

**АКАДЕМИЯИ ИДОРАКУНИИ ДАВЛАТИИ НАЗДИ  
ПРЕЗИДЕНТИ ҶУМҲУРИИ ТОҶИКИСТОН**

Бо ҳуқуқи дастнавис



**ВБД:** 347.44 (575.30)

**ТКБ:** 67.99(2) 3 (2 тоҷик)

**Р – 42**

**РАҲИМЗОДА ДИЛОВАР ҚОСИМ**

**ТАНЗИМИ ҲУҚУҚИИ ШАРТНОМАИ ИҚОРАИ БИНО ВА ИНШОТ  
ТИБҚИ ҚОНУНГУЗОРИИ ҶУМҲУРИИ ТОҶИКИСТОН**

**ДИССЕРТАТСИЯ**

барои дарёфти дараҷаи илмӣи номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ аз рӯйи  
ихтисоси 5.5.3. Ҳуқуқи маданӣ; ҳуқуқи соҳибкорӣ;  
ҳуқуқи оилавӣ; ҳуқуқи байналмилалӣи хусусӣ

**РОҲБАРИ ИЛМӢ:**

номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ, дотсент

**СОҲИБЗОДА М.М.**

**ДУШАНБЕ – 2026**

## МУНДАРИЧА

<b>НОМГҶҶИ ИХТИСОРАҶО ВА (Ё) АЛОМАТҶОИ ШАРТӢ.....</b>	<b>3</b>
<b>МУҚАДДИМА.....</b>	<b>4-23</b>
<b>БОБИ 1. ТАВСИФИ УМУМИИ ТАЪЗИМИ ҶУҚУҚИ МАДАНИИ ИҶОРАИ БИНО ВА ИНШООТ.....</b>	<b>24-88</b>
1.1. Ташаккул ва инкишофи падидаи иҷораи бино ва иншоот дар ҳуқуқи маданӣ.....	24-48
1.2. Табиати ҳуқуқӣ, мафҳум ва хусусиятҳои шартномаи иҷораи бино ва иншоот.....	48-71
1.3. Таҳлили муқоисавӣ-ҳуқуқии шартномаи иҷораи бино ва иншоот дар қонунгузори мадания баъзе аз давлатҳои хориҷӣ.....	71-88
<b>БОБИ 2. УНСУРҶОИ МУҶИММИ ШАРТНОМАИ ИҶОРАИ БИНО ВА ИНШООТ.....</b>	<b>89-156</b>
2.1. Мавзуи шартномаи иҷораи бино ва иншоот.....	89-114
2.2. Вазъи ҳуқуқӣ ва ҳуқуқи уҳдадорӣҳои тарафҳои шартномаи иҷораи бино ва иншоот.....	114-139
2.3.Тартиби бастан, бақайдгирии давлатӣ ва тасдиқи нотариалии шартномаи иҷораи бино ва иншоот.....	139-157
<b>БОБИ 3. МАСЪАЛАҶОИ ТАҶИР, ҚАТЪ ГАРДИДАН ВА ҶАВОБГАРИИ ҶУҚУҚИ МАДАНИИ ТАРАФҶО ДАР ШАРТНОМАИ ИҶОРАИ БИНО ВА ИНШООТ.....</b>	<b>158-184</b>
3.1. Асосҳои тағйир додан ва қатъ гардидани шартномаи иҷораи бино ва иншоот.....	157-173
3.2. Ҷавобгариҳои ҳуқуқи мадания тарафҳои шартномаи иҷораи бино ва иншоот.....	173-184
<b>ХУЛОСА.....</b>	<b>185-192</b>
<b>ТАВСИЯҶО ОИД БА ИСТИФОДАИ АМАЛИИ НАТИҶАҶОИ ТАҶҚИҚОТ.....</b>	<b>193-195</b>
<b>РҶҶХАТИ АДАБИЁТ (МАЪХАЗҶО).....</b>	<b>196-218</b>
<b>ФЕҶРИСТИ ИНТИШОРОТИ ИЛМИИ ДОВТАЛАБИ ДАРАҶАИ ИЛМӢ.....</b>	<b>219-223</b>

## НОМГЀИ ИХТИСОРАҶО ВА (Ё) АЛОМАТҶОИ ШАРТЀ:

**ҶТ** – Ҷумҳурии Тоҷикистон

**ФР** – Федератсияи Русия

**ИМА** – Иёлоти Муттаҳидаи Амрико

**ИҶШС** – Иттиҳоди Ҷумҳуриҳои Шуравии Сотсиалистӣ

**ҶШФСР** – Ҷумҳурии Шуравии Федеративии Сотсиалистии Русия

**ҶШС** – Ҷумҳуриҳои Шуравии Сотсиалистӣ

**ИДМ** – Иттиҳоди Давлатҳои Мустиқил

**АИДНПҶТ** – Академияи идоракунии давлатии назди Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон

**КМ ҶТ** – Кодекси маданияи Ҷумҳурии Тоҷикистон

**КЗ ҶТ** – Кодекси замини Ҷумҳурии Тоҷикистон

**КШ ҶТ** – Кодекси шаҳрсозии Ҷумҳурии Тоҷикистон

**КА ҶТ** – Кодекси андозии Ҷумҳурии Тоҷикистон

**КММ ҶТ** – Кодекси муҳофизати маданияи Ҷумҳурии Тоҷикистон

**КМИ ҶТ** – Кодекси муҳофизати иқтисодии Ҷумҳурии Тоҷикистон

**КНА ҶТ** – Кодекси нақлиёти автомобилҳои Ҷумҳурии Тоҷикистон

**КФҶ ҶТ** – Кодекси фазои ҳавоии Ҷумҳурии Тоҷикистон

**КО ҶТ** – Кодекси оби Ҷумҳурии Тоҷикистон

**КВД** – Корхонаи воҳиди давлатӣ

**ҶДММ** – Ҷамъияти дорои масъулияти маҳдуд

**қ.** – қисм

**б.** – банд

**ғ.** – ғайра

**с.** – сол

**С.** – саҳифа

**млн** – миллион

**м<sup>2</sup>** – метри мураббаъ

## МУҚАДДИМА

**Мубрамии мавзуи таҳқиқот.** Дар замони муосир яке аз самтҳои муҳимме, ки барои рушди фаъолияти бозаргонӣ ва муносибатҳои маданӣ замина гузоштааст, муносибаҳои иҷоравӣ, хусусан, шартномаи иҷораи бино ва иншоот ба шумор меравад. Азбаски молу мулки ғайриманқул дар ҳуқуқи маданӣ дорои хусусиятҳои хосси муомилотанд, шартномаи иҷораи бино ва иншоот низ ҳамчун як навъи муомилоти молу мулки ғайриманқул вижагиҳои махсус пайдо намудааст.

Танзими махсуси муносибатҳои иҷоравӣ ба он равона карда шудааст, ки вобаста ба маҳакҳои хосси объекти шартномаи иҷораи бино ва иншоот, вазъи ҳуқуқи тарафҳо, талабот вобаста ба масъалаҳои бақайдгирии давлатӣ, масъалаҳо доир ба арзиши объекти иҷора, доир ба табиати ҳуқуқи намудҳои шартномаи мазкур, масъалаҳо оид ба бастан, тағйир ва қатъи намудҳои он ва масъалаҳо оид ба ҷавобгарии мадания тарафҳои шартномаи мазкур танзими масусро соҳиб гардидаанд.

Таҳқиқи шартномаи иҷораи бино ва иншоот дар шароити муосири мамлакат мубрам мебошад, зеро, аз як тараф, муносибатҳои сохтмонӣ босуръат рушд намуда истодаанд, аз тарафи дигар, талаботи шаҳрвандон ба бастани чунин шартнома зиёд гардида истодааст. Дар баробари ин, як қатор масъалаҳои мубрами назариявӣ ва амалие дар ин самт ҷой доранд, ки ҷустуҷӯ ва дарёфти роҳҳои ҳалли мувофиқи онҳо ба манфиати иштирокчиёни муносибатҳои ҳуқуқи маданӣ буда, ба рушди муътадилу самараноки муносибатҳои ҳуқуқи маданӣ мусоидат хоҳад намуд.

Шартномаи иҷораи бино ва иншоот фарогири чунин ҷанбаҳои муҳим мебошад. Аз ҷумла: а) истифодабарии самараноки бино ва иншоотҳои истифоданашаванда; б) гирифтани даромад аз иҷораи онҳо в) пардохти андоз, бочҳои дигари давлатӣ, ғани гардидани бучети истифодабарандагон, ғани гардидани бучети ҷумҳуриявӣ ва маҳаллӣ; г) идоракунии пардохтпазирӣ ва гардиши пул; ғ) мониторинг ва назорат тавассути бақайдгирии давлатӣ; д) тасдиқи нотариалӣ.

Масъалаи истифодабарии бино ва иншоот дар асоси ичора яке аз мушкилоти муҳимми давлат ва ҷомеаи имрӯза, махсусан, илм ва қонунгузорию маданӣ ба шумор меравад. Бо вучуди он, ки солҳои охир қонунгузорӣ дар самти ичораи бино ва иншоот рӯ ба такмил аст, аммо боз ҳам ташаккули ин падида ба чараёнҳои мураккабу мушкил рӯ ба рӯ мешавад. Дар шароити муосир муносибатҳои мазкур дар қонунгузорию маданӣ ва соҳаҳои дигари ҳуқуқ дар шакли парешон танзим шуда, баъзан якдигарро такрор мекунад.

Тибқи қ. 1, м. 717 ҚМ ҚТ аз рӯйи шартномаи ичораи бино ва иншоот ичорадеҳ уҳдадор мегардад, бино ва иншоотро ба соҳибии муваққатӣ ва истифода ё истифодаи муваққатии ичорагир супорад [3]. Зарурати муайян намудани мафҳумҳои бино ва иншоот ва бо хусусиятҳои онҳо аз ҳамдигар фарқ карда тавонистани онҳо талаботи ҷомеаи муосир буда, соҳтмони густардаву босуръати онҳо аз ин далолат медиҳад. Шумораи зиёди биноҳо ва иншоотҳо, инчунин муомилот бо онҳо, арзиши баланди онҳо зарурати ташкили низоми махсуси ҳуқуқии онҳоро талаб менамояд.

Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон (минбаъд – ҚТ) «Дар бораи ичора» аз 6 декабри соли 1990, №184 [15] қабул гардидааст, яъне пеш аз ба даст овардани Истиқлоли давлатӣ ва пеш аз қабули Конститутсияи ҚТ, ки дар моддаҳои 12 ва 32 ҳуқуқи моликияти хусусӣ ва ҳуқуқҳои моликиятро мустақкам намудааст. Қонуни мазкур, ҳамчун санади меъёрии ҳуқуқии заминавӣ, дар низоми санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ аввалин шуда ҳуқуқҳои хусусӣ, аз қабилӣ ба ичора супоридани бино ва иншоотро дар худ мустақкам намудааст. Дар он давра моликияти хусусӣ маҳдуд буд. Аз ин рӯ, санади мазкур аз лиҳози хусусияти заминавӣ доштани то ҳол мавриди амал қарор дорад.

Конститутсияи ҚТ аз 6 ноябри соли 1994 барои танзими ҳуқуқии муносибатҳои ҳуқуқи маданӣ, шаклгирии ҳуқуқ ба моликият ва танзими ҳуқуқи маданияи падидаи ичораи бино ва иншоот дар давраи соҳибистиқлолӣ нақши муҳим бозид. Дар асоси м. 12 Конститутсияи мамлакат «асоси иқтисодии Тоҷикистонро шаклҳои гуногуни моликият ташкил медиҳанд ва

давлат баробарҳуқуқӣ ва ҳифзи ҳуқуқии ҳамаи шаклҳои моликият, аз ҷумла моликияти хусусиро кафолат медиҳад». Мутобиқи м. 32, «ҳар кас ҳуқуқ дорад соҳиби моликият ва мерос бошад» [1]. Маҳз меъёрҳои конституционии мазкур дар муайян кардани танзими ҳуқуқи мадания иҷораи молу мулки ғайриманқул, аз қабилӣ бино ва иншоот тибқи қонунгузори Тоҷикистон нақши ҳалкунанда бозид.

Мукамалномаи қонунгузори кишвар дар самти рушди гуногуншаклии моликият ва муносибатҳои бозоргонӣ, аз қабилӣ моликият, иҷора, фаъолияти соҳибкорӣ, иҷораи амволи давлатӣ ва монанди инҳо барои иштирокчиёни муносибатҳои маданӣ тавассути шартномаи иҷораи бино ва иншоот шароити мусоид фароҳам овард.

Дар ин замина, бино ва иншоот дар бисёр ҳолатҳо ҳамчун моликияти шахсони воқеӣ, ҳуқуқӣ ва давлат баромад намуда, метавонанд тақдири ҳуқуқии ин моликиятро низ худ ҳал намоянд. Яъне онҳо бо истифода аз кафолати конституционии моликият метавонанд тавассути ба иҷора додани бино ва иншоот талаботҳои моддӣ худро низ қонеъ намоянд.

Мавриди зикр аст, ки солҳои охир дар Паёми худ Асосгузори сулҳу ваҳдати миллӣ – Пешвои миллат, Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон муҳтарам Эмомалӣ Раҳмон ба масъалаҳои марбут ба сифати сохтмон, санъати баланди меъмории биноҳо ва иншоотҳои гуногуни бунёдшаванда, ки ба зебо гардидани симои шаҳру ноҳияҳо мусоидат мекунанд, барои рушди соҳаҳои афзалиятноки иҷтимоиву иқтисодии мамлакат тавачҷуҳи махсус зоҳир менамоянд [49]. Яке аз роҳҳои афзалиятноки истифодабарии бино ва иншоотҳо ба иҷора супоридани онҳо ба ҳисоб меравад. Аз сабаби он, ки ҳудуди Тоҷикистонро 93 дарсад кӯҳҳо ишғол кардаанд, ба масъалаҳои оқилона ва самаранок истифода бурдани қитъаҳои замин, ки дар онҳо бино ва иншоотҳои таъиноти гуногун ҷойгиранд, аҳаммияти махсус дода мешавад. Аз ин лиҳоз, бо назардошти вусъат ёфтани тамоюли бунёди бино ва иншоотҳои таъиноти гуногундошта масъалаи танзими ҳуқуқии сохтмон, ба

даст овардан, истифода ва ихтиёрдорӣ намудани онҳо беш аз ҳар вақти дигар аҳаммияти муҳимро пайдо намудааст.

