ТАҚРИЗИ

роҳбари илмӣ ба таҳқиқи диссертатсионии Раҳимзода Диловар Қосим дар мавзуи «Танзими ҳуқуқии шартномаи иҷораи бино ва иншоот тибқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон», ки барои дарёфти дараҷаи илмии номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ аз рӯйи ихтисоси 5.5.3. Ҳуқуқи мадани; ҳуқуқи соҳибкорӣ; ҳуқуқи оилавӣ; ҳуқуқи байналмилалии хусусӣ пешниҳод шудааст

Мубрамии мавзуи таҳқиқи диссертатсионӣ. Дар замони муосир муносибатҳои иҷоравӣ қисми муҳимми таркибии ҳуқуқи мадани ба ҳисоб рафта, дар танзими муносибатҳои хуқуқи маданӣ нақши асосӣ доранд. Ҳамзамон, иҷора воситаи муҳимми қонеъ гардонидони манфиатҳои субъектҳои ҳуқуқи маданӣ мебошад.

Падидаи иҷора дар Ҷумҳурии Тоҷикистон баъди ба даст овардани Истиқлоли давлатӣ ба марҳалаи нави рушд ворид гардида, муносибатҳои иҷоравӣ дар заминаи арзишҳои бунёдии иқтисоди бозоргонӣ, ба монанди гуногуншаклии моликият, кафолати фаъолияти озоди иқтисодӣ ва соҳибкорӣ ташаккул ёфта, аҳаммияти муҳимми иқтисодию иҷтимоӣ, хусусан иҷораи молу мулки ғайриманқул аз қабили бино ва иншоот дар айни замон инкишофи ҳуқуқӣ пайдо карданд. Ин арзишҳои бунёдии муносибатҳои иҷоравӣ баъди қабули Конститутсияи Ҷумҳурии Тоҷикистон дар қонунгузории маданӣ мустаҳкам гардиданд.

Мукаммалнамоии қонунгузории кишвар дар самти рушди гуногуншаклии моликият ва муносибатҳои бозоргонӣ аз қабили моликият, иҷора, фаъолияти соҳибкорӣ, иҷораи молу мулки давлатӣ ва монанди инҳо барои иштирокчиёни муносибаиҳои маданӣ тавассути шартномаи иҷораи бино ва иншоот шароити мусоид фароҳам овард. Яке аз роҳҳои афзалиятноки истифодабарии бино ва иншоотҳо ба иҷора супоридани онҳо маҳсуб меёбад.

Шартномаи иҷораи бино ва иншоот чунин шартномаи ҳуқуқи маданӣ аст, ки дар баробари хусусиятҳои умумии шартномаи иҷора, инчунин дорои як қатор хусусиятҳои хосса мебошад. Шартномаи мазкур якчанд ҷанбаҳои муҳиммро аз қабили истифодабарии самараноки бино ва иншоотҳои

истифоданашаванда, гирифтани даромад аз иҷораву пардохти андоз ва дигар боҷҳои давлатӣ, ғанӣ гардидани буҷети истифодабарандагон ва буҷетҳои ҷумҳуриявӣ ва маҳаллӣ, идоракунии пардохтпазирӣ ва гардиши пул, тавассути бақайдгирии давлатӣ ва тасдиқи нотариалӣ мониторинг ва назоратро дар бар мегирад.

Ба вуҷуд омадани падидаи шартномаи иҷораи бино ва иншоот бо омилҳои объективӣ тавсиф карда мешавад. Аксар вақт вазъияте ба миён меояд, ки соҳиби бино ё иншоот барои муддати муайян зарурати истифодаи онро дарк намекунад, аммо ин зарурат метавонад баъдан ба миён ояд. Дар баробари ин, субъектоне низ мавҷуданд, ки соҳиби чунин бино ё иншоот набуда, давра ба давра ба истифодабарии он ниёз доранд. Дар ин ҳолат барои ҳар ду тараф роҳи ҳалли манфиатнок ин ба иҷора додани бино ё иншоот барои истифодабарии муваққатӣ мебошад.

Қонунгузории мадании низоми махсуси ҳуқуқиро барои шартномаи иҷораи бино ва иншоот муайян кардааст. Танзими махсуси шартномаи иҷораи бино ва иншоот ба он равона карда шудааст, ки вобаста ба маҳакҳои хусусиятҳои хоси мавзуи он, вазъи ҳуқуқии тарафҳои он, талабот вобаста ба масъалаҳои бақайдгирии давлатии он, масъалаҳои доир ба арзиши объекти он, доир ба табиати ҳуқуқии шартномаи мазкур, масъалаҳо оид ба бастан, тағйир ва қатъи намудани он ва масъалаҳои оид ба ҷавобгарии мадании тарафҳои шартномаи мазкур танзими масусро соҳиб гардидаанд. Инчунин ҷиҳати танзими шартномаи иҷораи бино ва иншоот қонунҳои соҳавӣ ва санадҳои меъёрии ҳуқуқии зерқонунӣ низ нақши муҳим доранд.

