоянд. Мушаххасоти дақиқи фурӯшанда ва харидор ба унвони тарафҳои шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ бояд дар шартнома дарҷ карда шаванд. Инчунин ба андешаи муаллиф 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.

Қонунгузории мадапӣ 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.

Боби сеюми таҳқиқоти диссертатсионӣ «**Мазмуни шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ ва масъалаҳои ҷавобгарии ҳуқуқии мадании тарафҳо**» номгузорӣ шудааст.

Муаллиф баён менамояд, ки 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. Дар шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ ҳуқуқу уҳдадории мутақобилаи тарафҳо дида мешавад.

Дар ин бахш, мафҳум ва моҳияти ҷавобгарии ҳуқуқӣ низ таҳлил шуда, муаллиф ба чунин натиҷа расидааст, ки ҷавобгарии ҳуқуқӣ яке аз намудҳои ҷавобгарии иҷтимоӣ буда, асоси онро ҳуқуқвайронкунӣ ташкил менамояд ва бо маҷбуркунии давлатӣ таъмин гардида, дар натиҷа уҳдадориҳои шахсро барои ҷавобгӯӣ дар назди қонун ба вуҷуд меорад. Мафҳуми баёншудаи ҷавобгарии ҳуқуқӣ метавонад ҳам дар қолаби ҳуқуқи

мадани̇ ва ҳам дар қолаби дигар соҳаҳои ҳуқуқ мавриди истифода қарор гирад.

Ҷавобгарии ҳуқуқии мадани̇ яке аз намудҳои ҷавобгарии ҳуқуқи̇ мебошад, ки дар асари вуруди зиён, дар шароити иҷро накардани уҳдадориҳои шартномави̇ ва ҳолатҳои дигаре, ки дар қонун муқаррар шудааст мавзуият ёфта, ҷиҳати ҷуброни зиён дар асоси қоидаҳои маъмули ҳуқуқи̇ бар ин равиш истифода мешавад. Ҷавобагари̇ ба унвони яке аз падидаҳои аслии ҳуқуқи мадани̇ ривоҷи муътадилу устувори муносибатҳои молу мулкиро таъмин намуда, ба василаи он манфиатҳоии молу мулки̇ ва шахсии ғайримолу мулкии ҳамаи субъектони ҳуқуқи мадани̇ мавриди ҳимоя қарор мегирад ва ба зиммаи ҳуқуқвайронкунанда уҳдадориҳои иловагиро ба вуҷуд меорад.

Хулоса ва пешниҳодҳои назарияви̇, амали̇ ва тавсияҳо оид ба такмили қонунгузорие, ки дар рисола дарҷ ёфтаанд, барои муҳити илми ҳуқуқшиносии ватани̇ зарур буда, ҳамзамон барои такмили Кодекси мадании ҶТ ва Кодекси манзили ҶТ заминаи мусоид фароҳам меоранд. Дар ҷараёни гузаронидани таҳқиқот, муаллиф амалияи мақомоти судии кишвар, суди шаҳри Душанбе ва ноҳияҳои он, инчунин суди шаҳри Кӯлобро, ки барои такмил додани рисола аз ҷиҳати амали̇ зарур буд, ба таври фаррох мавриди омӯзиш ва истифода қарор додааст.

Нуқтаҳои илми̇ ва натиҷаҳои диссертатсия илман асоснок буда, бо далелҳои муътамади назарияви̇-методи̇ ва таҳлили̇ мустаҳкам карда шудаанд. Муҳтавои асосии диссертатсия дар мақолаҳои илмии нашгардида ва баромадҳои муаллиф дар конфронсҳои сатҳи гуногун инъикос ёфтаанд.

Хулоса, диссертатсияи Айюбзода Азим Шокир дар мавзуи «Мушкилоти танзими ҳуқуқии мадании шартномаи хариду фурӯши манзили истиқомати̇ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон» ба талаботи Тартиби додани дараҷаҳои илми̇ (қарори Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 30 июни соли 2021, №267) ва Дастурамал оид ба тартиби барасмиятдарории диссертатсия ва автореферати диссертатсия (қарори Раёсати Комиссияи олии аттестатсионии назди Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 31 марти соли

2021, №3) ҷавобгӯ буда, ҷиҳати сазовор гардидан ба дараҷаи илмии номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ аз рӯйи ихтисоси 12.00.03 – Ҳуқуқи гражданӣ; ҳуқуқи соҳибкорӣ; ҳуқуқи оилавӣ; ҳуқуқи байналмилалии хусусӣ барои ҳимоя пешниҳод карда мешавад.

Роҳбари илмӣ:

Роҳбари дастгоҳи Раиси шаҳри Душанбе, доктори илмҳои ҳуқуқшиносӣ, дотсент Қурбонализода Н.Ш.

Суроға: Ҷумҳурии Тоҷикистон,
ш. Душанбе, н. Фирдавсӣ,
кучаи Фирдавсӣ 95, ҳуҷраи 82
Тел.: (+992) 711577777
Email: nurullo1988@inbox.ru

Имзои Қурбонализода Н.Ш.-ро тасдиқ мекунам:

Мудири шуъбаи кадрҳои дастгоҳи Раиси шаҳри Душанбе Сайдуллозода Ф.Ф.

«26» 05 соли 2025

Суроға:
Ҷумҳурии Тоҷикистон, мақомоти иҷроияи ҳокимияти давлатии шаҳри Душанбе, 734025,
ш. Душанбе, хиёбони Рӯдакӣ 42.
Тел: +992 (37) 221-62-56
+992 (37) 221-27-19
+992 711577777
E-mail: dushanbe80@yahoo.com
E-mail: nurullo1988@inbox.ru
https: www.dushanbe.tj