ТАҚРИЗИ МУҚАРРИЗИ РАСМӢ

ба диссертатсияи номзадии Айюбзода Азим Шокир дар мавзуи «Мушкилоти танзими ҳуқуқии мадании шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон», барои дарёфти дараҷаи илмии номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ аз рӯйи ихтисоси 12.00.03 – Ҳуқуқи гражданӣ; ҳуқуқи соҳибкорӣ; ҳуқуқи оилавӣ; ҳуқуқи байналмилалии хусусӣ. – шаҳри Душанбе, 2025 с., – 203 с.

Мутобиқати мавзуъ ва муҳтавои диссертатсия ба шиносномаи ихтисоси илмӣ. Диссертатсияи Айюбзода Азим Шокир дар мавзуи «Мушкилоти танзими ҳуқуқии мадании шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон», барои дарёфти дараҷаи илмии номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ аз рӯйи ихтисоси 12.00.03 – Ҳуқуқи гражданӣ; ҳуқуқи соҳибкорӣ; ҳуқуқи оилавӣ; ҳуқуқи байналмилалии хусусӣ, ки аз рӯйи он ба шурои диссертатсионӣ мувофиқи фармоиши Комиссияи олии аттестатсионии назди Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон аз санаи 7 январи соли 2022, №16/шд ҳуқуқи қабули диссертатсияҳо барои ҳимоя дода шудааст, мутобиқ мебошад.

Мубрамии мавзуи таҳқиқ. Шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ дар низоми намудҳои шартномаҳои ҳуқуқи маданӣ ҷойгоҳи вижае дорад, чунки шартномаи мазкур на танҳо абзоре барои интиқоли моликият маҳсуб мешавад, балки бо яке аз ҳуқуқҳои иҷтимоии инсон ва шаҳрванд – ҳуқуқ ба манзил, ки дар Конститутсияи Ҷумҳурии Тоҷикистон кафолат дода шудааст, иртибот дорад.

Шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ дар айнӣ содагии зоҳирӣ лояҳои ҳуқуқии печидае дорад, ки ҳар гуна бетаваҷҷуҳӣ ё хатои кучак дар танзими шартномаи мазкур метавонад боиси даъвоҳои сангин миёни харидор ва фурӯшанда шавад. Омӯзиши илмии масъалаҳои шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ барои шинохт, риояи шартҳои муҳимми шартнома, ҳалли мушкилоти қонунгузорӣ ва амалияи

ҳуқуқтатбиққунӣ замина гузошта, ҳамчунин бо дарку дониши кофӣ барои пешгирӣ кардани ихтилофҳои оянда мусоидат менамояд.

Дарвоқеъ, шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ дар баробари гузариши манзили истиқоматӣ аз фурӯшанда ба харидор, ҳамчунин тамоми ҷузъиётҳои муҳим, аз ҷумла мавзуи шартнома, ҳуқуқу уҳдадориҳои тарафҳо, ҳуқуқу манфиатҳои шахсони сеюм, нарх ва тарзи пардохти он, шакл ва бақайдгири давлатии шартномаи мазкурро мушаххас менамояд.

Аз ин рӯ, омӯзиш ва таҳқиқи мукаммали илмии мушкилоти танзими ҳуқуқии мадании шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон мубрам арзёбӣ мешавад.

Бо назардошти гуфтаҳои фавқуззикр метавон ишора намуд, ки мавзуи рисолаи номзадӣ, ки аз ҷониби унвонҷӯ Айюбода А.Ш. интихоб ва мавриди таҳқиқ қарор гирифтааст, саривақтӣ ва мубрам маҳсуб меёбад.

