Ба Шурои диссертатсионии 6D.КОА 018-и назди Донишгоҳи миллии Тоҷикистон (734025, ш. Душанбе, хиёбони Рӯдакӣ, 17)

ТАҚРИЗ

ба автореферати диссертатсияи 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 (илмҳои ҳуқуқшиносӣ) пешниҳод шудааст.

Шартномаҳо дар ҳуқуқи мадании яке аз масъалаҳои ниҳоят, баҳснок, печида ва дар айни замон мубрам ва ҷолиби таваҷҷуҳ мебошанд. Чунки аксаран ба муносибатҳои ҳуқуқи маданӣ бидуни бастани шартномаҳо ворид гардидан, ки бо мақсади қонеъ намудани талаботи худ ва дигарон равона гардидаанд, ғайриимкон аст. Таҳқиқоти диссертатсионии Айюбзода Азим Шокир дар мавзуи **«Мушкилоти танзими ҳуқуқии мадании шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон»** анҷом дода шудааст, ба таҳқиқ ва омӯзиши яке аз масъалаҳои мубрами илми ҳуқуқи мадании кишварамон равона шудааст. Чунонки аз муқаддимаи автореферати диссертатсия бармеояд, 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. Маълум аст, ки танзими самараноки ҳуқуқии мадании шартномаи хариду фурӯш 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 автореферати диссертатсия мубрамияти мавзӯи таҳқиқот асоснок карда шуда, дараҷаи омӯзиши мавзӯи таҳқиқот, мақсад ва вазифаҳои таҳқиқот, объект ва предмети мавзӯи таҳқиқот, марҳила, макон ва давраҳои таҳқиқот, оварда шуда, асосҳои назариявӣ ва методологӣ, инчунин заминаҳои эмпирикии таҳқиқот, навгонии илмӣ ва нуктаҳои илмии ба ҳимоя пешниҳодшаванда, тавсиф гардида, аҳамияти назариявӣ ва амалии диссертатсия муайян карда шуда, оид ба саҳми шахсии довталаб, тасвиби

натиҷаҳои таҳқиқот, сохтор ва ҳаҷми диссертатсия ба таври зарурӣ изҳори назар карда шудааст.Натиҷаҳои таҳқиқоти диссертатсионӣ довталаби дараҷаи илмӣ дар 11 асари илмӣ ва таълимӣ инъикос гардидааст, ки аз ин шумора 5 адади онҳо дар маҷаллаҳои илмии тақризшаванда ва тавсиянамудаи Комиссияи олии аттестатсионии назди Президенти ҶТ мебошад.

Боби якуми диссертатсия – **«Мафҳум ва моҳияти ҳуқуқии шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ»**, ном дошта, он аз ду зербоб иборат мебошад. Дар зербоби якуми боби якум – «Мафҳуми «манзили истиқоматӣ» ва таносуби он бо дигар мафҳумҳои шабеҳ» таҳлил гардида, дар он пеш аз ҳама, мафҳуми манзили истиқоматӣ дар заминаи ақидаҳои олимон ва мутахассисони ватанию хориҷӣ, инчунин қонунгузории миллӣ ва хориҷӣ мавриди таҳқиқ ва омӯзиш қарор дода шудааст. Коркард ва пешниҳоди мафҳумҳои номбаршуда дар ғанӣ гардидани донишҳои илмӣ ва мукаммал намудани қонунгузории хариду фурӯши манзили истиқоматӣ, ки онҳо маротибаи нахустин дар сатҳи диссертатсия таҳқиқ гардидаанд, саривақтӣ мебошанд.

Дар зербоби дуюми боби якум – **«Мафҳум ва хусусиятҳои шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ»** бошад, асосҳои назариявӣ ва ҳуқуқии мафҳум ва табиати ҳуқуқии шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ, ҳамчунин хусусиятҳои хоси он чун яке аз падидаҳои калидии ҳуқуқи маданӣ мавриди таҳлил қарор дода шуда, пешниҳодҳо ҷиҳати такмили қонунгузории шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ баён карда шудаанд. Муаллиф барҳақ қайд менамояд, ки шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ нақши махсус дар ин низом ифода менамояд, ки он на танҳо механизми ҳуқуқии супоридани молумулки ғайриманқул, балки муҳимтарин воситаест, ки ба сатҳи рифоҳи иҷтимоӣ, суботи иқтисодӣ ва ҳимояти ҳуқуқии шаҳрвандон таъсиргузор мебошад.