Вобаста ба масъалаҳои зикр гардида, доир ба табиати ҳуқуқӣ ва таҷрибаи мақомотҳои судӣ, андоз, сармоягузорӣ, КВД бақайдригӣ ва *нотариати давлатӣ шаҳодат медиҳад, ки шартномаи иҷораи бино ва иншоот* мавзуи содда набуда, ҳанӯз ҳам дар ин масъала мушкилоти назаррас ва баҳсҳои судӣ, бақайдгирӣ ва тасдиқи нотариалӣ низ вуҷуд доранд. Бинобар ин, таҳқиқоти илмии мавзуи мазкур дар илми ҳуқуқшиносии ватанӣ мубрам арзёбӣ гардида, барои ҳалли мушкилоти мухталиф дар танзими ҳуқуқии

мадании шартномаи иҷораи бино ва иншоот, аз нигоҳи илмӣ, назариявю амалӣ оварда мерасонад.

Бо дарназардошти гуфтаҳои болозикр, мавзуи диссертатсияи Раҳимзода Диловар Қосим таҳқиқоти мубрам ва саривақтӣ ба ҳисоб меравад.

Раҳимзода Диловар Қосим соли 2014 ба шуъбаи рӯзонаи факултети ҳуқуқшиносии Донишгоҳи миллии Тоҷикистон дохил шуда, муассисаи таълимии мазкурро соли 2019 аз рӯйи ихтисоси ҳуқуқшиносӣ хатм намудааст.

Раҳимзода Диловар Қосим аз 01 сентябри соли 2019 ба ҳайси ассистенти кафедраи ҳуқуқ ва ҳуқуқшиносии муқоисавии Академияи идоракунии давлатии назди Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон ба фаъолият оғоз намуда, дар вазифаҳои гуногуни муассисаи мазкур кор намудааст. Аз 01 сентябри соли 2024 то ҳол ба ҳайси муаллими калони кафедраи ҳуқуқи маданӣ ва иқтисодии факултети ҳуқуқшиносии Академияи идоракунии давлатии назди Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон фаъолият намуда истодааст. Раҳимзода Диловар Қосим барои таҳияи диссертатсия соли 2019 дар Академияи идоракунии давлатии назди Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон ба ҳайси унвонҷӯ қабул гардида, онро соли 2024 хатм намудааст. Инчунин, унвонҷӯ дар ҳамоишҳои илмӣ-амалӣ сатҳи гуногун пайваста ширкат варзида, бо маърӯзаҳо баромад менамояд. Аз аввали фаъолият то ҳол ҳамчун омӯзгор аз фанҳои «ҳуқуқи маданӣ», «ҳуқуқи хусусии римӣ», «ҳуқуқи оилавӣ», «ҳуқуқи соҳибкорӣ» ва «ҳуқуки иқтисодӣ» ба шогирдон дарс мегӯяд.

Рисолаи диссертатсионии Раҳимзода Диловар Қосим аз муқаддима, 3 боб 8 зербоб, хулоса ва рӯйхати 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 **«Тавсифи умумии танзими ҳуқуқи мадании иҷораи бино ва иншоот»** номгузорӣ шуда, дар доираи он

нахуст аз тарафи муаллиф масъалаи инкишофи танзими ҳуқуқи мадании падидаи иҷораи бино ва иншоот ва ҷанбаҳои таърихии он мавриди таҳлил қарор дода шуда, бо истифода аз адабиёти ҳуқуқӣ таърихи ташаккул ва пайдоиши падидаи мазкурро дар давраи шуравӣ ва замони соҳибистиқлолии Ҷумҳурии Тоҷикистон мавриди таҳлил қарор додааст.

Диссертант бо таҳлили адабиёти илмии ҳуқуқӣ, маъхазҳои таърихӣ, андешаҳои муҳаққиқон ва санадҳои ҳуқуқии таърихӣ пайдоиш ва инкишофи падидаи шартномаи иҷораи бино ва иншоотро ба якчанд марҳалаи таърихӣ ҷудо менамояд, ки ҳар яке бо хусусиятҳои худ аҳаммияти муҳимми илмӣ ва амалӣ дар шароити имрӯза доранд.