Дараҷаи навгонии натиҷаҳо дар диссертатсия ва нуқтаҳои илмие, ки ба ҳимоя пешниҳод мешаванд. Навгонии илмии диссертатсионӣ дар он ифода меёбад, ки нахустин маротиба дар илми ҳуқуқи мадании ватанӣ таҳқиқи мукаммали диссертатсионӣ оид ба мушкилоти танзими ҳуқуқии мадании шартномаи хариду фурӯшу манзили истиқоматӣ дар ҶТ анҷом дода шудааст. Дар рисола паҳлуҳои гуногуни шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ мавриди таҳқиқ қарор гирифта, дар он меъёрҳои қонунгузорӣ шарҳу тавзеҳ дода шуда, таҷрибаи қонунгузории давлатҳои хориҷӣ дар таносуб ва муқоиса бо қонунгузории миллӣ таҳлил гардида, барои мукаммалгардонии қонунгузории дахлдор пешниҳодҳо манзур гардидааст.

Зимнан, дар диссертатсия маҷмуи масъалаҳое мавриди таҳлил қарор гирифтаанд, ки дар илми ҳуқуқшиносӣ мубрам ва дорои мушкилоти муайян дар танзими ҳуқуқӣ мебошанд.

Якум, мафҳуми «манзили истиқоматӣ» ва таносуби он бо дигар мафҳумҳои шабеҳ дар иртибот бо қонунгузории ҶТ ва давлатҳои дигар, инчунин коркардҳои илмӣ таҳлил гардида, дар фаҳмиши мафҳуми мазкур

аломатҳои муайянкунанда дақиқ карда шуда, аввалин маротиба фаҳмиши васеъ ва маҳдуди «манзил» ва «манзили истиқоматӣ» пешниҳод шудааст.

Дуюм, мафҳум ва хусусиятҳои шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ мавриди омӯзиш қарор гирифта, мафҳуми васеи шартномаи мазкур, ки фарогири ҳама хусусиятҳо мебошад, аз нигоҳи муаллиф таъриф дода шудааст.

Сеюм, унсурҳои шартномаи хариду фурӯш мавриди пажуҳиш қарор гирифтааст, аз ҷумла мавзуъ, хариду фурӯши ҳисса дар ҳуқуқи моликияти умумӣ, вазъи ҳуқуқии тарафҳо, ҳуқуқи истифодабарии шахсоне, ки баъди хариду фурӯши манзили истиқоматӣ нигоҳ дошта мешаванд, нарх ва тартиби пардохти он, шакл ва бақайдгирии давлатии шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ.

Чорум, мазмуни шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ ва масъалаи ҷавобгарии тарафҳо бо ҷузъиёти алоҳидаи он таҳлил гардида, ҳуқуқу уҳдадориҳои мушаххаси тарафҳо, нақши чораҳои ҷавобгарӣ ва чораҳои маҷбуркунии ҳуқуқии маданӣ дар таъмини суботи муомилоти маданӣ ошкор карда шудааст.

Дар заминаи таҳқиқоти илмӣ, аз ҷониби муаллиф хулосаву андеша ва пешниҳодҳо манзур гардидаанд, ки онҳо вижагиҳои арзиши илмии диссертатсияро нишон медиҳанд.

Асоснокӣ ва эътимоднокии хулосаю тавсияҳои дар диссертатсия ифодаёфта. Муаллифи рисолаи илмӣ ҳангоми таҳлили мушкилоти танзими ҳуқуқии мадании шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ дар ҶТ баҳри асоснокӣ ва эътимоднокии таҳқиқот роҳу василаҳои гуногуни илмиро мавриди истифода қарор додааст. Аз ҷумла, дар мадди аввал диссертант ба доктринаи ҳуқуқи маданӣ такя намуда, назару ақидаҳои олимони ватанӣ ва хориҷиро, ки фарогирандаи паҳлуҳои мухталифи шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ мебошанд, мавриди баррасӣ қарор додааст. Баъдан, диссертатсияи мазкур нахустин таҳқиқоти мукаммали илмӣ дар самти муомилаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон ба ҳисоб меравад, ки рушди қонунгузории