Боби дуюм **«Унсурҳои шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ»** ном дошта он аз аз чор зербоб иборат аст. Зербоби аввали боби дуюм – «Мавзуи шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ. Хариду фурӯши ҳисса дар ҳуқуқи моликияти умумӣ ба манзили истиқоматӣ» номгузорӣ шудааст, ки дар доираи он ба андешаи муаллиф мавзуи шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ метавонад ҳам бино бо тамоми сохтораш ё воҳиди сохтории ҷудогона (масалан, хона дар бинои бисёрхонагӣ) бошад, ҳамзамон ба шарте, ки дар тамоми талаботи ҳатмӣ риоя карда шавад. Таҳлили вазъи ҳуқуқии ҳуҷра ҷойгоҳи вижае дар таҳқиқот дорад. Муаллиф бо асоснокунӣ ба чунин хулоса меояд, ки

мутобиқи қонунгузории амалкунандаи Ҷумҳурии Тоҷикистон ҳуҷра, чун қоида наметавонад ба ҳайси мавзуи мустақили шартномаи хариду фурӯш баромад намояд. Қоидатан, он ҳамчун як қисми таркибии хона дар бинои бисёрхонагӣ ё хонаи истиқоматӣ ва ё дар доираи муносибатҳои вобаста ба бегона намудани ҳисса дар ҳуқуқи моликияти умумӣ баррасӣ мешавад.

Зербоби дуюми боби дуюм – «**Тарафҳои шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ. Вазъи ҳуқуқии шахсоне, ки ҳуқуқи истифодаи манзили истиқоматиро баъди хариду фурӯш нигоҳ медоранд»** ном гирифта, дар он мазмуни ин шартнома муайян ва таҳлил шудааст. Дар зербоби мадди назар таҳлили муфассали ҳуқуқӣ оид ба доираи субъектони муносибатҳои ҳуқуқи шартномавии мавриди таҳқиқ бо таваҷҷуҳ бар хусусиятҳои вазъи ҳуқуқии онҳо ва ҳади ваколатҳои ба онҳо додашуда, анҷом дода шудааст. Ҷанбаи ҷудогонаи таҳлил ба муайян намудани вазъи ҳуқуқии шахсоне бахшида шудааст, ки баъди гузариши ҳуқуқи моликият ба соҳибмулки нав, ҳуқуқи истифодабарии манзили истиқоматиро нигоҳ медоранд.

Дар доираи шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ иштирокчиёни калидӣ, чун қоида фурӯшанда – молики объекти фонди манзил ё шахсе, ки мувофиқи тартиби муқаррарнамудаи қонун салоҳияти бегонанамудани онро дорад ва харидор – уҳдадории пардохти нархи дар шартномамуқарраршударо ба уҳдаи худ гирифта, манзили истиқоматиро ба моликият қабул менамояд, мебошанд. Шарти муҳимми шартномаи мазкур нишон додани маълумоти дақиқ дар бораи тарафҳо мебошад, ки ба он имконият медиҳад, ки ба таври инфиродӣ муайян шаванд. Дар ин замина муаллиф менигорад, ки субъекти ҳуқуқи бегона намудани манзили истиқоматӣ фурӯшанда мебошад ва субъекте, ки манзили истиқоматиро ба даст меорад, харидор мебошад.

Ба назари муаллиф шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ дутарафа буда, ҳар ду тараф ҳуқуқ ва уҳдадориҳои баробар доранд. Гузашта аз ин, шартномаи мазкур мутақобила буда, дорои ҳуқуқ будани як тараф ва доштани уҳдадории тарафи дигарро ифода менамояд. Дар доираи рисолаи мазкур танҳо ҳуқуқу уҳдадориҳои тарафҳо таҳлил шудааст, ҳамчунин ҳуқуқ ва уҳдадориҳои шахсони сеюм низ баррасӣ шудааст.

Дар зербоби сеюми боби дуюм – «**Нарх дар шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ»** таҳлил шудааст, ки масъалаи баррасигардида паҳлуи муҳим ва асосии ҳар як намуди шартномаи музднок мебошад. Аз ин рӯ, баррасии он дар таҳқиқоти мазкур ниҳоят муҳим ва ба манфиати кор аст. Муаллиф иброз менамояд, ки дар қонунгузории

амалкунандаи Ҷумҳурии Тоҷикистон мафҳуми қонунии нарх дар шартнома муайян нагардидааст. Дар баробаи ин, меъёрҳои ҳуқуқи маданӣ тарафҳоро уҳдадор мекунанд, ки ҳангоми бастани шартномаи хариду фурӯши манзили иқоматӣ дар мавриди нарх ҳамчун шарти муҳимми шартнома ба созиш оянд.