Тавре аз ҳисоботи Раёсати сармоягузорӣ ва идораи амволи давлатии шаҳри Душанбе бармеояд, ҷихати истифодабарии самаранок ва идораю ихтиёрдорӣ моликияти коммуналии шаҳри Душанбе тариқи шартномаи иҷора 1182 бино ва иншоотҳои моликияти коммуналӣ ба иҷора супорида шуда, дар масоҳати 5647718 метри мураббаъ дар соли 2024 ба қайд гирифта шудаанд. Ба ҳолати 1 ноябри соли 2024 аз ҳисоби 402 иҷорагир, аз ҷумла 8 иҷорагири бинои истиқоматӣ ва 394 иҷорагири қисмҳои иншоотҳои объектҳои моликияти коммуналии шаҳри Душанбе масоҳати умумии иҷора 80551,72 метри мураббаъро ташкил дода, барои 2219 ҷойҳои корӣ замина гузоштааст [189].

Омори таҷрибаи судӣ аз рӯйи парвандаҳои маданӣ оид ба шартномаи иҷораи бино ва иншоот дар ноҳияҳои Исмоили Сомонӣ ва Шохмансури шаҳри Душанбе дар соли 2022 нишон медиҳад, ки дар Суди ноҳияи Исмоили Сомонӣ 11 адад ва дар Суди ноҳияи Шохмансури шаҳри Душанбе 13 адад парвандаҳо оид ба масъалаи мазкур ба қайд гирифта шудаанд. Чунин баҳсҳо сараввал бо сабабҳои номукамал будани қонунгузорӣ, мавҷуд набудани таҳқиқоти комили илмӣ, такмил наёфтани тартиб ва шартҳои ба иҷора додани бино ва иншоот вобастагӣ доранд. Дар боло танҳо ба таҷрибаи судҳои ду ноҳияи кишвар тавачҷуҳ зоҳир гардидааст. Нишондиҳандаи ин парвандаҳо дар тамоми судҳои ҚТ дар як сол мумкин аст аз садҳо адад зиёд бошанд.

Дар ин радиф, метавон ба омори бино ва иншоотҳои давлатие тавачҷуҳ намуд, ки тавассути гузаронидани озмун ба иҷора супорида шудаанд. Аз ҳисоботҳои КВД «Оид ба ташкили фурӯши амволи давлатӣ» дар ҳамкорӣ бо Хадамоти назорати давлатии истифодаи амволи давлатӣ дар бораи ба иҷора супоридани молу мулки давлатӣ бармеояд, ки дар соли 2022 тавассути супоришҳои озмунӣ 14 озмун барпо гардидааст, ки тавассути он 430 адад бино ва иншооти давлатӣ ба иҷора супорида шудааст. Ба ҳолати 22 декабри

соли 2022 дар маҷмуъ 817 адад шартнома мавриди амал қарор дошт, ки тавассути КВД «Оид ба ташкили фурӯши амволи давлатӣ» 636 адад шартнома, тавассути баҳши Суғдии КВД «Оид ба ташкили фурӯши амволи давлатӣ» 142 адад шартнома ва тавассути Хадамоти назорати давлатии истифодаи амволи давлатӣ 39 адад шартнома баста шуда буд.

Дар соли 2023 дар асоси супоришҳои озмунии Хадамоти назорати давлатии истифодаи амволи давлатӣ чиҳати ба иҷора супоридани амволи давлатӣ 15 озмун барпо гардидааст, ки тавассути он 579 адад бино ва иншооти давлатӣ ба иҷора супорида шудааст. Дар маҷмуъ, ба ҳолати 26 декабри соли 2023-юм 892 адад шартнома дар масоҳати 345355,93 метри мураббаъ мавриди амал қарор дорад, ки назар ба ҳамин давраи соли 2022 (430 адад) ба миқдори 462 адад шартнома зиёдтар мебошад. Аз ҷумла, тавассути КВД «Оид ба ташкили фурӯши амволи давлатӣ» 681 адад шартномаҳо, тавассути баҳши Хатлонии КВД «Оид ба ташкили фурӯши амволи давлатӣ» 20 адад шартномаҳо, тавассути баҳши Суғдии КВД «Оид ба ташкили фурӯши амволи давлатӣ» 152 адад шартномаҳо ва тавассути Хадамоти назорати давлатии истифодаи амволи давлатӣ 39 адад шартнома баста шудааст.

Дар маҷмуъ, ба ҳолати 01 октябри соли 2024-ум 974 адад шартнома дар масоҳати 218550,7 метри мураббаъ мавриди амал қарор дорад, ки назар ба ҳамин давраи соли 2023 (892) ба миқдори 82 адад шартнома зиёдтар мебошад. Аз ҷумла, тавассути КВД «Оид ба ташкили фурӯши амволи давлатӣ» 657 адад шартнома дар масоҳати 142286,50 метри мураббаъ, тавассути баҳши Хатлонии КВД «Оид ба ташкили фурӯши амволи давлатӣ» 47 адад шартнома дар масоҳати 2825,6 метри мураббаъ, тавассути баҳши Суғдии КВД «Оид ба ташкили фурӯши амволи давлатӣ» 155 адад шартнома дар масоҳати 59348,82 метри мураббаъ ва тавассути Хадамоти назорати давлатии истифодаи амволи давлатӣ 39 адад шартнома баста шудааст» [190].

Тибқи омили амалияи бақайдгирии шартномаи иҷораи бино ва иншоот аз ҷониби КВД «Бақайдгирии молу мулки ғайриманқул», бо корхонаҳои

давлатии фаръии тобеъ дар шаҳру ноҳияҳои ҷумҳурии «дар соли 2022-2023 дар тамоми ҷумҳурии 6 адад шартномаи иҷораи бино ва иншоот ба масоҳати 5985,70 м<sup>2</sup> ба қайд гирифта шуда, аз ин шумора 4 адад дар шаҳри Душанбе ва 2 адад дар шаҳри Хучанд мебошад. Аз омили мазкур бармеояд, ки гарчанде дар қонунгузорию маданӣ бақайдгирии ҳуқуқ, маҳдудияти (гаронии) ҳуқуқ ба шартномаи иҷораи бино ва иншоотро муайян намудааст, дар амалия аз ҷониби субъектоне, ки чунин шартномаро бастаанд, бақайдгирӣ кам ба назар мерасад [191].

Мушкилоти мазкур ба ду омил вобаста аст: а) шакли гаронӣ – ихтиёрӣ (бо хоҳиши молик ё дархостӣ) ба роҳ монда шудааст; б) дар Қонуни ҚТ «Дар бораи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он» аз 20 март соли 2008, №375 муқаррарот оиди бақайдгирии ҳатмии ҳуқуқ, маҳдудияти (гаронии) ҳуқуқ ба шартномаи иҷораи бино ва иншоот вучуд надорад.

Тибқи маълумоти бақайдгирии омили Кумитаи андозии назди Ҳукумати ҚТ ба ҳолати аз 01.01.2022 то 31.12.2023 шумораи объектҳои молу мулки ғайриманқул аз қабилӣ бино ва иншоотҳои ба иҷора додасуда, шумораи иҷорадиҳандагони бино ва иншоот 17031, шумораи объектҳои ба иҷора додасуда 27308, масоҳати объектҳои ба иҷора додасуда 2116984,82 мебошад [192]. Нишондиҳандаи мазкур шаҳодати он аст, ки дар ҷумҳурии истифодабарандагони бино ва иншоот тавассути шартномаи иҷораи бино ва иншоот хеле зиёд ба назар мерасад.

Ба омили Саридораи нотариалии давлатии Вазорати адлияи ҚТ назар намоем, «дар соли 2020-2021 дар тамоми мамлакат ҳамагӣ 563 адад шартномаи иҷора ба тариқи амалиёти нотариалӣ тасдиқ карда шудаанд, ки аз ин шумора 10 адад шартномаи иҷораи бино ва иншоот ва 553 адади дигар тасдиқи шартномаи манзили истиқоматӣ мебошанд. Аз ин лиҳоз, дар таҷрибаи судӣ бинобар сабаби вучуд надоштани тасдиқи нотариалии шартномаи иҷораи бино ва иншоот дар бисёр ҳолатҳо суд шартномаро беътибор меҳисобад. Баҳсҳо оид ба бино ва иншоот, муносибати иҷоравӣ

дар ин самт муносибати ҳуқуқи маданӣ ба ҳисоб мераванд. Бо дарназардошти ин, таҳқиқи масъалаи мазкур аз лиҳози илми ҳуқуқи маданӣ мубрам маҳсуб меёбад» [193].

Ҳамин тариқ, бо бастании шартномаи мазкур иҷорадеҳ ва иҷорагир имкон пайдо мекунад, ки аз хусусиятҳои манфиатноки бино ва иншооти истифоданашаванда баҳравар шаванд.

**Дарачаи таҳқиқи мавзӯи илмӣ.** Дар илми ҳуқуқшиносии ватанӣ масъалаҳои умумии танзими ҳуқуқи шартномаи иҷораи бино ва иншоот аз тарафи олимони ватанӣ, ба монанди Ш.К. Ғаюризода [163, с. 195], М.А. Маҳмудзода [97, с. 176; 94, с. 1000], М.З. Раҳимзода [151, с. 3-21], Д.Ш. Сангинзода [155, с. 151-156], М.М. Соҳибзода [177, с. 235; 110, с. 238; 107, с. 448; 111, с. 244], Ф.С. Сулаймонов [109, с. 248], Ш.Т. Тағойназаров [94, с. 1000], О.У. Усмонов [121, с. 140], А.Ғ. Холиқзода [124, с. 380], Б.С. Шерзода [180, с. 219] ва дигарон мавриди таҳқиқи илмӣ қарор дода шудааст.

Дар фазои илмии хориҷӣ масъалаҳои махсуси иҷора аз ҷониби Б.А. Азукаева [159, с. 188], А.В. Волкогон [62, с. 174], Л.Т. Кокоева [168, с. 452; 89, с. 343], Д.Ю. Лукашевич [62, с. 174], И.Ю. Юшкарёв [62, с. 174] ва масъалаҳои иҷораи бино ва иншоот аз тарафи М. Булеков [138, с. 15-18], А.Г. Дорошкова [164, с. 185], А.В. Ёрш [167, с. 207], О.Б. Круглова [169, с. 198], И.Д. Кузьмина [170, с. 45], М.Е. Мешерякова [172, с. 184], И.П. Писков [175, с. 208] ва дигарон дар сатҳи диссертатсия ва мақолаҳо таҳқиқ шудааст. Аммо дар ҶТ то ҳол таҳқиқоти диссертатсионии алоҳида дар ин самт анҷом дода нашудааст. Аксарияти ҷанбаҳои ҳуқуқи маданияи бино ва иншоот, ки танзими махсусро талаб менамоянд, ҳанӯз коркард нагардидаанд. Диссертатсияи мазкур ба бартараф намудани ин ҳолигӣ дар илми ҳуқуқшиносии Тоҷикистон равона гардидааст.

**Робитаи таҳқиқот бо барномаҳо ва ё мавзӯҳои илмӣ.** Диссертатсия дар доираи мавзӯи корҳои илмӣ-таҳқиқотии кафедраи ҳуқуқи маданӣ ва иқтисодии факултети ҳуқуқшиносии Академияи идоракунии давлатии назди Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон (минбаъд – АИДНПҶТ) барои солҳои

2022-2026 – «Тамоюли рушди қонунгузории маданӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон» алоқаманд мебошад» омода карда шудааст.

### **ТАВСИФИ УМУМИИ ТАҲҚИҚОТ**

**Мақсади таҳқиқот.** Мақсади таҳқиқоти рисолаи илмӣ ин таҳлили масъалаҳои назариявӣ ва амалии танзими ҳуқуқии шартномаи иҷораи бино ва иншоот дар соҳаи ҳуқуқи маданӣ, таҳқиқи нуқтаҳои илмӣ, санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ ва амалияи ҳуқуқтатбиқкунии масъалаи мазкур, ҳамзамон, пажӯҳиши илмӣ ҳолати кунунии танзими масъалаҳои мазкур буда, дар натиҷаи он дарёфти роҳҳои ҳал ва такмили қонунгузории соҳа баҳри дуруст ба роҳ мондани муносибатҳои иҷораи бино ва иншоот маҳсуб меёбад.

**Вазифаҳои таҳқиқот.** Барои ноил гардидан ба мақсадҳои таҳқиқот дар рисола вазифаҳои зерин гузошта шудаанд:

- омӯзиши заминаҳои таърихӣ ташаккули танзими ҳуқуқии иҷораи бино ва иншоот;
- таҳлили ҳамаҷарафаи мафҳуми бино ва иншоот ва унсурҳои муҳимми он;
- анҷом додани таҳлили муқоисавӣ-ҳуқуқии шартномаи иҷораи бино ва иншоот дар қонунгузорӣ ва баъзе аз давлатҳои алоҳида;
- пажӯҳиши мавқеи шартномаи иҷораи бино ва иншоот дар низоми шартномаи иҷора;
- асосноккунии назариявӣ ва амалии мушкилоти қонунгузорӣ оид ба тартиби бастан, бақайдгирии давлатӣ ва тасдиқи нотариалии шартномаи мазкур;
- таҳияи пешниҳодиҳои назариявӣ ва тавсияҳо ҷиҳати такмили қонунгузори дар самти иҷораи бино ва иншоот.