маданӣ ва манзили миллӣ ва таҷрибаи давлатҳои алоҳидаро дар робита ба ин масъала мавриди таҳлили васеъ қарор додааст. Гузаронидани таҳлили муқоисавии қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон бо қонунгузории давлатҳои хориҷӣ нишон медиҳад, ки истифода аз таҷрибаи мусбати кишварҳои хориҷӣ метавонад барои такмил додани меъёрҳои қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон дар самти танзими ҳуқуқии мадании шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ судманд бошад. Сониян, муаллифи рисола ба қарорҳои Пленуми Суди олии ҶТ, таҷрибаи амалии мақомоти судӣ, нотариуси давлатӣ ва дигар мақоми ваколатдори соҳа таваҷҷуҳ зоҳир карда, моҳияти амалии шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматиро мавриди баррасӣ қарор додааст. Яъне, метавон иброз намуд, ки муаллифи рисолаи илмӣ аз сарчашмаҳои муътамади илмӣ, санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ ва таҷрибаи ҳуқуқтатбиққунӣ истифода намуда, мавзуи баррасишавандаро таҳлил карда, хулоса ва пешниҳодҳои илмии худро тавассути онҳо асоснок намудааст.

Ҳаҷм ва сохтори диссертатсия. Сохтори диссертатсияи Айюбзода Азим Шокир дар мавзуи «Мушкилоти танзими ҳуқуқии мадании шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон», барои дарёфти дараҷаи илмии номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ аз рӯйи ихтисоси 12.00.03 – Ҳуқуқи гражданӣ; ҳуқуқи соҳибкорӣ; ҳуқуқи оилавӣ; ҳуқуқи байналмилалии хусусӣ, аз рӯйхати ихтисорот, муқаддима, се боб, ҳашт зербоб, хулоса, номгӯйи адабиёт (маъхазҳо) ва феҳристи интишороти илмии довталаби дараҷаи илмӣ иборат буда, ҳаҷми умумии диссертатсия 203 саҳифаро дар бар мегирад.

Дар муқаддима асоснокии интихоби мавзуъ тавзеҳ дода шуда, мушкилоти назария ва амалияи танзими ҳуқуқии мадании шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматиро матраҳ намуда, аҳаммият ва саривақтӣ будани таҳқиқоти илмӣ иброз мегардад. Ҳамчунин, дар муқаддима мақсаду вазифаҳо, объекту предмети таҳқиқ, навгониҳои илмӣ, аҳаммияти амалии натиҷаҳои бадастовардашуда муайян шудаанд.

Боби якуми диссертатсия тахти унвони «Мафҳум ва моҳияти ҳуқуқии шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ» пешниҳод гардидааст. Ин қисмати таҳқиқот аз ду зербоб иборат буда, масъалаҳои асосии зеринро мавриди омӯзиши васеъ ва амиқ қарор медиҳад: мафҳуми «манзили истиқоматӣ» ва таносуби он бо дигар мафҳумҳои шабеҳ, мафҳум ва хусусиятҳои шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ.

Нахуст муаллиф бо такя ба адабиёти илмии ҳуқуқӣ, қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон ва қонунгузории давлатҳои хориҷӣ ба таҳқиқи мафҳуми манзили истиқоматӣ ва таносуби он бо дигар мафҳумҳои монанд таваҷҷуҳ намуда, дар ин замина хусусиятҳои умумӣ ва фарқкунандаи мафҳумҳои болозикрро бо дарназардошти вижагиҳои молу мулки ғайриманқул муайян кардааст. Таҳлили мазкур имконият фароҳам овардааст, ки таҷрибаи пешрафта дар ин соҳа ошкор гардида, мафҳуми манзили истиқоматӣ ва дигар мафҳумҳои шабеҳ ба он аз нигоҳи ҳуқуқӣ муайян шудаанд, ки ин барои муомилоти дурусти объектҳои манзилӣ ва корбурди онҳо дар қонунгузорӣ муфид мебошад.

Зикр мегардад, ки 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 муаллиф, 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) 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, аз ҷумла манзилро дар бар мегирад, ухдадор мекунад (саҳ. 30-31).