Зербоби чоруми боби дуюм – **«Шакл ва бақайдгирии давлатии шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ»** ном дорад. Дар доираи зербоби мазкур, шакл ва бақайдгии давлатии шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ таҳлил гардидааст. Мувофиқи муқаррароти қонунгузории мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон аҳдҳо вобаста ба бегона кардани молу мулки ғайриманқул, аз ҷумла манзили истиқоматӣ бояд дар шакли хаттӣ бо тасдиқи ҳатмии нотариалӣ анҷом дода шавад. Риояи шакли хаттӣ (нотариалӣ) на танҳо талаботи техникӣ, балки шарти эътиборнокии чунин шартнома мебошад, ки вайрон кардани он муҷиби беэътибор донистани он мегардад.

Бастани шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ дар шакли муқаррар намудаи қонун яке аз марҳилаҳои асосии расмисозии аҳдҳо бо молу мулки ғайриманқул маҳсуб мешавад, ки аз аҳаммияти махсус ҳам дар марҳилаи иҷрои уҳдадориҳо ва ҳам дар ҳолати баррасии эҳтимолии баҳсҳои молумулкӣ дар суд бархурдор аст. Шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ бо роҳи тартиб додани як ҳуҷҷате баста мешавад, ки тамоми шартҳои муҳимми аҳдро дар бар гирифта, аз ҷонибитарафҳо имзошуда ва аз тарафи нотариуси давлатӣ тасдиқ мегардад. Тасдиқи нотариалии шартнома ба тасдиқи иродаи воқеии тарафҳо, таъмини қувваи ҳуқуқии шартнома ва пешгирии баҳсҳои эҳтимолӣ оид ба мазмуни созишҳои бадастомада равона шудааст.

Боби сеюм **«Мазмуни шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ ва масъалаи ҷавобгарии ҳу қуқии мадании тарафҳо»** номгузорӣ шуда, аз ду зербоб иборат мебошад. Дар зербоби як уми боби сеюм, ки «Мазмуни шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ» ном дорад, мазмуни шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ баррасӣ шуда, дар ин асно, таваҷҷуҳи муаллиф ба фаҳмиши маҳдуд он – чун маҷмуи ҳуқуқу уҳдадориҳои субъективии тарафҳо, ки аз шартнома бармеоянд, нигаронида шудааст.

Муаллиф қайд мекунад, ки дар шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ ҳуқуқи асосии харидор ин ҳуқуқи талаб намудани таҳвили манзили истиқоматӣ ба ӯ мебошад, ки дар шартнома пешбинӣ шудааст. Ин ҳуқуқ ба уҳдадории асосии фурӯшанда мутобиқат мекунад, яъне супоридани

манзили истиқоматӣ дар ҳолати мувофиқ ва дар муҳлате, ки тарафҳо ба созиш омадаанд. Дар ҳолате ки муҳлати супоридан дар шартнома муайян нагардида бошад, қоидаи умуми муқаррарнамудаи қонунгузории маданӣ оид ба иҷрои уҳдадориҳо ба муҳлати номуайян тадбиқ мешавад. Дар навбати худ фурӯшанда ҳуқуқ дорад қабули манзили истиқоматӣ ва пардохти нархи дар шартнома пешбинишударо талаб намояд. Бинобар ин, ба харидор ду уҳдадории калидӣ вогузор мешавад.

Зербоби дуюми боби мазкур, ки **«Ҷавобгарии ҳуқуқии мадании тарафҳои шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ»** номгузорӣ шудааст, ба баррасии масъалаҳои ҷавобгарии ҳуқуқии мадании тарафҳои шартномаи хариду фурӯши манзили истиқомат нигаронида шудааст. Қобили зикр аст, ки ҷавобгарии ҳуқуқӣ яке аз зуҳуроти ҷавобгарии иҷтимоӣ буда, моҳияти маҳдудтари мустаҳкамнамоии меъёрӣ дорад. Консепсияи иҷтимоии ҷавобгарӣ ба принсипи адолат асос ёфтааст, ки мувофиқи он ҳар шахсе, ки бо амали худ ҳуқуқҳои субъективӣ ва манфиатҳои қонунии иштирокчии дигари муносибатҳои ҷамъиятиро вайрон намудааст, ба мақсади барқарор намудани ҳуқуқҳои вайронгардида, таъмин намудани некуаҳволӣ ва осоиштагии шахси зиёндида бояд ба ҷавобгарӣ кашида шавад.