**Объекти таҳқиқот.** Объекти таҳқиқотро муносибатҳои ҷамъиятӣ ташкил медиҳанд, ки ҳангоми муомилот бо биною иншоот ва амалисозии ҳуқуқҳои шахсонӣ воқеӣ, ҳуқуқӣ ва давлат тавассути шартномаи иҷора ба вучуд меоянд ва фарогири масъалаҳои муҳимми танзими ҳуқуқӣ-маданиӣ иҷораи бино ва иншоот мебошанд.

**Мавзуи (предмет) таҳқиқот.** Мавзуи таҳқиқот аз андешаву назари олимон ва муҳаққиқон оид ба танзими ҳуқуқӣ-мадании иҷораи бино ва иншоот, ҳуқуқ ва уҳдадорихои тарафҳои шартнома, масъалаҳои бақайдгириву тасдиқи нотариалии шартнома, ҷавобгарии тарафҳо тибқи шартнома, муқаррароти қонунгузорӣ ва амалияи ҳуқуқтатбиқкунӣ дар ин муносибат иборат мебошад.

**Марҳила, макон ва давраи таҳқиқот (доираи таърихӣ таҳқиқот).** Таҳқиқоти диссертатсионии мазкур марҳилаҳои тасдиқ, омоданамой, тасвиб ва муҳокимаро дар кафедраи ҳуқуқи маданӣ ва иқтисодии факултети ҳуқуқшиносии АИДНПҚТ сипарӣ намудааст. Давраи таҳқиқот аз соли 2020 то 2026-ро фаро гирифта, аз ду давра иборат мебошад.

Дар даври аввал (солҳои 2020-2023) пажӯҳиши ҷанбаҳои назариявӣ, таърихӣ пайдоиш ва ташаккули иҷораи бино ва иншоот, табиати ҳуқуқии шартномаи иҷораи бино ва иншоот, муайян намудани асосҳои методологии таҳқиқот ва банақшагирии он гузаронида шуд. Мавзӯ, вазифаҳо, объект, мутобиқати мавзуи интихобнамуда ва мундариҷаи он ба шиносномаи ихтисоси 5.5.3. Ҳуқуқи маданӣ; ҳуқуқи соҳибкорӣ; ҳуқуқи оилавӣ; ҳуқуқи байналмилалии хусусӣ муайян гардид. Унсурҳои муҳимми шартномаи иҷораи бино ва иншоот, ба монанди мавзуи шартнома, мафҳуми бино ва иншоот, вазъи ҳуқуқӣ, ҳуқуқ ва уҳдадории тарафҳои шартнома, масъалаҳои бақайдгирии давлатӣ ва тасдиқи нотариалӣ, асосҳои тағйир додан ва қатъ кардан ва шаклҳои ҷавобгарии мадании тарафҳои шартнома таҳқиқ гардиданд. Диссертатсия ба муҳокимаи кафедраи ҳуқуқи маданӣ ва иқтисодии факултети ҳуқуқшиносии АИДНПҚТ пешниҳод карда шуд.

Дар даври баъдина (солҳои 2023-2026) маълумотнома оид ба бартараф намудани камбудихои ошкоршуда таҳия шуда, ба кафедраи ҳуқуқи маданӣ ва иқтисодии факултети ҳуқуқшиносии АИДНПҚТ пешниҳод карда шуд. Таҳлил, ҷамъбандӣ, ба низом даровардан ва шарҳу тавзеҳи натиҷаҳои ҳосилшуда анҷом дода шуд. Хулосаҳо аз рӯи натиҷаҳои таҳқиқот мураттаб гардида, сохтору муҳтавои таҳқиқот ба тартиб ва маводди таҳқиқоти

диссертационӣ ба расмият дароварда шуд. Ҳамзамон, масъалаи хусусиятҳои хосси иҷораи бино ва иншоот, ки аз шартҳои муҳимми шартномаи иҷораи бино ва иншоот бармеоянд, дар асоси таҳлили муқоисавӣ-ҳуқуқии шартномаи иҷораи бино ва иншоот дар қонунгузорию мадания баъзе аз давлатҳои хориҷӣ таҳлил шуданд. Инчунин, дар ин давра вобаста ба таҳқиқоти анҷомдода, хулосаҳои назариявӣ ва амалӣ пешниҳод карда шудаанд. Марҳилаи анҷоми таҳқиқот соли 2026 мебошад.

**Асосҳои назариявии таҳқиқотро** маводди назариявии аз ҷониби олимони ватанӣ ва хориҷӣ таълифшуда, аз ҷумла Б.А. Азукаева, М. Булеков, А.В. Волкогон, Ш.К. Ғаюрзода, А.Г. Дорошкова, А.В. Ёрш, Л.Т. Кокоева, О.Б. Круглова, И.Д. Кузьмина, Д.Ю. Лукашевич, М.А. Маҳмудзода, М.Е. Мешерякова, И.П. Писков, М.З. Раҳимзода, Д.Ш. Сангинзода, Ф.С. Сулаймонов, М.М. Соҳибзода, Ш.Т. Тағойназаров, О.У. Усмонов, А.Ғ. Холиқзода, Б.С. Шерзода, И.Ю. Юшкарёв ва дигарон ташкил медиҳад.

**Асосҳои методологии таҳқиқот.** Дар раванди анҷом додани таҳқиқот аз усулҳои умумиилмӣ, ба монанди усули диалектикӣ, таҳлили низомнок ва усулҳои махсуси ҳуқуқӣ, аз ҷумла усули таърихӣ-ҳуқуқӣ, расмӣ-ҳуқуқӣ, муқоисавӣ-ҳуқуқӣ мавриди қарор дода шудаанд.

Бо истифода аз усули диалектикӣ ташаккул ва инкишофи падидаи иҷораи бино ва иншоот дар ҳуқуқи маданӣ, танзими ҳуқуқии муносибатҳои иҷоравӣ бо бино ва иншоот таҳлил гардидаанд.

Аз рӯйи таҳлили низомнок мавқеи бино ва иншоот дар низоми молу мулки ғайриманқули ҳуқуқҳои маданӣ, таҳлили фарқияти бино ва иншоотҳое, ки мавзуи шартномаи иҷора бино ва иншоот шуда метавонанд ва ё наметавонанд, фарқияти байни бино ва иншоот, фарқияти байни мавзуи шартномаи иҷораи бино ва иншоот бо мавзуи шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ ва ғ. муайян карда шудааст.

Аз рӯйи усули таърихӣ-ҳуқуқӣ асосҳо ва заминаҳои таърихӣ ташаккул ва инкишофи падидаи иҷораи бино ва иншоотро ба ду давра чудо карда шудааст: а) пайдоиш ва инкишофи падидаи иҷораи бино ва иншоот дар

давраи шуравӣ; б) пайдоиш ва инкишофи падидаи иҷораи бино ва иншоот дар давраи истиқлоли давлатии ҚТ. Хусусиятҳои хосси ташаккули танзими ҳуқуқӣ-мадании иҷораи бино ва иншоот дар ин давраҳо коркард шудааст.

Тибқи усули расмӣ-ҳуқуқӣ унсурҳои асоси шартномаи иҷораи бино ва иншоот, мафҳуми бино ва иншоот, инчунин ҳатмӣ будани бақайдгирии давлатӣ дар КВД «Бақайдгирии молу мулки ғайриманқул», мақомоти андоз ва тасдиқи ҳатмии нотариалӣ, асосҳои тағйирёбӣ ва қатъгардии шартномаи иҷораи бино ва иншоот, шаклҳои ҷавобгарии тарафҳо таҳлилу муайян гардидааст.

Бо роҳи усули муқоисавӣ-ҳуқуқӣ қонунгузории Тоҷикистон оид ба шартномаи иҷораи бино ва иншоот бо қонунгузории дигар мамлакатҳои хориҷӣ, ба монанди Олмон, Фаронса, Чин, Италия, Хорватия, Чехия, Лаҳистон, Англия, Иёлоти Муттаҳидаи Амрико, Чопон, Ҷумҳурии исломии Эрон, Шведсария, Тайланд, Испания ва давлатҳои аъзои ИДМ ба монанди Федератсияи Русия, Белорусия, Қазоқистон ва Ўзбекистон таҳқиқ гардидааст.

**Заминаҳои эмпирикӣ.** Дар раванди таҳқиқи мавзӯи диссертатсионӣ Конститутсияи ҚТ, КМ ҚТ, КЗ ҚТ, КШ ҚТ, КА ҚТ, Кодекси манзили ҚТ, КММ ҚТ, КМИ ҚТ, КНА ҚТ, КФҲ ҚТ, КО ҚТ, Қонуни ҚТ «Дар бораи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он», Қонуни ҚТ «Дар бораи иҷора», Қонуни ҚТ «Дар бораи бучети давлатии ҚТ», Қонуни ҚТ «Дар бораи боҷи давлатӣ», Қонуни ҚТ «Дар бораи бехатарии саноатии объектҳои истехсолии ҳатарнок», Қонуни ҚТ «Дар бораи бехатарии иншоотҳои гидротехникӣ», қарори Ҳукумати ҚТ «Дар бораи Тартиби ба иҷора додани амволи давлатӣ», қарори Ҳукумати ҚТ «Дар бораи тасдиқи рӯйхати биною иншооти андозбандишаванда, ки дар моликияти шахсони воқеӣ мебошанд» дигар санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ, қарорҳои Пленуми Суди

Олии ҶТ ва ҳуҷҷатҳои банақшагирии стратегӣ, аз қабилӣ Стратегияи рушди соҳаи сохтмони ҶТ барои давраи то соли 2030 истифода шудаанд. Ҷамҷунин, ҷиҳати муайян намудани амалияи татбиқи қонунгузории ҶТ оид иҷораи бино ва иншоот аз санадҳои судӣ ва шартномаҳои тариқи нотариалӣ тасдиқшуда истифода гардидааст.

**Навгонии илмӣ таҳқиқот** дар он зоҳир меёбад, ки диссертатсияи мазкур аввалин таҳқиқоти комили илмӣ оид ба масъалаҳои мубрами танзими ҳуқуқии шартномаи иҷораи бино ва иншоот дар ҶТ ба ҳисоб рафта, дар раванди таҳқиқот меъёрҳои қонунгузории ҶТ оид ба масъалаҳои иҷораи бино ва иншоот шарҳу тавзеҳ дода шудаанд. Ҷамҷунин, таҷриба ва қонунгузории маданияи мамлакатҳои хориҷӣ дар муқоиса бо қонунгузории миллӣ таҳлил гашта, таҷрибаҳои судӣ, оморҳо ва таҷрибаи мақомотҳои бақайдгирандаи шартномаи мазкур дар ҶТ мавриди омӯзиш қарор гирифтаанд. Дар диссертатсия тамоми унсурҳои муҳими шартномаи иҷораи бино ва иншоот таҳлилу баррасӣ шуда, дар асоси онҳо ҳулосаҳо нуқтаҳои илмӣ пешниҳод шудаанд, ки арзиши баланди илмӣ диссертатсияро нишон медиҳад. Инҷунин, маҷмуи масъалаҳои баррасигардида дар илми ҳуқуқшиносии ватанӣ навгонӣ маҳсуб меёбанд.

**Нуқтаҳои ба ҳимоя пешниҳодшаванда.** Ба ҳимоя нуқтаҳои зерини илмие, ки навгонии таҳқиқотро ифода мекунанд, пешниҳод мегарданд:

1. Бо натиҷагирӣ аз таҳлили адабиёти илмӣ ҳуқуқӣ, маъхазҳои таърихӣ, андешаҳои муҳаққиқон ва санадҳои ҳуқуқии таърихӣ пайдоиш ва инкишофи падидаи шартномаи иҷораи бино ва иншоотро шартан ба ду давраи зерин ҷудо карда шуд:

1) давраи Шуравӣ. Хусусиятҳои ин давра дар он зоҳир мегардад, ки маҳдудиятҳои алоҳида дар масъалаи субъектони шартнома, предмети он ва дигар масъалаҳо муқаррар гардид. Ҷамҷамон, дар ин давра баъзе масъалаҳои алоҳидаи шартномаи иҷораи бино ва иншоот (ба монанди муҳлати шартнома) мавриди танзим қарор гирифтанд.

2) давраи Истиқлоли давлатии ҚТ. Хусусияти даврони соҳибистиқлолии мамлакат он аст, ки дар ин давра ба инкишофи муносибатҳои иҷоравӣ диққати асосӣ дода шуда, дар қонунгузории маданӣ иҷораи бино ва иншоот намуди алоҳидаи шартномаи иҷора эътироф гардид. Инчунин, дар заминаи ба инобат гирифтани хусусиятҳои рушди танзими ҳуқуқи маданияи падидаи иҷораи бино ва иншоот дар давраи соҳибистиқлолӣ қабули санадҳои меъёрии ҳуқуқиро таҳлил гардида, 4 марҳилаи зерини рушд муайян карда шуд: 1) солҳои 1990 то 1994; 2) солҳои 1994 то 1999; 3) солҳои 1999 то 2012; 4) аз соли 2012 то ин ҳақ.