Дар ин асно, муаллиф зикр менамояд, 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 Кодекси манзили ҶТ мебошад. Масалан, манзили истиқоматии шахс агар ба тамоми талаботи қонунгузорӣ ҷавобгӯ бошад, он мавзуи танзими Кодекси манзил ва Кодекси маданӣ 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 Кодекси манзил ва ё Кодекси маданӣ 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 (саҳ. 35-36).

Дар доираи зербоби дуюми боби якум муаллиф ба масъалаҳои мафҳум ва хусусиятҳои шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ диққати махсус додааст. Муаллиф қайд менамояд, ки 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 шартномаи хариду фурӯши молу мулки ғайриманқул анҷом мешавад. Масалан, дар қонунгузории маданӣ як меъёри хос (м.614) дар мавриди фурӯши манзили истиқоматӣ вазъ шудааст. Дар Кодекси манзили 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 (саҳ. 46).

Ҳамзамон, муаллиф танзими ҳуқуқии шартномаи мазкурро шарҳ дода, аломатҳои онро иброз менамояд, аз ҷумла ӯ чунин мепиндорад, ки 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 ухдадориҳои 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 истқомати дутарафа, музднок ва консенсуалӣ мебошанд (саҳ.47-48

диссертатсия). Дар боби мазкур, инчунин мафҳуми комили шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ таҳия шудааст.

Боби дуюми таҳқиқот – «Унсурҳои шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ» таҳлил шудааст. Муаллиф дар доираи ин боб ба таври муфассал ба таҳқиқ ва таҳлили унсурҳои шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ пардохтааст.

Дар зербоби аввали боби мазкур, ба унвони «Мавзуи шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ. Хариду фурӯши ҳисса дар ҳуқуқи моликияти умумӣ ба манзили истиқоматӣ», яке аз унсурҳои калидии шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ баррасӣ гардидааст. Муаллиф қайд мекунад, ки 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 (саҳ. 57).

Ҳамчунин, муаллиф ба таҳлили мавзуи шартнома – манзили истиқоматӣ таваҷҷуҳи хоса зоҳир намуда, қайд мекунад, ки 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 (саҳ 61).

Зербахши дуюми ин боб – «Тарафҳои шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ. Вазъи ҳуқуқии шахсоне, ки ҳуқуқи истифодаи манзили истиқоматиро баъди хариду фурӯш нигоҳ медоранд» ном дошта, дар он муаллиф ҷанбаҳои асосии вазъи ҳуқуқии иштирокчиёни шартномаи мазкурро таҳлили амиқ ва ҳамаҷониба кардааст. Дар ин раванд хусусиятҳои асосии ба сифати тарафҳои шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ баромадани тарафҳо ба таври муфассал таҳлил шудаанд.

Муаллиф ибрози назар менамояд, ки 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 метавонанд 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 (саҳ. 89).

Дар зербахши сеюми ин боб масъалаи «Нарх дар шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ» мавриди таҳлил қарор гирифта, муаллиф кӯшиш намудааст, ки бо дарназардошти адабиёти илмӣ ва қонунгузорӣ нарх дар шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматиро бо тамоми хусусиятҳояш ҳамчун шарти муҳими шартнома ҳамаҷониба таҳқиқ намояд.

Ҳамчунин, дар ин зербоб диссертант ба чунин андешаи муҳим дастёб шудааст, ки 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 татбиқ

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 (саҳ.113).

Зербоби охири боби мазкур – «Шакл ва бақайдгирии давлатии шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ» ном гирифта, муаллиф шакли шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ ва бақайдгирии давлатии онро муфассал таҳлил намудааст.

Муаллиф ба шакли хаттӣ ва тасдиқи нотариалии шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ таъкид намуда, изҳор менамояд, ки 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 (саҳ.121). Дар ин асно, масъалаи бақайдгирии давлатии шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ ҳамчун зинаи дигаре, ки барои сиҳатии шартнома мувофиқи қонунгузорӣ муҳим мебошад, мавриди таҳқиқ қарор гирифтааст.