Рисоланавис осори илмии муҳаққиқон ва олимони ватанӣ ва хориҷиро дар мавриди мафҳум ва табиати ҳуқуқии шартномаи иҷораи бино ва иншоот мавриди таҳлил ва хулосагирӣ қарор дода, мавқеи худро вобаста ба масъалаҳои мавриди назар чунин баён менамояд: «Шартномаи иҷораи бино ва иншоот дар шароити муосири мамлакат аҳаммияти муҳим дошта, дорои табиати ҳуқуқии хос мебошад. Аз ҷумла: а) табиати ҳуқуқии консенсуалӣ доштан; б) табиати ҳуқуқии дутарафа доштан; в) табиати ҳуқуқии пулакӣ доштан; г) табиати ҳуқуқии муҳлатнок доштан; ғ) табиати ҳуқуқии ҳадафнок доштан; д) табиати ҳуқуқии озмунӣ доштан; е) табиати ҳуқуқии иқтисодӣ доштан; ё) табиати ҳуқуқии тақдири муштараки бино ё иншооте, ки мавзуи шартномаи иҷораи бино ва иншоот маҳсуб меёбад бо қитъаи замине, ки дар он ҷойгир аст; ж) табиати ҳуқуқии шарт вобаста ба шакл».

Рисоланавис табиати ҳуқуқӣ, унсурҳои муҳим ва хусусияти умумии шартномаи иҷораи бино ва иншоотро аз нигоҳи қонунгузории мадании якчанд давлатҳои хориҷӣ, аз қабили Олмон, Фаронса, Федератсияи Русия, Чин, Италия, Чехия, Лаҳистон, Англия, ИМА, Ҷопон, Ҷумҳурии Исломии Эрон, Шведсария, Тайланд, Испания, Белорусия, Қазоқистон, Ӯзбекистон ва Тоҷикистон, ки ба низоми ҳуқуқии гуногун шомиланд, ба риштаи таҳлили муқоисавӣ-ҳуқуқӣ қарор додааст.

Боби дуюми диссертатсия **«Унсурҳои муҳимми шартномаи иҷораи бино ва иншоот»** номгузорӣ гардида, дар он вобаста ба мавзуи шартномаи иҷораи бино ва иншоот, вазъи ҳуқуқии тарафҳои шартномаи иҷораи бино ва иншоот, тартиби бастан, бақайдгирӣ ва тасдиқи нотариалии шартномаи иҷораи бино ва иншоот мавриди таҳлилу натиҷагирӣ қарор дода шудааст.

Муаллифи диссертатсия махсусан иброз мекунад, ки тибқи қонунгузорӣ бино ва иншоот ба сифати объекти мустақили муомилоти маданӣ баромад менамоянд. Бино ва иншоот вобаста ба таъинот ва табиати ҳуқуқӣ молу мулки ғайриманқул мебошад, яъне бо дарназардошти он ки онҳо бо замин вобастагии зич доранд ва ҷойивазкунии онҳо бидуни расонидани зарари воқеӣ ва ба таъинотиашон имконнопазир аст. Бино ва иншоот мавзуи асосии шартномаи мазкурро ташкил медиҳад.

Муаллиф иброз менамояд, ки вобаста ба маҳакҳои муайян на ҳамаи биноҳо ва иншоотҳо ба сифати мавзуи шартномаи бино ва иншоот баромад карда метавонанд. Ба назари диссертант вақте ки сухан атрофи вазъи ҳуқуқии тарафҳои шартномаи иҷора бино ва иншоот меравад, ду махсусияти таркибии он, яъне қобилияти ҳуқуқдорӣ ва қобилияти амалкунӣ тарафҳои шартномаи мазкур бояд дар назар дошта шавад. Яке аз талаботҳои ҳатмии вазъи ҳуқуқиро қобилияти ҳуқуқдорӣ ва амалкунии тарафҳо ташкил мекунад.

Муҳиммияти мавзуи мазкурро диссертант асоснок намуда, баён доштааст, ки таҳқиқи илмии тартиби бастан, бақайдгирии давлатӣ ва тасдиқи нотариалии шартномаи иҷораи бино ва иншоот дар илми ҳуқуқи маданӣ аҳамияти хоса дорад. Зеро дақиқ таҳлил ва омӯзиши масъалаҳои мазкур дар ҳаллӣ мушкилиҳои дар оянда пайдошаванда, байни тарафҳо хизмат хоҳад кард.

Боби сеюми таҳқиқоти диссертатсионӣ **«Масъалаҳои тағйир, қатъ гардидан ва ҷавобгарии ҳуқуқи мадании тарафҳо дар шартномаи иҷораи бино ва иншоот»** номгузорӣ шудааст. Муаллиф қайд менамояд, ки, тибқи қонунгузории маданӣ тарзҳои маҳдуди асосҳои тағйир додан ва қатъ кардани шартномаи иҷораро муқаррар намудааст. Масалан, пардохти пули

шартномаи иҷораи бино ва иншоот аз рӯи талаботҳои бозорӣ ва меъёрҳои нави қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон мумкин аст, новобаста аз мувофиқаи байни иҷорагир ва иҷорадеҳ оид ба пули иҷора мумкин аст, ки боиси тағйир додани шартномаи мазкур гардад.