2. Асоснок карда мешавад, ки на ҳамаи биноҳо ва иншоотҳо мавзуи шартномаи иҷораи бино ва иншоот шуда метавонанд. Ду гурӯҳи биноҳо ва иншоотҳо мавҷуданд: «а) бино ва иншооте, ки мавзуи шартномаи иҷораи бино ва иншоот шуда метавонанд; б) бино ва иншооте, ки мавзуи шартномаи иҷораи бино ва иншоот шуда наметавонанд». Гурӯҳбандии мавзуи шартномаи мазкурро муаллиф ба маҳакҳои зерин вобаста меонад: 1) ба инобат гирифтани манфиатҳои умумии истифодабарандагон, яъне сирф хусусияти давлатӣ ва ҷамъиятӣ доштан; 2) аз рӯйи таъиноти махсус (масалан, таъиноти сирф истиқоматӣ) доштан. Тавре аз муқаррароти м. 115 Кодекси манзили ҚТ бармеояд, объекти шартномаи мазкур манзили истиқоматӣ буда, иҷорагиранда онро танҳо барои истиқомат мегирад ва аз ин лиҳоз манзили истиқоматӣ мавзуи шартномаи иҷораи бино ё иншоот шуда наметавонад. Ҳол он ки бино ё иншоот ҳамчун мавзуи шартномаи иҷораи бино ва иншоот метавонад ба мақсадҳои гуногун дар муносибатҳои маданӣ истифода гардад; 3) аз рӯйи ҳифзшавии онҳо; 4) вобаста ба хусусияти хатарнокӣ; 5) аз ҷиҳати талабот ё донишҳои махсус талаб намудан нисбат ба истифодабарии объектҳои мазкур (масалан, тибқи қарори Ҳукумати ҚТ «Дар бораи тасдиқи рӯйхати биноҳои иншоот, таҷҳизот ва дигар воситаҳои (фондҳои) асосии корхонаҳои давлатӣ, ки ба иҷора додани онҳо новобаста аз муҳлат дар мувофиқа бо мақоми ваколатдори давлатӣ амалӣ мегардад» аз 1 августи соли 2006, №364); 6) хусусияти таърихӣ ва ёдгории фарҳангии давлатро доштани

объектҳои мазкур имконият намедихад, ки онҳо ба муомилоти маданӣ барои ҳадафҳои гуногун истифода гарданд.

3. Таҳқиқот нишон дод, ки мафҳуми иншоот нисбат ба мафҳуми бино васеътар буда, дар баъзан мавридҳо фарогири биноҳои таъиноти гуногун низ мебошад. Дар қонунгузорӣ муқаррар намудани хусусияти фарқкунандаи бино ва иншоот зарур мебошад. Ҳамзамон, қонунгузори маданӣ дар муносибатҳое, ки объекти онҳо бино ва иншоот аст, танзими ҳуқуқии тафриқавиро муқаррар накардааст, ба истиснои муносибатҳои шартномавӣ, ки он дорои аҳаммияти ҳуқуқӣ мебошад. Ба ҳар як бино ва иншоот рақами кадастрӣ дода мешавад, ки имкон медиҳад, то бино ва иншооти мазкур ба таври ягона муайян карда шавад.

4. Гарчанде ки дар КМ ҚТ шартномаи иҷораи корхона ҳамчун намуди алоҳидаи шартномаи иҷора муайян гардидааст, саволе ба миён омадан мумкин аст, ки оё корхона як намуди иншоот нест? Барои посух додан ба ин савол мо ба фарқияти корхона ва иншоот назар мекунем. Ба андешаи муаллиф, корхона воҳиди хоҷагидорӣ ва шахси ҳуқуқии мустақил мебошад, яъне воҳиди иқтисодии дорои ҳадафҳои муайян, аз қабili истеҳсол ва коркарди молу маҳсулот, ба даст овардани фоидаи шахси ҳуқуқӣ, ки аз омилҳои ташкилӣ, техникӣ, иқтисодӣ, маданӣ ва таъмини фаъолияти устувор бармеояд, фаҳмида мешавад. Аз таърифи мазкур якчанд хусусиятҳои корхонаро ошкор намудан мумкин аст:

- корхона шахси ҳуқуқӣ аст;

- корхона дорои номи худ, ҳуҷҷатҳои ташкилӣ-ҳуқуқӣ, иқтисодӣ ва идоракунии мебошад;

- ҳадафи асосии корхона истеҳсоли мол, иҷрои корҳо, анҷом додани хизматрасониҳо ва ба даст овардани фоида мебошад.

Иншоот дар муқоиса бо корхона дорои хусусиятҳои зерин мебошад:

- иншоот объекти ғайриманқул буда, сохтмони муайянро ифода мекунад (мисол, пулҳо, нақбҳо, роҳҳои оҳан ва ғ.);

- иншоот як қисми молу мулк буда, ҳукуку уҳдадорихо, унсурҳои ташкиливу идоракуниро доро нест;

- иншоот ба ҳадафҳои муайяни техникӣ, истехсоли истифода шуда, субъекти фаъолияти хоҷагидорӣ нест. Яъне, корхона дар як навбат яке аз субъектҳои муносибатҳои ҳуқуқӣ баромад мекунад.

4.1. Субъектҳои ҳуқуқи хусусӣ, ки шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ мебошанд, нисбат ба субъектҳои махсус вазъи ҳуқуқии озод доранд. Масалан, ҳангоми ба муносибатҳои шартномаи иҷораи бино ва иншоот дар байни худашон шомил шудани онҳо талабот оид ба гузаронидани озмун сурат намегирад, зеро озмун дорои марҳилаҳои муайян буда, вақти зиёд масраф мешавад. Аз ин лиҳоз вазъи ҳуқуқии субъектҳои ҳуқуқи хусусӣ дар бастанҳои шартномаи иҷораи бино ва иншоот озодтар ба назар мерасад.

Барои мукамал гардонидани қонунгузорӣ ворид намудани тағйири иловаҳои зерин ба мақсад мувофиқ аст:

Тавсия дода мешавад, ки меъёри м. 720 ҚМ ҚТ бо мазмуни зерин тағйир дода шавад:

– Ҳангоми ба иҷора супоридани бино ё иншоот ҳуқуқи истифодаи қитъаи замин, ки дар он бино ё иншоот то ба анҷом расидани муҳлати иҷораи бино ё иншоот ҷойгир аст, ба иҷорагир дода мешавад. Инчунин, новобаста аз муҳлати шартномаи мазкур қарори дахлдори мақомоти ҳокимияти давлатӣ оиди ба манфиати ҷамъият ва давлат истифодабарии қитъаи замин, ки дар он бино ё иншооти ба иҷорагирифташуда ҷойгир аст, бартарӣ дорад.

Тавсия дода мешавад, ки дар меъёри қ. 3, м. 722 ҚМ ҚТ истилоҳи «молу мулк» ба истилоҳи «бино ё иншоот» иваз карда шавад.

Таҳлили амалияи судӣ нишон медиҳад, ки дар бисёр мавридҳо аз тарафи суд баъди қатъи шартномаи иҷораи бино ва иншоот барои аз бино ё иншооти ба иҷора гирифташуда, берун намудани иҷорагир ба қонунгузори манзил, бахусус моддаҳои 70 ва 77 Кодекси манзили ҚТ, таъя мекунанд. Аз ин лиҳоз,

баҳри бартараф намудани чунин ҳолат дар КМ ҚТ тавсия дода мешавад, ки ба м. 722 КМ ҚТ қисми 5 бо шакли зайл ворид карда шавад:

– Иҷорагири бино ё иншоот уҳдадор аст, ки ҳангоми бо талаби иҷорадех катъ намудани шартномаи мазкур дар давоми муҳлати муайяннамудаи суд бино ё иншоотро ҳолӣ кунад ва агар иҷорагир бино ё иншоотро бо хоҳиши худ тарк накарда, қарори судро риоя накунад, бо тариқи маҷбурӣ аз ҷониби мақомоти дахлдор кӯчонида мешавад.

**Аҳаммияти назариявӣ ва амалии таҳқиқот.** Дар диссертатсия андешаҳои илмӣ оид ба танзими ҳуқуқӣ-маданияи иҷораи бино ва иншоот, муқаррароти қонунгузорӣ, амалияи судӣ ва ҳуқуқатбиққунӣ таҳқиқ гардидааст. Ҳангоми такмили қонунгузори соҳавӣ ҳулоса ва пешниҳодҳои дар таҳқиқот пешниҳодшуда метавонад истифода карда шаванд. Дар раванди тадриси фанни ҳуқуқи маданӣ, ҳуқуқи манзил, ҳуқуқи замин, ҳуқуқи шартномавӣ, ҳуқуқи уҳдадорӣ, ҳуқуқи андоз, ҳуқуқи соҳибкорӣ, ҳуқуқи оилавӣ, курси махсуси ҳуқуқи шартномаи иҷора аз маводди диссертатсия ба таври васеъ истифода шуда метавонанд.

Инчунин, натиҷаҳои таҳқиқот метавонад дар фаъолияти мақомоти судӣ, нотариати давлатӣ, мақомоти андоз ва мақоми бақайдгирандаи шартномаи мазкур, дастгоҳи марказии Кумитаи давлатии идораи замин ва геодезии ҚТ ва сохторҳои маҳаллии он, сохторҳои марказӣ ва маҳаллии Кумитаи давлатии сармоягузорӣ ва идораи амволи давлатии ҚТ, ҳангоми иҷрои корҳои мустақилона, навиштани рисолаҳои дипломӣ, магистрӣ, диссертатсияҳо метавонад ба таври васеъ истифода карда шавад.

**Дарачаи эътимоднокии натиҷаҳои таҳқиқот.** Эътимоднокии натиҷаҳои таҳқиқот дар воқеъ будани дониши ҳосилшуда, мантиқӣ будани он, робитаи он бо асарҳои муҳаққиқони дигар, коркарди натиҷаҳои таҳқиқот ва ҳаҷми интишорот оид ба мавзӯ, инъикоси объективии мушкилоти танзими ҳуқуқӣ-маданияи иҷораи бино ва иншоот, таҳлили маводди илмӣ, таҳлили таҷрибаи судӣ, таҳлили қонунгузори мамлакатҳои хориҷӣ усулҳои

гузаронидани таҳқиқот, инчунин мутобиқати диссертатсия ба талаботи муқарраршуда ифода мегардад.

**Мутобиқати диссертатсия ба шиносномаи ихтисоси илмӣ.** Мавзуи таҳқиқот ба шиносномаи ихтисосҳои Комиссияи олии аттестатсионии назди Президенти ҶТ аз рӯйи ихтисоси 5.5.3. Ҳуқуқи маданӣ; ҳуқуқи соҳибкорӣ; ҳуқуқи оилавӣ; ҳуқуқи байналмилалӣ хусусӣ мутобиқат менамояд.

**Саҳми шахсии довталаби дараҷаи илмӣ дар таҳқиқот.** Саҳми довталаб дар навғониҳои таҳқиқот, нуктаҳои ба ҳимоя пешниҳодшаванда, таҳлили илмии қонунгузорӣ, пешниҳоди ҳулосаҳои илмӣ ва тавсияҳои амалӣ, пешниҳоди маърузаҳо аз ҷониби муаллиф дар семинарҳои назариявӣ ва конференсияи илмии байналмилалӣю ҷумҳуриявӣ зоҳир мегардад. Тарзи хосси таҳлили илмии масъалаҳои ба мавзуи таҳқиқот алоқаманд, шакли маънидоднамоии меъёрҳои қонунгузорӣ ва аз ҷиҳати илмӣ таҳлилу асоснок намудани онҳо, тарзи навишти диссертатсия саҳми шахсии муаллифро нишон медиҳанд.

**Тасвиб ва амалисозии натиҷаҳои диссертатсия.** Диссертатсия дар кафедраи ҳуқуқи маданӣ ва иқтисодии факултети ҳуқуқшиносии Академияи идоракунии давлатии назди Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон таҳия шуда, яқчанд маротиба дар ҷаласаҳои кафедра мавриди муҳокима қарор дода шудааст. Ҳамчунин, натиҷаҳои таҳқиқоти диссертатсионӣ дар конференсияҳои зерин ироа гардидаанд:

**а) байналмилалӣ:**

– конференсияи дуҷониби байналмилалӣ илмӣ-амалӣ дар мавзуи «Научное сообщество: междисциплинарные исследования» – бо маъруза ба тариқи онлайн дар мавзуи «Некоторые вопросы о зданиях и сооружениях как недвижимости» (26-28-уми январи соли 2021, ш. Гамбург, Олмон);

– конференсияи байналмилалӣ илмӣ-амалӣ дар мавзуи «Ислоҳоти низоми идоракунии давлатӣ ва хизмати давлатӣ: моделҳои муосири самаранокии он» – бо маъруза дар мавзуи «Танзими давлатии бақайдгирии

шартномаи иҷораи бино ва иншоот тибқи қонунгузории ҚТ» (5-6-уми март соли 2021, ш. Душанбе);

– конференсияи байналмилалӣ илмӣ-амалӣ дар мавзуи «Ҳуқуқи инсон дар ҷаҳони муосир: концепсияҳо, воқеият ва дурнамо» – бо маъруза дар мавзуи «Баъзе масъалаҳои вобаста ба асосҳои ҳуқуқӣ ва кафолатҳои ҳуқуқии инсон ба манзил» (03-юми декабри соли 2021, ш. Душанбе);

– конференсияи байналмилалӣ илмӣ-амалӣ дар мавзуи «Ҳифзи ҳуқуқи инсон ва масъалаи муқовимат бо коррупсия дар ҷаҳони муосир: концепсияҳо, воқеият ва дурнамо» – бо маъруза дар мавзуи «Кафолатҳои амалишавии ҳуқуқи озодиҳои инсон ва шаҳрванд дар муносибатҳои ҳуқуқи маданӣ (дар мисоли шартномаи иҷораи бино ва иншоот)» (1-2-юми декабри соли 2023, ш. Душанбе);

– конференсияи байналмилалӣ илмӣ-амалӣ дар мавзуи «Пешгирии кирдорҳои коррупсионӣ ҳамчун воситаи ҳифзи ҳуқуқи инсон ва таъмини самаранокии идоракунии давлатӣ: вазъ ва дурнамо» – бо маъруза дар мавзуи «Шаклҳои амалисозии ҷавобгарии ҳуқуқи маданияи тарафҳои шартномаи иҷораи бино ва иншоот» (4-5-уми декабри соли 2024, ш. Душанбе).