Дар умум, натиҷаҳои таҳқиқоти гузаронидашуда дар ин боб ба таври мукаммал масъалаҳои ҳуқуқии унсурҳои шартномаи хариду фурӯши

манзили истиқоматиро боз мекунанд. Ин натиҷаҳо барои такмил додани қонунгузории маданӣ ва манзилии миллӣ аҳамияти назаррас доранд. Таҳқиқоти мазкур барои ривоҷи минбаъдаи назарияи ҳуқуқи маданӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон саҳми арзанда гузошта, дар амалияи фаъолияти мақомоти судӣ ва ғайра метавонад мавриди истифодаи васеъ қарор гирад.

Боби сеюми диссертатсияи мазкур «Мазмуни шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ ва масъалаи ҷавобгарии ҳуқуқии мадании тарафҳо» ном дорад.

Дар зербоби якуми ин боб «Мазмуни шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ» муаллиф ҳуқуқу уҳдадориҳои тарафҳоро ҳамчун мазмуни шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ таҳлил менамояд. Азбаски, ҳуқуқу уҳдадориҳои тарафҳои шартномаи мазкур мутаносибан вуҷуд доранд, муаллиф ҳангоми баррасӣ намудани ҳуқуқи як тарафи шартнома уҳдадории мутақобилаи тарафи дигарро низ таҳлил менамояд, то ин масъала ба тамомӣ возеҳу равшан шавад (саҳ.137).

Дар доираи боби мазкур, муаллиф пешниҳод менамояд, ки 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 (саҳ.154).

Зербоби дуюми боби сеюм таҳти унвони «Ҷавобгарии ҳуқуқии мадании тарафҳои шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ» масъалаи ҷавобгарии тарафҳо дар шартномаи мазкур мавриди таҳқиқ қарор мегирад.

Муаллиф ба таври асоснок баён медорад, ки «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 ухдадорие 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 ухдадорӣ, ки аз шартнома ба вуҷуд омадааст, ҷавобгари воқеӣ пиндошта мешавад. Дар ин бора метавон гуфт, ки дар натиҷаи иҷро накардани ухдадорие, 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 ухдаи қарздор қарор мегирад, уҳадории дуюмин ё фаръӣ ном дорад» (саҳ.170 -171).

Ҳамин тариқ, натиҷаҳои таҳқиқоти анҷомёфта дар боби сеюм аз назари илмӣ ва амалӣ муҳим буда, арзишмандии таҳқиқоти анҷомдодашударо инъикос менамояд.

Хулосаи диссертатсияи мазкур ба натиҷагирии умумӣ аз таҳқиқи ҳамаҷониба бахшида шудааст. Муаллиф дар доираи ин қисмати кор натиҷаҳои таҳқиқотро дар шакли 12 банди дорои аҳамияти назариявӣ ва 8 банди ба такмили қонунгузории ҷиноятии Ҷумҳурии Тоҷикистон равонашуда ҷамъбаст кардааст.

Аҳаммияти илмӣ, амалӣ, иқтисодӣ ва иҷтимоии натиҷаҳои диссертатсия. Рисолаи илмии Айюбзода А.Ш. дорои аҳаммияти муҳимми илмӣ ва амалӣ мебошад. Зеро, рисолаи мазкур, ки ба таври комплексӣ мушкилоти танзими ҳуқуқии мадании шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматиро фаро гирифтааст, метавонад ҳамчун сарчашмаи илмӣ барои муҳаққиқони ватанӣ ва хориҷӣ баромад намояд. Инчунин, натиҷаҳои таҳқиқоти илмиро ҳангоми навиштани корҳои курсӣ, дипломӣ, магистрӣ

ва ҳангоми омӯзиши фанҳои тахассусӣ, махсусан ҳуқуқи маданӣ ва манзил метавон мавриди истифода қарор дод. Пешниҳодҳои амалӣ, ки аз ҷониби муаллифи рисолаи илмӣ дар натиҷаи таҳлили амиқ манзур шудаанд, баҳри таҷдиди қонунгузории соҳа, аз ҷумла Кодекси мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон ва Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон, ки моҳияти ин шартномаро дар худ ҷой додааст, заминагузорӣ карда метавонанд. Яъне, хулосаҳои илмӣ ва амалӣ, ки дар рисолаи илмӣ манзур шудаанд, ҷиҳати бастани шартнома ва иҷрои он аз ҷониби тарафҳо мусоидат менамояд.