Ба назари диссертант дар бораи ҷавобгарии ҳуқукии маданӣ тибқи шартномаи иҷораи бино ва иншоот чунин аст, ки дар илми ҳуқуқи маданӣ вобаста ба сабаби пайдоиш ду намуди ҷавобгарии маданӣ-ҳуқуқӣ мавҷуд аст: а) ҷавобгарӣ барои риоя накардани уҳдадорихо (шартномавӣ) ва ҷавобгарии ғайришартномавӣ, аз ҷумла барои расонидани зарар; б) ҷавобгарӣ барои вайрон намудани ҳуқукҳои зеҳнӣ, ҷавобгарии пеш аз шартномавӣ, ҷавобгарӣ барои дорошавии беасос ва ғайра.

Хулоса ва пешниҳодҳои назариявӣ, амалӣ ва тавсияҳо оид ба такмили қонунгузорие, ки дар рисола дарҷ ёфтаанд, барои муҳити илми ҳуқуқшиносии ватанӣ зарур буда, ҳамзамон барои такмили қонунгузории маданӣ заминаи мусоид фароҳам меоранд. Дар ҷараёни гузаронидани таҳқиқот, муаллиф амалияи мақомоти судӣ, мақомоти андоз, сохторҳои дахлдори Кумитаи давлатии сармоягузорӣ ва идораи амволи давлатии Ҷумҳурии Тоҷикистон, мақомоти нотариалӣ, корхонаи воҳиди давлатии «Бақайдгирии молу мулки ғайриманқул», ки барои такмил додани рисола аз ҷиҳати амалӣ зарур буд, ба таври фаррох мавриди омӯзиш ва истифода қарор додааст.

Нуқтаҳои илмӣ ва натиҷаҳои диссертатсия илман асоснок буда, бо далелҳои муътамади назариявӣ-методӣ ва таҳлилӣ мустаҳкам карда шудаанд.

Дар ин замина, унвонҷӯ доир ба мавзуи таҳқиқоти диссертатсионӣ 10 мақола дар маҷаллаҳои аз ҷониби Комиссияи олии аттестатсионии назди Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон тақризшаванда, 13 мақола дар маҷаллаҳои дигар нашр намудааст, ки муҳтавои асосии рисоларо инъикос мекунанд. Теъдоди интишороти илмии унвонҷӯ ба талаботи муқарраргардида ҷавобгӯ мебошад.

Хулоса, диссертатсияи Раҳимзода Диловар Қосим дар мавзуи «Танзими ҳуқуқии шартномаи иҷораи бино ва иншоот тибқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон» ба талаботи Тартиби додани дараҷаҳои илмӣ, ки бо қарори Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 30 июни соли 2021, таҳти №267 (бо тағйиру иловаҳо аз 26 июни соли 2023, №295) ва Дастурамал оид ба тартиби барасмиятдарории диссертатсия ва автореферати диссертатсия ва дигар маводди илмӣ (қарори Раёсати Комиссияи олии аттестатсионии назди Президента Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 27 декабри соли 2024, №493) ҷавобгӯ буда, ҷиҳати сазовор гардидан ба дараҷаи илмии номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ аз рӯйи ихтисоси 5.5.3. Ҳуқуқи маданӣ; ҳуқуқи соҳибкорӣ; ҳуқуқи оилавӣ; ҳуқуқи байналмилалии хусусӣ барои ҳимоя пешниҳод карда мешавад.

Роҳбари илмӣ:
судяи Суди конститутсионии
Ҷумҳурии Тоҷикистон,
номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ, дотсент Соҳибзода М.М.

Суроға: Ҷумҳурии Тоҷикистон,
ш. Душанбе, н. Фирдавсӣ,
кӯчаи Борбад 58/1, ҳуҷраи 18.
Тел.: (+992) 904415050.
Email: sohibov_m.1990@mail.ru

Имзои М.М. Соҳибзодаро тасдиқ мекунам:
Сардори шуъбаи корҳои умумӣ ва хизмати
давлатии Суди конститутсионии
Ҷумҳурии Тоҷикистон Ғоибов П.М.
«20» 01 2026 с.

ШУЪБАИ УМУМӢ ВА ХИЗМАТИ ДАВЛАТӢ * СУДИ КОНСТИТУТСИОНИИ ҶУМҲУРИИ ТОҶИКИСТОН

Суроға: Суди конститутсионии
Ҷумҳурии Тоҷикистон, 734025,
шаҳри Душанбе, кӯчаи Бохтар 48.
Тел.: (+992-37) 221-55-50.
Факс: (+992-37) 227-49-84.
E-mail: info@constcourt.tj