**б) ҷумҳуриявӣ:**

– конференсияи ҷумҳуриявӣ илмӣ-назариявӣ дар мавзуи «Нақши идоракунии давлатӣ дар раванди саноатикунони босуръати Ҷумҳурии Тоҷикистон» – бо маъруза дар мавзуи «Речаи ҳуқуқии замин, ки дар он предмети шартномаи иҷораи бино ва иншоот ҷойгир аст» (22-23-юми апрели соли 2022, ш. Душанбе);

– конференсияи ҷумҳуриявӣ илмӣ-амалӣ дар мавзуи «Мушкилотҳои қонунгузории замин дар даврони мусоир» – бо маъруза дар мавзуи «Вазъи ҳуқуқии қитъаи замин ҳангоми ба иҷора додани бино ё иншоот тибқи қонунгузории ҚТ» (13-уми октябри соли 2023, ш. Душанбе);

– конференсияи ҷумҳуриявӣ илмӣ-назариявӣ дар мавзуи «Нақш ва ҷойгоҳи муҳаққиқони ватанӣ дар рушди илми ҳуқуқшиносӣ: вазъ ва дурнамо» – бо маъруза дар мавзуи «Ташаккули қонунгузории маданияи

давраи шуравӣ оид ба иҷораи бино ва иншоот» (18-уми апрели соли 2024, ш. Душанбе);

– конференсияи ҷумҳуриявии илмӣ-амалӣ дар мавзуи «Нақши Конституцияи Ҷумҳурии Тоҷикистон дар рушди қонунгузории маданӣ» – бо маъруза дар мавзуи «Рушди танзими ҳуқуқи маданияи падидаи иҷораи бино ва иншоот дар давраи соҳибистиклолӣ» (31-уми октябри соли 2024, ш. Душанбе);

– конференсияи ҷумҳуриявии илмӣ-амалӣ дар мавзуи «Масъалаҳои мубрами танзими ҳуқуқии тичоратикунонии натиҷаҳои фаъолияти илмӣ, илмию техникӣ ва паркҳои технологӣ: ҳолат, мушкилот ва дурнамо» (Бахшида ба 15-солагии таъсисёбии Маркази миллии қонунгузории назди Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон ва «Соли маърифати ҳуқуқӣ» эълон гардидани соли 2024) – бо маъруза дар мавзуи «Баъзе масъалаҳо оид ба «махдудият» ва «гарониҳо»-и ҳуқуқ дар шартномаи иҷораи бино ва иншоот» (24-уми декабри соли 2024, ш. Душанбе);

– конференсияи ҷумҳуриявии илмӣ-амалӣ дар мавзуи «Механизмҳои муосири идоракунии давлатӣ дар шароити номуайяни: назария, амалия, методология ва дурнамои рушд» – бо маъруза дар мавзуи «Нақши шартномаи иҷораи бино ва иншоот дар рушди иқтисоди миллӣ» (26-уми декабри соли 2024, ш. Душанбе);

– конференсияи ҷумҳуриявии илмӣ-амалӣ дар мавзуи «Масъалаҳои мубрами ҳуқуқи интихоботӣ ва низоми интихобот дар Ҷумҳурии Тоҷикистон» – бо маъруза дар мавзуи «Вазъи ҳуқуқии тарафҳои шартномаи иҷораи бино ва иншоот» (21-уми феввали соли 2025, ш. Душанбе).

**Интишорот аз рӯи мавзуи диссертатсия.** Вобаста ба масъалаҳои алоҳидаи мавзуи таҳқиқот аз ҷониби муаллиф 23 маводди илмӣ таълиф ва интишор карда шудааст, ки аз онҳо, 10 мақола дар маҷаллаҳои аз ҷониби Комиссияи олии аттестатсионии назди Президенти ҚТ тақризшаванда 13 мақола дар маҷаллаҳои дигар нашргардида мебошад.

**Соҳтор ва ҳачми диссертатсия.** Диссертатсия аз номгӯйи ихтисораҳо, муқаддима, се боб, ҳашт зербоб, хулоса, тавсияҳо оид ба истифодаи амалии натиҷаҳои таҳқиқот, рӯйхати адабиёт (маъхазҳо) ва феҳристи интишороти илмии доктараби дараҷаи илмӣ иборат аст. Ҳачми умумии диссертатсия 223 саҳифаро ташкил медиҳад.

# **БОБИ 1. ТАВСИФИ УМУМИИ ТАНЗИМИ ХУҚУҚИ МАДАНИИ ИҶОРАИ БИНО ВА ИНШООТ**

## **1.1. Ташаккул ва инкишофи падидаи иҷораи бино ва иншоот дар ҳуқуқи маданӣ**

Яке аз намудҳои мустақили шартномаи иҷора ин шартномаи иҷораи бино ва иншоот ба ҳисоб меравад. Омӯзиши илмии падидаи иҷораи бино ва иншоот айни замон тавачҷух хос пайдо карда, ба яке аз унсурҳои муҳимми соҳаи ҳуқуқи маданӣ, талаботи моддӣ ва иҷтимоии ҷомеа, иқтисоди бозаргонӣ, фаъолияти соҳибкорӣ ва фаъолияти давлат табдил ёфтааст. Барои дар ин сатҳ эътироф гаштан падидаи мазкур марҳилаҳои тулонии пайдоиш ва инкишофро паси сар намудааст. Дар шаклгирии ин падида заминаҳо ва омилҳои зиёди таърихӣ, ки аз талаботи инсоният бар меомаданд, мусоидат намуданд.

Шартномаи иҷораи бино ва иншоот дорои таърихи амиқ ва доираи васеи татбиқ буда, муносибатҳои маданӣ ва фаъолияти соҳибкорӣ ҳатто муносибатҳоеро, ки дар ҳаёти ҳаррӯза ба амал меоянд, фарогир мебошад. Воқеан, ҳар як падидаи ҳуқуқӣ дар ҷойи ҳолӣ, бидуни заминаҳои муайяни ҳуқуқӣ ба вуҷуд намеояд [152, с. 126].

Чуноне ки Ф.С. Сулаймонов қайд мекунад, ки «тамоми падида ё институтҳои ҳуқуқӣ дорои таърихи худ буда, дар натиҷаи инкишофи муносибатҳои муайяни ҷамъиятӣ ба миён омадаанд» [109, с. 30].

Таҷрибаи солҳои охир нишон медиҳад, ки айни замон бисёр субъектҳои хоҷагӣ барои ба даст овардани молу мулк зарурӣ захираҳои моддӣ ва молиявӣ надоранд, субъектҳои дигар бошанд, аз ин фурсатҳо самаранок истифода бурда, тавассути ба иҷора гирифтани молу мулк, бахусус биноҳо ва иншоотҳо, талаботҳои худро қонеъ менамоянд. Шартномаи иҷораи бино ва иншоот ҳамчун як навъи шартнома вобаста ба истифодабарии молу мулк дар муомилоти маданӣ истифода гардида, тавассути он субъектҳои муайян бо

истифодабарии муваққатии бино ва иншоот талаботи худро конеъ менамоянд.

Бояд тазаккур дод, ки шартномаи иҷораи бино ва иншоот яке аз намуди қадимтарини шартномаи маданӣ ва иқтисодӣ дар таърихи инсоният ба ҳисоб рафта, ҳамчун институти муҳим ва мустақил шинохта шудааст.

Л.Т. Кокоева ба чунин назар аст, ки «тариқи шартнома ба мақсадҳои худ истифода бурдани молу мулки шахси дигар таърихи дуру дароз дорад, зеро дар амалияи хоҷагии шахсони алоҳида, инчунин дар марҳилаҳои гуногун, вазъиятҳои ба амал меомаданд, ки шахсон баҳри конеъ гардонидани эҳтиёҷоти муайян аз ҳисоби объектҳои муваққатан истифодашаванда, яъне қитъаҳои замин, дарахтони мевадиханда, иншоотҳои истеҳсолӣ, биноҳо (иморатҳо), асбобу анҷоми рӯзгор ва ғ. таъмин карда мешуд» [168, с. 33].

Қиҳати тақвияти андешаи Л.Т. Кокоева мавқеи О.С. Иоффе комилан ҷолиби назар аст. О.С. Иоффе ибраз менамояд, ки ба вучуд омадани институти иҷораи бино ва иншоот бо омилҳои объективӣ шарҳ дода мешавад. Аксар вақт вазъияте ба миён меояд, ки соҳиби молу мулк барои муддати муайян зарурати истифодаи онро ҳис намекунад, аммо ин зарурат метавонад баъдан ба миён ояд. Аз ин рӯ, бегона кардани молу мулк беасос хоҳад буд. Дар баробари ин шахсоне ҳастанд, ки соҳиби чунин объект набуда, давра ба давра ба истифодабарии он ниёз доранд [81, с. 304].

Тавре аз моҳияти андешаи муҳаққиқ маълум мегардад, дар ин ҳолат барои ҳар ду тараф фойданоктарин роҳи ҳалли ин масъала додани молу мулк барои истифодаи муваққатӣ, яъне тариқи иҷора мебошад. Ин масъаларо ба шартномаи иҷораи бино ва иншоот рабт додан мумкин аст, зеро дар шартномаи мазкур низ тарафҳои он баъди бастанӣ шартнома дорои манфиатҳои муайян мегарданд.

Аз нигоҳи таърихӣ-ҳуқуқӣ, таҳқиқ ва ошкорсозии марҳилаҳои пайдоиш ва инкишофи падидаи иҷораи бино ва иншоот дар ҳуқуқи маданӣ дорои аҳаммияти хосса буда, асоси иҷтимоии худро дар таърих ба талаботи ҷомеа ва пешрафти он муайян менамояд. Таҳқиқи масъала имконияти роҳҳои ҳалли

танзими ҳуқуқии шартномаи иҷораи бино ва иншоот ошкор сохта, чиҳати дақиқ танзим намудани муносибатҳои мазкур аз ҷониби қонунгузори мусоидат менамояд.

Ҷунонки маълум аст, дар ҳар марҳилаҳои таърихӣ мафҳум, намудҳои молу мулк, муомилот бо объектҳои ҳуқуқи маданӣ тавассути меъёрҳои ҳуқуқӣ ба таври гуногун танзим карда мешуданд.

Барои он ки «ҳодисаҳои сиёсӣ, ҳуқуқӣ ва иҷтимоӣ дар масири таърих равшан ва васеъ таҳқиқ ва таҳлил шаванд, одатан муҳаққиқон аз усули таснифи давраҳо ё даврабандӣ истифода менамоянд, доир ба муҳимияти даврабандии падидаҳои давлатию ҳуқуқӣ» А.Ғ. Холиқзода таъкид менамояд [124, с. 12]. Бо мақсади муайян кардани хусусиятҳои инкишофи падидаҳои алоҳидаи ҳуқуқӣ дар илми ҳуқуқшиносӣ усули марҳилабандӣ истифода карда мешавад [180, с. 23].

Б.С. Шерзода чунин қайд менамояд, ки бо мақсади муайян кардани хусусиятҳои инкишофи падидаҳои алоҳидаи ҳуқуқӣ дар илми ҳуқуқшиносӣ усули марҳилабандӣ истифода карда мешавад [180, с. 23].

Дар таҳқиқотҳои илмӣ ва адабиёти ҳуқуқии ФР даврабандии рушди шартномаи иҷораи бино ва иншоот аз ҷониби якҷанд нафар сурат гирифтааст. Масалан, А.В. Ёрш рушди иҷораи бино ва иншоотро вобаста аз омилҳои муайян ба давраҳои зерин ҷудо намудааст:

1) рушди падидаи шартномаи иҷораи молу мулк дар ҳуқуқи Рими қадим. Ў чунин меҳисобад, ки мурочиат ба ҳуқуқи римӣ ҳангоми баррасии масъалаҳои марбут ба иҷораи молу мулк тасодуфӣ нест. А.В. Ёрш қайд мекунад, ки Н.Л. Дуверной чунин навишта буд соли 1872 ба ҳуқуқ аз нуктаи назари умумибашарӣ нигоҳ карда, мо маънои ҳуқуқи Римиро, ки он озодона, бе ягон таъсири беруна, танҳо бо қуваи дохилии худ дар асри 15 ҷаҳони Олмонро ба даст овардааст, мефаҳмам ва он қодир аст низ низоми ҳуқуқи моро фатҳ кунад [80, с. 14];

2) рушди падидаи шартномаи иҷораи бино ва иншоот мувофиқи ҳуқуқи маданияи пеш аз инқилоби Русия. Дар Русия ба ташаккули меъёрҳои иҷораи

бино ва иншоот ҳуқуқи Византия ва ҳуқуқ, урфу одатҳои қадими рус таъсири калон расонид, бинобар ин аввалин иҷорагирӣ танҳо дар асрҳои 18-19 оғоз ёфт. Марҳилаи муҳимтарини танзими муносибатҳои маданияро метавон қабули Қонунҳои маданӣ дар соли 1832 номид;

3) рушди падидаи шартномаи иҷораи бино ва иншоот мувофиқи ҳуқуқи маданияи шуравӣ. Ба назари муҳаққиқ, инкишофи меъёрҳои ҳуқуқи маданияи шуравиро оид ба шартномаи иҷораи бино ва иншоот вобаста ба қабули санадҳои кодификатсияшуда ба якҷанд марҳилаҳо таснифбандӣ намудан мумкин аст: 1) соли 1922; 2) соли 1964; 3) солҳои 1991-1994. Инчунин, давраи махсуси инкишофи қонунгузориро дар бораи иҷора алоҳида нишон медиҳад ва рушди иқтисодиёт ва тарзи махсуси ташкили фаъолияти хоҷагӣ ғайридавлатигардонии иҷораро хосси ин марҳила мешуморад.