Аҳамияти иқтисодии натиҷаҳои таҳқиқот дар он ифода меёбад, ки мавзуи мазкур ба муомилоти яке аз объектҳои муҳимми иқтисодӣ – манзили истиқоматӣ бахшида шудааст. Танзими самараноки шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ имкон медиҳад, ки манфиатҳои иқтисодии иштирокчиёни ин шартнома аз лиҳози қонунӣ ҳимоят шаванд.

Аҳамияти иҷтимоии таҳқиқоти мазкур дар баланд бардоштани сатҳи амнияти шахсӣ ва ҷамъиятӣ дар амалӣ шудани яке аз ҳуқуқҳои иҷтимоии конститутсионӣ – ҳуқуқ ба манзил зоҳир мегардад. Ин раванд дар маҷмӯъ ба рушди устувори иҷтимоии ҷомеа ва таҳкими суботи иҷтимоию сиёсӣ мусоидат мекунад.

Ҳамин тариқ, натиҷаҳои ин таҳқиқот дорои аҳамияти назарраси назариявӣ, амалӣ, иқтисодӣ ва иҷтимоӣ буда, барои рушди минбаъдаи соҳаи ҳуқуқи маданӣ ва манзил дар Ҷумҳурии Тоҷикистон саҳми назаррас мегузоранд.

Нашри натиҷаҳои таҳқиқ аз рӯйи мавзуи диссертатсия.

Натиҷаҳои рисолаи илмӣ дар як қатор маводҳои чопии муаллиф моҳияти худро пайдо намудаанд. Аз ҷумла, диссертант мазмун ва моҳияти рисолаи илмиро дар 1 воситаи таълимӣ, 10 мақолаҳои илмӣ, аз ҷумла 5 мақолаҳои илмӣ дар маҷаллаҳои тақризшавандаи тавсиянамудаи Комиссияи олии аттестатсионии назди Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон ба самъи хонанда пешниҳод кардааст.

Шумораи маводи чопшуда ба банди 35 Тартиби додани дараҷаҳои илмӣ, ки бо қарори Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 30 июни соли 2021, №267 (бо тағйиру иловаҳо аз 26 июли соли 2023, №295) тасдиқ шудааст, мувофиқ мебошад.

Мутобиқати барасмиятдарории диссертатсия ба талаботи Комиссия олии аттестатсионии назди Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон.

Диссертатсияи Айюбзода Азим Шокир ба талаботи банди 31 ва 33 Тартиби додани дараҷаҳои илмӣ, ки бо Қарори Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 30 июни соли 2021, таҳти №267 тасдиқ шудааст, мутобиқат менамояд. Диссертатсия аз ҷониби муаллиф мустақилона навишта шуда, дорои мазмун ва мантиқи ягонаи дохилӣ мебошад. Сатҳи навгонии илмии диссертатсионӣ, нуктаҳои илмӣ ва пешниҳоду тавсияҳои амалие, ки ба ҳимоя пешниҳод шудаанд, мақолаҳои илмӣ ва маърузаҳо дар конференсияҳои илмию амалӣ саҳми шахсии муаллифро тасдиқ менамоянд. Инчунин, тарзи навишт, масъалагузорӣ ва услуби таҳқиқоти илмӣ саҳми шахсии муаллифи диссертатсияро нишон медиҳад.

Автореферат, ки аз диссертатсия бармеояд, ба талаботи Тартиби додни дараҷаҳои илмӣ, ки бо Қарори Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистн аз 30-июни соли 2021, таҳти №267 тасдиқ шудааст, ҷавобгӯ мебошад.