Таҳлили дастгоҳи мафҳумӣ ва хусусиятҳои моҳияти ҷавобгарии ҳуқуқӣ ба муаллиф имкон медиҳад, ки ба хулоса барорӣ намояд, ки ҷавобгарии ҳуқуқӣ як намуди ҷавобгарии иҷтимоӣ мебошад, ки дар асоси содир намудани ҳуқуқвайронкунӣ ба вуҷуд омада, бо механизми маҷбуркунии давлатӣ таъмин карда мешавад. Чунин ҷавобгарӣ дар уҳдадории ҳуқуқвайронкунанда ифода меёбад ва бояд барои рафтори ғайриқонунии содиркардааш оқибатҳои муайяни номатлубро, ки қонун муқаррар кардааст, таҳаммул намояд. Ин категория универсалӣ буда, метавонад ҳам дар доираи ҳуқуқи маданӣ ва ҳам дар дигар соҳаҳои ҳуқуқ мавриди баррасӣ қарор гирад.

Дар ҷамъбасти автореферати диссертатсия бошад, довталаби дараҷаи илмӣ хулосаҳо ва пешниҳодҳои муҳимтарини илмӣ ва амалӣ баён намудааст, ки онҳо мазмун ва натиҷаҳои асосии таҳққоти мазкурро нишон медиҳанд. Дар таҳқиқот услуб ва истилоҳоти илмию касбӣ бо таври густурда истифода гардидааст ва асосҳои назариявию амалӣ ба назар гирифта шудаанд. Дар таҳқиқот гарчанде шакл ва мазмун бо ҳам мувофиқанд ва ба талаботҳои навиштани таҳқиқоти диссертатсионӣ ҷавобгӯянд, аммо ҳанӯз ҳам баъзе ҳолатҳои бахснок ба назар мерасанд, ки нисбати онҳо изҳори назари муаллифи автореферати диссертатсия ба манфиати кор аст. Дар муқаддимаи

автореферат муаллиф қайд менамояд, ки дар қонунгузории амалкунандаи мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон боби мухсус ё зербоби ҷудогона нисбати шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ ихтисос дода нашудааст ва фақат танҳо моддаи 614 нисбати хусусиятҳои хариду фурӯши манзили истиқоматӣ бахшида шудааст, халос. Пурсида мешавад, ки дар Кодекси мадании ҶТ нисбати шартномаи хариду фурӯш, шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ ва хариду фурӯши молу мулки ғайриманқул, ки муносибатҳои шартномаи хариду фурӯшро танзим менамояд, мавҷуд мебошад, оё ҳамини меъёрҳо барои танзими шартномаи мазкур басанда намебошанд?

Таҳлили муқаррароти автореферати диссертатсияи мазкур аз он шаҳодат медиҳад, ки таҳқиқоти диссертатсионии мазкур ҳамчун таҳқиқоти мустақили илмӣ-тахассусӣ ба талаботи муқарраркардаи Тартиби додани дараҷаҳои илмӣ, ки бо қарори Ҳукумати ҶТ аз 30 июни соли 2021, 267 тасдиқ гардидааст, ҷавобгӯ буда, муаллифи он Айюбзода Азим Шокир бошад, сазовори дарёфти дараҷаи илмии номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ аз рӯйи ихтисоси 12.00.03 – Ҳуқуқи гражданӣ; ҳуқуқи соҳибкорӣ; ҳуқуқи оилавӣ; ҳуқуқи байналмилалии хусусӣ (илмҳои ҳуқуқшиносӣ) мебошад.

Муқарриз: мудири кафедраи ҳуқуқ ва идораи давлатии Муассисаи давлатии таълимии «Донишгоҳи давлатии Бохтар ба номи Носири Хусрав» номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ, дотсент, Тел.: (+992) 93-767-82-92; (+992) 00-177-82-92; e-mail: abdurakhimov1987@bk.ru **Абдураҳимзода С. Қ.**

Суроға: Ҷумҳурии Тоҷикистон, 735140, ш.Бохтар, кучаи ба номи Садриддин Айнӣ, 67. Телефон. (83222) 2-54-81; (83222) 2-48-63 E- mail: bgu-1978@mail.ru

Имзои Абдураҳимзода С. Қ. - ро тасдиқ менамоям Сардори шуъбаи кадрҳо ва корҳои махсуси Муассисаи давлатии таълимии «Донишгоҳи давлатии Бохтар ба номи Носири Хусрав» **дотсент Исозода Т.И.**

11. 11. 2025