Дар адабиётҳои ҳуқуқии ватанӣ даврабандии рушди муносибатҳои алоҳидаи ҳуқуқӣ ба назар мерасад. Масалан, Ф.С. Сулаймонов инкишофи ҳуқуқи ашёиро ба давраҳои зерин тақсим намудааст: 1) давраи то инқилоби соли 1917; 2) давраи баъди инқилоби соли 1917, то ба даст овардани истиқлолияти Ҷумҳурии Тоҷикистон дар соли 1991; 3) давраи замони муосир [109, с. 43-49].

Ҳ.Х. Саидов инкишофи муносибатҳои ҳуқуқии ҷамъиятиро дар Тоҷикистон ба се марҳила: 1) пеш аз шуравӣ; 2) шуравӣ; 3) пасошуравӣ муайян кардааст [178, с. 9-15].

Дар бораи таърихи қадима доштани шартномаи иҷора аз рӯи он маҳаке, ки дар маъхазҳои қадима то ба мо расида омадаанд, истинод дар бораи танзими муносибатҳои истифодаи муваққатии пулакии молу мулк ё молу мулки ғайриманқуле, бо замин робитаи устувор доранд яъне бино ё иншоот баҳо диҳем.

Бо натиҷагирӣ аз таҳлили адабиёти илмии ҳуқуқӣ, маъхазҳои таърихӣ, андешаҳои муҳаққиқон ва санадҳои ҳуқуқии таърихӣ мо пайдоиш ва инкишофи падидаи шартномаи иҷораи бино ва иншоотро, ки якҷанд

марҳилаи таърихӣ-ҳуқуқиро паси сар карадааст, шартан ба ду давраи зерин  
чудо менамоем:

1) пайдоиш ва инкишофи падидаи иҷораи бино ва иншоот дар давраи  
Шуравӣ;

2) пайдоиш ва инкишофи падидаи иҷораи бино ва иншоот дар давраи  
Истиқлоли давлатии ҶТ.

Пайдоиш ва инкишофи падидаи шартномаи иҷораи бино ва иншоот дар  
давраи Шуравӣ. Хусусиятҳои ин давра дар он зоҳир мегардад, ки  
маҳдудиятҳои алоҳида дар масъалаи субъектони шартнома, предмети он ва  
дигар масъалаҳо муқаррар гардид. Ҳамзамон, дар ин давра баъзе масъалаҳои  
алоҳидаи шартномаи иҷораи бино ва иншоот (ба монанди муҳлати  
шартнома) мавриди танзим қарор гирифтанд.

Рушди меъёрҳои қонунгузорию маданияи шуравӣ оид ба шартномаи  
иҷораи молу мулки ғайриманқул, баҳусус, иҷораи бино ва иншоотро дар  
робита бо санадҳои қабулкардаи кодификатсияшуда метавон таҳлулу баррасӣ  
намуд. Б.Т. Худоёрзода ва Ҳ.М. Саидов вобаста ба шаклгирии ҳуқуқҳои ашёӣ  
дар замони Шуравӣ ибраз менамоянд, ки дар марҳилаҳои минбаъдаи  
ҳокимияти Шуравӣ, дар солҳои 90-ум, қонунгузорию маданӣ тибқи Асосҳои  
қонунгузорию граждании ИҶШС ва Кодекси граждани соли 1963 ҳуқуқҳои  
ашёиро ҳамчун категорияи ҳуқуқӣ инкор карда, танҳо ҳуқуқи моликиятро ба  
танзим мебаровард [125, с. 318].

Қонунгузорию маданияи давраи Шуравӣ бо маҳдудияти шартномаи  
иҷораи бино ва иншоот дар асоси равобити тарафҳо аҳаммияти худро гум  
кард, қисман бо санадҳои маъмури арзёбӣ меёфт. Тамоюли умумие, ки ба  
қонунгузорию маданияи шуравӣ хос аст, ин пай дар пай маҳдуд кардани  
доираи объектҳои шартномаи иҷора (бино ва иншоот) мебошад.

Кодекси граждании ҶШФСР аз 31 октябри соли 1922 [41] (аз 1 январи  
соли 1923 мавриди амал қарор дода шудааст). То анҷоми соли 1922 тағйир  
ёфтани сиёсати иқтисодии Шуравӣ ва бозсозии муносибатҳои маданӣ  
зарурати кодификатсия намудани ҳуқуқҳои маданияро дар ҶШФСР ба миён

овард. Ба раванди ташаккул ва рушди институти шартномаи ичора дар чараёни ба вучуд омадани қонунгузории маданӣ дар низоми ҳуқуқии Иттиҳоди Шуравӣ тамоюлҳои умумии доктринаи маданияи шуравӣ таъсир гузоштаанд.

Қонунгузории маданияи давраи Шуравӣ бо доираи маҳдуди татбиқаш фарқ дошт. Шартнома ҳамчун асоси бавучудоии муносибатҳои байни тарафҳо аҳаммияти худро аз даст дода, қисман мавқеи онро санадҳои маъмурӣ ишғол карда буданд. Дар марҳилаи мазкур яке аз воқеаҳои муҳим ин қабул гардидани Кодекси граждани ҚШФСР ба ҳисоб мерафт. Ҳадафи муҳимми Кодекси граждани ҚШФСР соли 1922 муайян кардани доираи иҷозат ба объектҳои моликияти хусусӣ ҳисоб меёфт, дар ҳоле ки монополияи давлат ба замин ва дигар объектҳои бо он алоқаи зич дошта, ба мисли биноҳо ва иншоотҳо нигоҳ дошта мешуд [96, с. 21].

Қабули Кодекси мазкур як андоза имконият фароҳам овард, ки заминаҳои ҳуқуқи хусусӣ ва ҳуқуқи давлатӣ бо ҳам муттаҳид шаванд. Лекин бояд қайд намуд, ки чун маъмурӣ аз байн нарафта бошад ҳам, Кодекс ба иштирокчиёни муносибатҳои иҷоравӣ имконият фароҳам овард, ки муносибатҳои худро дар асоси принсипҳои иқтисодӣ нисбатан озодтар амалӣ намоянд. Дар натиҷаи инкишофи қонунгузории маданияи Шуравӣ баъди қабули Кодекси соли 1922 аксарияти назарияҳои маданӣ оид ба шартномаи ичора тағйир ёфт. Аз ҷумла:

а) маҳдуд намудани доираи объектҳои ичора;

б) камкунии муҳлати ичора;

в) зиёдшавии талабот ва қоидаҳои махсус барои танзими муносибатҳои иҷоравие, ки дар он ташкилотҳои давлатӣ вобаста ба ичора додани молу мулки давлатӣ вазифадор буданд.

Дар м. 152 Кодекси граждани ҚШФСР мафҳуми шартномаи иҷоравӣ молу мулк чунин муқаррар гардида буд: «Тибқи шартномаи иҷоравӣ молу мулк, як тараф (иҷорадиханда) уҳдадор аст молу мулки худро ба тарафи дигар (иҷорагиранда) бо пардохти муайян барои истифодабарии муваққатӣ

пешниҳод намояд». Доир ба ичораи корхона ва биноҳои миллӣ ва коммуналигардонидашуда дар м. 22 Кодекси мазкур муқаррароти зерин вучуд дошт тибқи он корхонаҳо, биноҳо ва киштиҳои миллӣ ва коммуналигардонидашуда метавонанд тибқи тартиби муқаррарнамудаи конун ба ичора дода шаванд. Тавре аз моддаи мазкур бармеояд, меъёри умумие чихати ба ичора супоридани бино ё иншоот (мисли корхона) вучуд дошт, аммо ба таври махсус меъёри танзимкунандаи шартномаи ичораи бино ва иншоот, ки фарогири тамоми унсурҳои он бошад, вучуд надошт.

Кодекси мазкур муқаррар кардааст, ки муҳлати ичора набояд аз дувоздаҳ сол зиёд бошад. Дар охири ин давра ба тарафҳо ҳуқуқи дароз кардани муносибатҳо бо роҳи бастанӣ шартномаи нав ё бо ризоияти озодонаи ичорагир шартнома ба муҳлати номуайян дода шуд. Аз ин рӯ, ҳар яке аз тарафҳо ҳуқуқ доштанд қаблан тарафи дигарро барои ичораи корхонаю биноҳо се моҳ, муносибатро қатъ кунанд ва ҳангоми ичораи молу мулки дигар дар муддати як моҳ пешакӣ огоҳ намоянд.

Инчунин, дар аксарияти моддаҳои Кодекси мазкур «бино ё иншоот» ба ҳайси предмети муносибатҳои гуногун пешбинӣ шудаанд. Аз ҷумла:

- бино ҳамчун объекти моликияти хусусӣ (м. 54);
- бино ҳамчун объекти суғурташаванда дар муносибатҳои сохтмонӣ ва иҷоравӣ (м. 75, 83, 164);
- бино ҳамчун объекти андозбандӣ (м. 76);
- бино ҳамчун объекти шартномаи гарав (м. 90);
- иншоот ҳамчун объекти моликияти хусусӣ дар асоси иҷозати махсус (м. 55);
- иншоот ҳамчун объекти фаъолияти паймонкорӣ (м. 229);
- иншоот ҳамчун объекти фаъолияти махсуси зарарнок (м. 404) [41].

Дар Кодекси мазкур се намуди моликият муайян шуда буд: давлатӣ, кооперативӣ ва хусусӣ, лекин бартарӣ дар муомилоти маданӣ ба давлат тааллуқ дошт.

Асосҳои қонунгузорию гражданию ИҶШС ва ҷумҳуриҳои иттифоқӣ аз 8 декабри соли 1961 [43] (аз 1 майи соли 1962 мавриди амал қарор дода шудааст). Дар ин раванд зиддиятҳои иҷтимоӣ дар самти муносибатҳои иҷоравию молу мулкӣ ва замин шиддат мегирифт. Инчунин, вобаста ба вазъияти ҷорӣ интизор мерафт, ки давлат баҳри ҳаллу фасли масъалаҳои мазкур ҷораандешӣ мекард ва барои гузаронидани ислоҳоти иқтисодӣ-маданӣ пешниҳод мешуд, ки шартномаи иҷоравию молу мулк ҳамчун воситаи муҳим дар самти тадриҷан барҳам додани соҳибияти умумидавлатӣ, ташаккул ва инкишофи фаъолияти истеҳсолӣ ва хоҷагидорӣи коллективҳои меҳнатӣи қорхонаҳои давлатӣ истифода гардад.

Дар ин давра Асосҳои қонунгузорию гражданию ИҶШС ва ҷумҳуриҳои иттифоқӣ аз 8 декабри соли 1961 дар ташаккул ва шаклгирии қонунгузорию маданияи ҷумҳуриҳои иттифоқӣ нақши асосӣ дошт, зеро давлатҳои иттифоқӣ санадҳои меъерӣи ҳуқуқӣи танзимкунандаи муносибатҳои маданияи худро дар таъба ба Асосҳои қонунгузорию гражданию ИҶШС ва ҷумҳуриҳои иттифоқӣ таҳия ва қабул менамуданд.

Шартномаи иҷоравию молу мулк, дар навбати худ, бо консепсияи рушди муносибатҳои маданӣ, иҷтимоӣ ва иқтисодӣи шуравӣ баробари қабул гардидани Асосҳои қонунгузорию гражданию ИҶШС ва ҷумҳуриҳои иттифоқӣ (соли 1961) ташаккул ёфта, ба шаҳрвандон имконият фароҳам овард, ки аз ташкилотҳои кооперативӣ ва ҷамъиятӣ объектҳои муайяни маданияро тавассути иҷора бо пардохт ба муҳлати муайян истифода баранд.

Дар заминаи Асосҳои қонунгузорию гражданию ИҶШС ва ҷумҳуриҳои иттифоқӣ соли 1961 падидаҳои нав ҷиҳати танзими муносибатҳои иҷоравӣ рӯйи қор омаданд. Дар Асосҳои мазкур таҳти мафҳуми шартномаи иҷоравию молу мулк чунин омада буд, ки тибқи шартномаи иҷоравию молу мулк иҷорадеҳ уҳдадор аст, ки ба иҷорагиранда молу мулки худро барои истифодаи муваққатӣ пулакӣ пешниҳод намояд (м. 275).

Боби 27 Асосҳои қонунгузорию гражданию ИҶШС ва ҷумҳуриҳои иттифоқӣ (соли 1961) «Иҷоравию молу мулк» ном дошта, фарогири унсурҳои

шартномаи иҷора аст. Аммо дар боби мазкур, новобаста аз он ки намудҳои алоҳидаи шартномаи иҷора, аз қабилӣ иҷораи манзили истиқоматӣ ва ғ. мавҷуд буданд, доир ба иҷораи бино ва иншоот муқаррароте вучуд надошт, вале баъзе талабот ба назар мерасад. Масалан, дар қ. 2, м. 277 чунин ишора меравад, ки муҳлати шартномаи иҷораи молу мулк, ки дар байни ташкилотҳои давлатӣ, кооперативӣ ва ҷамъиятӣ оид ба иҷораи бино ё биноҳои ғайриистіқоматӣ баста мешавад, набояд аз 5 сол зиёд бошад [43]. Гарчанде ки аз меъёри мазкур бармеояд, ки бино ё биноҳои ғайриистіқоматӣ ба сифати предмети шартномаи иҷора баромад мекунад, ба таври махсус танзими ҳуқуқии худро ҳамчун мавзӯи намуди алоҳидаи шартномаи иҷора наёфтаанд.