Бо вуҷуди баҳои мусбате, ки дар тақриз баён гардид, дар рисолаи мазкур баъзе камбудиҳо, ҳолатҳои баҳсталаб, имлои грамматикӣ ҷой доранд, ки дар байни онҳо ҳолатҳои зеринро метавон ҷудо намуд:

1. Қобили зикр аст, ки муаллиф дар матни диссертатсия яке аз аломатҳои шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматиро ҳамчун шартномаи консенсуалӣ таҳлил намудааст, ки ин масъала дар илми ҳуқуқи маданӣ то андозае баҳснок мебошад. Вобаста ба ин таҳлили бештар рӯйи ин масъала аз ҷониби муаллиф барои боз ҳам ғанӣ гардидани таҳқиқот мусоидат менамуд.

2. Муаллиф дар саҳифаи 54 диссертатасия қайд менамояд, ки «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».

Дар ин масъала бояд муаллиф дар ҷаласаи васеъи шурои ҳимоя тавзеҳ диҳад, ки оё мафҳуми шартномаи хариду фурӯш ва шартномаи хариду фурӯши молу мулки ғайриманқул, ки дар Кодекси мадании ҶТ пешбинӣ шудаанд, барои мафҳум шудани шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ кифоягӣ намекунад?

3. Ҳамчунин диссертант дар саҳифаи 107-и диссертатсия пешниҳод менамояд, ки «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».

Дар робита ба ин қазия бояд қайд намуд, ки масъалаи мазкур то андозае дар қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон танзим шудааст. Бинобар ин адешаи муаллиф асоснокунниии иловагиро талаб менамояд.

Эродҳо ва камбудиҳои зикршуда, дар маҷмуъ, аҳаммияти назариявию амалии диссертатсияи макурро коста намекунанд ва ба муҳтавои кор таъсири манфии зиёд намерасонанд.

Дар маҷмуъ, диссертатсияи Айюбзода Азим Шокир дар мавзуи «Мушкилоти танзими ҳуқуқии мадании шартномаи хариду фурӯши

манзили истиқоматӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон», барои дарёфти дараҷаи илмии номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ аз рӯйи ихтисоси 12.00.03 – Ҳуқуқи гражданӣ; ҳуқуқи соҳибкорӣ; ҳуқуқи оилавӣ; ҳуқуқи байналмилалии хусусӣ пешниҳод шудааст, дар сатҳи баланди илмӣ ба анҷом расида, ба талаботи бандҳои 31, 33,34 ва 35 Тартиби додани дараҷаҳои илмӣ, ки бо Қарори Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 30 июни соли 2021, таҳти №267 тасдиқ шудааст, мувофиқ буда, муаллифи он сазовори дарёфти дараҷаи илмии илмии номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ аз рӯйи ихтисоси номбаршуда мебошад.

Муқаррizi расмӣ:
Номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ, дотсенти
кафедраи ҳуқуқи граждании факултети
ҳуқуқшиносии Донишгоҳи славянии
Россия ва Тоҷикистон Сидиқов Д.А.

Суроға: Ҷумҳурии Тоҷикистон, ш. Душанбе, кӯчаи Нусратулло Махсум, бинои71/1, хонаи 27.
Тел.: (+992) 918-97-19-91.
E-mail: sidiqov.dilshod@mail.ru

Имзои Сидиқов Д.А. -ро тасдиқ менамоям:
Сардори Раёсати кадрҳои муассисаи
байнидавлатии таҳсилоти олии Донишгоҳи
славянии Россия ва Тоҷикистон Нуриддинов Х.Х.

Суроғаи муассиса: Ҷумҳурии Тоҷикистон, Донишгоҳи славянии Россия ва Тоҷикистон, 734025 ш. Душанбе, кучаи М. Турсунзода, 3, Тел. кори: (+992 237) 237-67-40. E-mail: kafedra.grazhdanskaya@mail.ru.

«_8_» ____11____ 2025 сол