Бобати бино ва иншоотҳо дар Асосҳои қонунгузорию граждании ИҶШС ва ҷумҳуриҳои иттифоқӣ соли 1961 чунин масъалаҳо низ вучуд доштанд:

- биноҳо ҳамчун ҷойи таъмини иҷрои уҳдадорихо истифода мешуданд (м. 174);

- бегонакунӣ ва истифодаи муваққатии бино ё иншоотҳои моликияти комили давлат тавассути гарав ва иҷора ба шахсони воқеӣ ғайримқон буд, гарчанде ки қонунгузорию маданӣ онро бо тариқи иҷора иҷозат меод (м. 22);

- бино ва иншоотҳои объекти шартномаи хариду фурӯш буданд (м. 247);

- бино ва иншоотҳои ҳамчун моликити давлатӣ, колхозҳо, ташкилотҳои кооперативӣ ва иттиҳодияҳои онҳо, иттифоқҳои касаба ва дигар ташкилотҳои ҷамъиятӣ баромад мекарданд (м. 21, 22, 23, 24) [43].

Бояд қайд намуд, ки дар Асосҳои мазкур падидаи зеричора низ вучуд дошт (м. 287). Бино ва иншоотҳои давлатӣ, ки байни ташкилот ва иттиҳодияҳои давлатӣ ба иҷора супорида шудаанд, ҳангоми хариду фурӯши онҳо шартномаи иҷора эътибори худро гум намекард.

Кодекси граждании ҚШС Тоҷикистон аз 28 феввали соли 1963 [47] (аз 1 январӣ соли 1965 мавриди амал қарор дода шудааст). Иттиҳоди Шуравӣ, ки ба ҳайати он ҚШС Тоҷикистон шомил буд, дар заминаи Асосҳои қонунгузорию граждании ИҶШС ва ҷумҳуриҳои иттифоқӣ аз 8 декабри соли

1961 санади алоҳидаи танзимкунандаи муносибатҳои маданӣ, яъне Кодекси граждании ҚШС Тоҷикистонро аз 28 феввали соли 1963 қабул намуд. Ин Кодекс дар танзимнамоии сифатан нави муносибатҳои маданӣ, аз қабилӣ муносибатҳои иҷоравӣ бо дарназардошти шароити иқтисодӣ-бозаргонӣ нақши муҳим дошт.

Кодекси граждании ҚШС Тоҷикистон бо мақсади барпо намудани базаи моддӣ-техникӣ ва пурратар қанеъ намудани талаботҳои моддию маънавии шаҳрвандон муносибатҳои молумулкӣ ва муносибатҳои шахсии ғайримолумулкиеро, ки ба муносибатҳои молумулкӣ вобастаанд, ба танзим мебаровард.

Мувофиқи м. 4 Кодекси мазкур, асосҳои ба вучуд омадани ҳуқуқ ва уҳдадорихои маданӣ тавассути бастанӣ аҳдҳои гуногун сурат мегирад [47].

Масъалаҳои зерини муносибатҳои иҷоравӣ дар боби 26 Кодекси мазкур танзим шудаанд: мафҳуми шартномаи иҷора, шакл, муҳлат, тартиби супоридани молу мулк ба иҷорагиранда, уҳдадорихои иҷорагир ва иҷорадеҳ, пули иҷора, зеричора ва ҷавобгарии тарафҳо. Мувофиқи м. 275, муҳлати шартномаи иҷораи молу мулк бояд аз 10 сол зиёд набошад. Муҳлати шартномаи иҷораи бино ё биноҳои ғайриистикоматии дар байни ташкилотҳои давлатӣ, кооперативӣ ва ҷамъиятӣ басташуда бояд аз 5 сол зиёд набошад. Шартномаи иҷораи таҷҳизот ва дигар молу мулк аз як сол зиёд буда наметавонад [47].

Аз муқоисаи меъёри моддаи мазкур бо м. 277 Асосҳои қонунгузории граждании ИҚШС ва ҷумҳуриҳои иттифоқӣ соли 1961 шабоҳат доштани ҳар ду маълум мегардад. Монандии ошкоргардида тасодуфӣ нест, зеро қонунгузории маданияи ҷумҳуриҳои иттифоқӣ дар заминаи Асосҳои қонунгузории граждании ИҚШС қабул гардидаанд.

Тибқи м. 276, бе нишон додани муҳлати шартномаи иҷораи бино ё биноҳои ғайриистикоматӣ он ба муҳлати номуайян басташуда ҳисобида мешавад ва тарафҳо уҳдадоранд, ки тариқи хаттӣ ҳамдигарро 3 моҳ пеш аз катъ оғоҳ созанд. Муқаррароти меъёри мазкур низ бозгӯии ба ҳайси

предмети шартномаи иҷора баромад намудани бино ё биноҳои ғайриистикоматӣ буда, аммо на бо он тартибе, ки дар замони муосир аст. Ҳамчунин, дар Кодекс шартномаи иҷораи бино ё иншоот ҳамчун як намуди мустақили шартномаи иҷора мавҷуд нест [47].

Тибқи м. 300, то вақти муқаррар карда шудани истифодабарии бепули биноҳои истикоматӣ иҷорагир уҳдадор аст, ки пули иҷораро сари вақт супорад. Дар моддаи мазкур истилоҳи «бинои истикоматӣ» зикр шудааст, ки яке аз намудҳои бино ҳисоб ёфта, танзими ҳуқуқии иҷораи он дар шароити муосир тавассути қонунгузории манзил сурат мегирад ва мавзуи шартномаи иҷораи бино ё иншоот шуда наметавонад [47].

Дар якҷанд меъёрҳои Кодекси мазкур истилоҳҳои «бино» ва «иншоот» барои истифодаи муомулоти ҳуногуни маданӣ истифода шудаанд. Масалан, тибқи қ. 2, м. 96, биноҳо ва иншоотҳои давлатӣ аз як ташкилоти давлатӣ ба ташкилоти дигари давлатӣ бе пул дода мешавад. Мутобиқи м. 103-104, биноҳо ё иншоотҳои, ки моликияти иттифоқҳои касаба ва дигар ташкилотҳои ҷамъиятӣ мебошанд, бо мақсадҳои амалиётӣ ё оинномавии худ истифода мешаванд [47].

Таҳлили алоҳидаи моддаҳои Кодекси граждани ҚШС Тоҷикистон, ки ба масъалаҳои иҷора, шартномаи иҷора, бино ва иншоот бахшида шудаанд, нишон медиҳад, ки ҳуқуқи ба иҷора супоридани бино ва иншоотҳо аз ҷониби соҳибмулкони вучуд надорад ва дар боби 26 Кодекси мазкур ба ҳайси объектҳои шартномаи иҷора айнан қадом молу мулк шомиланд, норавшан мондааст. Новобаста аз мавҷудияти меъёри танзимкунандаи муносибатҳои шартномаи иҷора дар Кодекси мазкур, дар бобати ба иҷора супоридани бино ва иншоот мушкilot ҷой доштанд, яъне дар он давра ҳуқуқи моликияти хусусӣ маҳдуд буд. Ба андешаи мо, дар мавриди амалӣ гардидани Кодекси граждани ҚШС Тоҷикистон аз 28 феввали соли 1963 танҳо бо дарназардошти ҳадафҳои давлати Шуравӣ дар шаклҳо, ҳудуд ва самтҳои муайян иҷозат дода мешуд. Ҳамин тавр, якҷанд ҳулосаҳо манзур мегарданд:

1. Барои гузаронидани ислоҳоти иқтисодӣ пешниҳод мегардид, ки шартномаи иҷораи молу мулк ҳамчун воситаи асосии тадричан барҳам додани соҳибияти умумидавлатӣ ва ҳамчун роҳи ташаккул додани фаъолияти истеҳсоливу хоҷагидории коллективҳои меҳнатии корхонаҳои давлатӣ истифода бурда шавад;

2. Дар қонунгузориҳои давраи Шуравӣ объектҳои маданӣ ба таври дақиқи тасниф нагардида буданд, ки боиси мушкилшавии танзими муносибатҳои иҷоравии объектҳои ба мисли бино ё иншоот гардид;

3. Ҳарчанд имконияти бастанӣ шартномаҳои иҷора ба вуҷуд омада буд, аммо институти иҷора эътирофи худро ба таври зарурӣ пайдо накард ва бо сохтори давлатӣ ва сиёсати он давра мувофиқ ба танзим дароварда мешуд.

Асосҳои қонунгузориҳои ИҶШС ва ҷумҳуриҳои иттифоқӣ дар бораи иҷора аз 23 ноябри соли 1989, №810-I [44]. Тибқи м. 1 Асосҳои мазкур, иҷора муносибате мебошад, ки дар асоси шартнома ба вуҷуд омада, тибқи он соҳибӣ ва истифодаи муваққатӣ дар асоси пардохти пули иҷораи замин, захираҳои табиӣ, корхонаҳо (иттиҳодияҳо) ва дигар маҷмуи томи молу мулк, инчунин дигар молу мулкero, ки барои амалӣ намудани фаъолияти хоҷагидорӣ ё фаъолияти мустақилонаи иҷорагир заруранд, ба роҳ монда мешавад [44]. Аз таърифи мазкур бармеояд, ки мувофиқи Асосҳои қонунгузориҳои ИҶШС ва ҷумҳуриҳои иттифоқӣ дар бораи иҷора доираи объектҳои иҷора васеътар ба назар мерасад.

Дар асоси м. 3 Асосҳои мазкур ба сифати объектҳои иҷора инҳо баромад мекунанд:

а) замин ва дигар захираҳои табиӣ;

б) корхонаҳо (иттиҳодияҳо), ташкилотҳо, воҳидҳои сохтории иттиҳодияҳо, истеҳсолот, сеҳҳо ва дигар воҳидҳои сохтории корхонаҳо ва ташкилотҳо ҳамчун маҷмуи томи молу мулк ва дигар ашёҳо;

в) биноҳои алоҳида, иншоотҳо, таҷҳизот, воситаҳои нақлиёт, асбобҳо ва ашёҳои моддӣ [44]. Маълум мегардад, ки дар ин давра бино ва иншоот

аввалин маротиба ба таври махсус ба сифати объекти ичора асоси ҳуқукии худро ёфт.

Ҳамзамон, тавассути Асосҳои мазкур ба ташкилоту идораҳои давлатӣ, шаҳрвандон ва шаҳрвандони хориҷӣ ҳуқуқи ба таври мустақил ба ичора додани бино ва иншоотҳои алоҳида кафолат дода шуд (м. 4). Дар баъзе ҳолатҳо, махсусан хангоми ба ичора супоридани бино ё иншоот, ичорагир ҳуқуқ надошт, бе иҷозати ичорадеҳ таъиноти бино ё иншоотро иваз кунад ё азнавсозӣ намояд (м. 9). Муҳлати ичораи бино ё иншоотҳо бетағйир монд, яъне 5 сол (м. 12). Як масъалаи аҷиб низ дар Асосҳои мазкур ба назар мерасад: тибқи қ. 2, м. 27, шаҳрвандон тавассути ба ичора гирифтани замин хангоми сохтмони бино ё иншоот дар болои он ҳуқуқи моликиятро ба он объектҳо пайдо мекунанд.

Ҳамин тавр, Асосҳои қонунгузории ИҶШС ва ҷумҳуриҳои иттифоқӣ дар бораи ичора заминаи ҳуқукии ба ичора супоридан ва ба сифати мавзӯ ё предмети шартномаи ичора баромад намудани бино ё иншоотро ба миён овард. Аммо намудҳои алоҳидаи шартномаи ичора дар асосҳои мазкур ҳам ба таври зарурӣ ошкор нагардид. Доираи объектҳои ичора васеътар пешбинӣ гардида бошанд ҳам, мафҳум ва таснифоти онҳо низ норавшан монд.

Қонуни ҚТ «Дар бораи ичора» аз 6 декабри соли 1990, №184 [15]. Қонуни мазкур нахустин санади меъёрии ҳуқуқие ба ҳисоб меравад, ки танзимкунанда ва дарбаргирандаи тамоми объектҳои молу мулкӣ манқул ва ғайриманқул буда, ба ичора додани онҳоро муайян менамояд ва дар шакли нав дар аввали солҳои соҳибистиклолии ҚТ ба амал даромад. Маҳз ҳамин қонун дар солҳои аввали истиқлоли давлатӣ ба ичора додани бино ва иншоотро то қабули Кодекси граждании ҚТ ва дигар қонунгузории соҳавӣ пешбинӣ намуда буд. Ҳамчунин, асоси ҳуқукии ба ичора додани объектҳои молу мулкӣ ғайриманқул, аз ҷумла ичораи бино ва иншоот ҳамчун предмети шартномаи ичораи бино ва иншоотро маҳз ҳамин Қонун кафолат дод.

Қонуни ИҶШС «Дар бораи моликият дар ИҶШС» аз 6 марти соли 1990, №1305-I [46]. Қонуни мазкур аввалин заминаи бунёдиро барои субъектони

хукуки маданӣ ба таври комил кафолат дод. Дар қ. 2, м. 1 Қонуни мазкур муқаррар шуд, ки соҳибмулк бо салоҳияти худ молу мулки ба ӯ тааллуқдоштаро ба таври комил соҳибӣ, истифода ва ихтиёрдорӣ мекунад. Қисми 3 моддаи мазкур бошад, ба соҳибмулк имконият медиҳад, ки тавассути ба муомилоти маданӣ гузоштани моликияти худ, масалан, тариқи ба иҷора додани бино ё иншоот, истифодаи маҳдуди молу мулки худро аз ҷониби шахсони дигар иҷозат диҳад [46].

Инчунин, мутобиқи м. 3 Қонуни мазкур бино ё иншоот ҳамчун моликияти мустақил эътироф шуд. Тибқи м. 4, соҳибмулкони бино ё иншоот – давлат, шахсони ҳуқуқӣ ва шахрвандон ва шахрвандони хориҷӣ [46] ҳуқуқ доранд, тақдири ҳуқуқии бино ё иншооте, ки моликияти онҳо мебошад, мустақилона ҳал кунанд.

Қонуни мазкур низ мафҳум, тасниф ё маҳакҳои фарқкунандаи объектҳои иҷораро шарҳ намедиҳад.

Қонуни ҶШС Тоҷикистон «Дар бораи моликият дар ҶШС Тоҷикистон» аз 5 декабри соли 1990, №164 [48] (аз 1 январи соли 1991 мавриди амал қарор дода шудааст). Қабули Қонуни мазкур бо мақсади ба муносибатҳои бозоргонӣ равона намудани иқтисодиёти Тоҷикистон ва баҳри танзими маданӣ-ҳуқуқии муносибатҳои нав, аз қабилӣ муносибатҳои моликият, қабул шудааст. Ҳамзамон, танзими ҳуқуқии доираи соҳибмулкони, шаклҳои моликият, мазмуну муҳтавои ҳуқуқи моликият, тартиби ба амал баровардани ҳуқуқҳои моликиятӣ ва ҳифзи онҳоро дар бар мегирифт.

Тибқи м. 5 Қонуни мазкур бино ва иншоот ба категорияи мустақилии объектҳои моликият шомил карда шуда, ба соҳибмулкони имконият дод, ки ҳар даромаде, ки дар натиҷати истифодаи самараноки моликияти худ то ҷойе, ки қонун манъ накардааст, соҳибӣ кунанд (масалан, бино ё иншооти худро ба иҷора супорида аз он маблағи муайян ба даст оранд). Бо ин мазмун дар қ. 3, м. 11 Қонуни мазкур чунин муқаррарот ҷой дошт, ки тибқи он шахрвандон ҳуқуқ доранд, баъди соҳибият ба бино ё хона моликияти номбурдаро бо

ихтиёри худ истифода баранд, яъне фурӯшанд, васият кунанд, ба ичора диҳанд, ба мақсадҳои дигаре, ки хилофи қонун набошанд, истифода баранд.

Асосҳои қонунгузорию граждании ИҶШС ва ҷумҳуриҳои иттифоқӣ аз 31 майи соли 1991, №2211-I [45]. Дар Асосҳои мазкур маротибаи аввал речаи ҳуқуқии объектҳои маданӣ тасниф карда шуд. Тибқи қ. 2, м. 4 Асосҳои мазкур молу мулк ба ду намуд ҷудо шуд: а) манқул б) ғайриманқул. Ба молу мулки ғайриманқул биноҳо ва иншоотҳо низ шомил шуданд. Маҳаки асосии ин таснифот ба алоқамандии зичи бино ва иншоот бо замин вобаста буд.

Мувофиқи сарҳатти сеюми қ. 1, м. 51, бино ва иншоот ба қатори моликияти хусусии шахрвандон шомил карда шуд. Тибқи шартномаи ичора (ичораи молу мулк), ичорадиҳанда уҳдадор мешавад, ки ба ичорагир молу мулкро барои соҳибӣ ва истифодаи муваққатӣ ё танҳо барои истифода бар ивази пули ичора ва барои анҷом додани ҷаъолияти соҳибкорӣ ба таври мустақил ё барои дигар мақсадҳо диҳад (м.85) [45]. Навгонии меъёри мазкур ин буд, ки объекти ичораро ичорагир ба мақсади соҳибкорӣ низ истифода бурда метавонист. Падидаи мазкур барои субъектони маданияти ҷумҳуриҳои иттифоқӣ навад буд.

Дар м. 88 Асосҳои мазкур доир ба хусусиятҳои намудҳои алоҳидаи ичора суҳан меравад, аммо намудҳои алоҳидаи ичора тасниф нашуда, ин масъала низ норавшан мондааст. Дар санади мазкур низ тақдири ҳуқуқии бино ва иншоот ҳангоми ба ичора супоридан ноаён монда мафҳуми онҳо низ пешниҳод нагардидааст [45].

Аз санадҳои таҳлилшуда муайян гардид, ки бино ва иншоот бори нахуст ба сифати мавзӯи муомилоти маданӣ асоси ҳуқуқӣ пайдо намуд, предмети мустақили моликияти давлатӣ, хусусӣ ва коллективӣ эътироф шуд ва дар охир ба сифати предмети ичора низ шомил гардид.

Ҳамин тариқ, бино ва иншоот ҳамчун молу мулки ғайриманқул речаи ҳуқуқии худро соҳиб гардиданд. Ҳуқуқи ашёӣ ба бино ва иншоот ба доираи маҳдуди субъектон – шахрвандон, ташкилотҳои ҷамъиятӣ ва кооперативӣ эътироф карда шуд.

Пайдоиш ва инкишофи падидаи шартномаи иҷораи бино ва иншоот дар давраи Истиқлоли давлатии ҚТ. Бо гузашти вақт, баъзе ашёҳои офаридаи инсон низ аҳаммияти камтари иҷтимоӣ пайдо намуданд. Одатан, ин ба объектҳои нисбатан мураккаби моддӣ, ба монанди биноҳо ва иншоотҳо (пулҳо, роҳи оҳан) ва ғайра дахл дорад. Барои дарки дурусти мафҳум, моҳият ва табиати ҳуқуқи маданияи иҷораи бино ва иншоот зарур аст, ки марҳилаҳои рушд ва ташаккули қонунгузориҳои ин падида дар давраи соҳибистиқлолӣ таҳқиқ карда шавад. Дар даврони соҳибистиқлолии мамлакат ба инкишофи муносибатҳои иҷоравӣ диққати асосӣ дода шуда, дар қонунгузориҳои маданӣ иҷораи бино ва иншоот намуди алоҳидаи шартномаи иҷора эътироф гардид. Унсурҳои муҳимми шартномаи иҷораи бино ва иншоот, аз ҷумла расмиёти қонунгузорӣ вобаста ба бақайдгирии давлатӣ ва тасдиқи нотариалии шартномаи мазкур, намудҳои гуногуни бино ва иншоотҳо аз рӯйи таъинот, фарқияти мавзуи шартномаи иҷораи бино ва иншоот аз дигар шартномаи иҷораи молу мулки ғайриманқул дар қонунгузориҳои маданӣ ва санадҳои меъёрии ҳуқуқии дигар ба монанди Кодексҳои шаҳрсозӣ, манзил, андоз ва ғ. инкишоф ёфтанд.

Таҳқиқи марҳилаҳои рушди қонунгузориҳои ҳар як падида дорои аҳаммияти хосса буда, асоси иҷтимоии худро дар таъриқи талаботи ҷомеа ва пешрафти он муайян менамояд. Омӯзиши марҳилаҳои рушди танзими ҳуқуқи маданияи падидаи иҷораи бино ва иншоот дар давраи соҳибистиқлолии мамлакат мубрам мебошад, зеро, аз як тараф, рушди босуръати муносибатҳои сохтмонӣ, аз тарафи дигар, мавҷудияти талаботи шаҳрвандон ба бастании чунин шартнома зиёд гардида истодааст. Дар баробари ин, як қатор масъалаҳои мубрами назариявӣ ва амалие дар самти шартномаи мазкур ҷой доранд, ки ҷустуҷӯ ва дарёфти роҳҳои ҳалли мувофиқи онҳо ба манфиати иштирокчиёни муносибатҳои ҳуқуқи маданӣ ва рушди муътадилу самараноки муносибатҳои ҳуқуқии маданӣ мусоидат хоҳад намуд.

М.З. Раҳимзода «инкишофи қонунгузориҳои ҚТ-ро ба таври умумӣ дар замони истиқлолият таҳлил намуда, ба марҳилаҳои зерин ҷудо мекунад:

- 1) солҳои 1991-1994;
- 2) солҳои 1995-2000;
- 3) солҳои 2000 то ба имрӯз» [151, с. 21].

Бо ба инобат гирифтани хусусиятҳои рушди танзими ҳуқуқи маданияи падидаи иҷораи бино ва иншоот дар давраи соҳибистиклолӣ қабули санадҳои меъёрии ҳуқуқиро таҳлил намуда, 4 марҳилаи зерини рушдро чудо намудан мумкин аст:

1) солҳои 1990 то 1994, қабули шудани Қонуни ҚТ «Дар бораи иҷора» аз 6 декабри соли 1990, №184 [15]. Қонуни мазкур ҳанӯз пеш аз ба даст овардани Истиклоли давлатӣ ва пеш аз қабули Конституцияи ҚТ дар моддаҳои 12 ва 32 ҳуқуқи моликияти хусусӣ ва ҳуқуқҳои моликиятро мустаҳкам намудааст. Қонуни мазкур ҳамчун санади меъёрии ҳуқуқии заминавӣ дар низоми санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ аввалин шуда ҳуқуқҳои хусусиро дар худ мустаҳкам намудааст. Зеро дар он давра моликияти хусусӣ маҳдуд буд. Аз ин лиҳоз санади мазкур бинобар хусусияти заминавӣ доштани то ҳол эътибори худро гум накардааст. Лекин барои шароити муосир мувофиқат намудани меъёрҳои он бояд ба Қонуни мазкур тағйирот ворид карда шавад.

2) солҳои 1994 то 1999. Қабули Конституцияи ҚТ аз 6 ноябри соли 1994 [1] барои танзими ҳуқуқии муносибатҳои ҳуқуқи маданӣ, шаклгирии ҳуқуқ ба моликият ва танзими ҳуқуқи маданияи падидаи иҷораи бино ва иншоот дар давраи соҳибистиклолӣ нақши муҳим бозид. Дар асоси меъёри м. 12 Конституцияи мамлакат, асоси иқтисодиёти Тоҷикистонро шаклҳои гуногуни моликият ташкил медиҳанд ва давлат баробарҳуқуқӣ ва ҳифзи ҳуқуқии ҳамаи шаклҳои моликият, аз ҷумла моликияти хусусиро кафолат медиҳад. Дар моддаи 32, ки тибқи он ҳар кас ҳуқуқ дорад, соҳиби моликият ва мерос бошад, ин меъёрҳо мустаҳкам гардиданд.

Бино ва иншоот ба ҳайси молу мулки ғайриманқули шахсони воқеӣ, ҳуқуқӣ ва давлат баромад менамояд, соҳибони онҳо метавонанд, тақдири ҳуқуқии ин моликиятро низ худ ҳал намояд, яъне бо истифода аз кафолати

конституционии моликият метавонанд тавассути ба ичора додани бино ва иншоот талаботҳои моддии худро низ қонеъ намоянд.

Қабули Кодекси замини ҚТ аз 13 декабри соли 1996, №326 [8] ба масъалаи таҳкими муносибатҳои иҷоравӣ, алалхусус иҷораи бино ва иншоот, замина гузошт. Дар замони муосир муносибатҳои ҳуқуқӣ оид ба молу мулки ғайриманқул чунин аст, ки дар қонунгузорӣ қитъаҳои замин ва объектҳои сохтмонӣ ба монанди бино ва иншооте, ки дар онҳо ҷойгиранд, ҳамчун объектҳои мустақили молу мулки ғайриманқули дар муомилоти маданӣ пешниҳодшуда мебошанд. Дар навбати худ, алоқаи зичи чудонашавандаи байни қитъаи замин бо бино ва иншоотҳои дар он ҷойгир буда, таъсири мутақобилаи онҳоро ба арзиши иқтисодии яқдигар мефаҳмонад ва дар натиҷа, ба вазъи ҳуқуқии ин объектҳо ҳамчун молу мулки ғайриманқул таъсир мерасонад. Моддаи 14 КЗ ҚТ имкон медиҳад, ки қитъаи замин ба ҳайси мавзӯи шартнома баромад кунад. Аз муқаррароти моддаи мазкур бармеояд, ки дар шартномаи иҷораи қитъаи замин, ки дар он бино ва иншоот ҷойгир аст, метавонад гузаранда бошад. Инчунин, б. 5, м. 27 КЗ ҚТ робитаи гуногун ва хеле махсусро байни қитъа ва бино ё иншоотҳои болои он барқарор мекунад. Аз ин ҷиҳат, Кодекси мазкур низ дар даврони соҳибистиқлолӣ баҳри рушди танзими ҳуқуқи маданияи падидаи иҷораи бино ва иншоот нақши муҳим дорад.

Қонуни ҚТ «Дар бораи моликият» аз 14 декабри соли 1996, №385 [16] дар давраи Истиқлоли давлатии ҚТ ҳамчун санади заминавӣ барои таснифи объектҳои моликият, субъектони моликият, тартиби мустақилона истифода намудани моликият аз ҷониби соҳибмулкони, тартиби ҳифзи моликият, ҳуқуқи истифодабарии моликият (масалан, ба иҷора супоридани бино ё иншоотҳо аз ҷониби корхона ва муассисаҳои давлатӣ)-ро то қабули Кодекси граждании ҚТ, қисми якум аз 30 июни соли 1999, №802 ва Кодекси граждании ҚТ, қисми дуюм аз 11 декабри соли 1999, №884 муайян мекард.

Дар қ. 1, м. 4 Қонуни мазкур объектҳои ҳуқуқи моликият тасниф гардидаанд ва биноҳо ва иншоотҳо низ ба ин таснифот шомил гардида,

хамчуни объекти мустакили муомилоти гуногуни маданӣ асоси ҳуқукиро касб намудаанд. Ҳамзамон, тибқи сарҳатти чоруми м. 12 Қонуни мазкур биноҳо ва иншоотҳо ба сифати моликияти хусусӣ эътироф гардида, ба соҳибмулкони барои бо мақсадҳои гуногун истифода бурдани онҳо, бахусус барои соҳибкорӣ тариқи шартнома, имконият додааст.

Ба андешаи мо, масъалаҳои муносибатҳои иҷоравии бино ё иншоот ва тариқи шартнома ба иҷора супоридани онҳоро Қонуни мазкур ба Қонуни ҚТ «Дар бораи иҷора» аз 6 декабри соли 1990, №184 ҳавола менамуд.

Инчунин, тавассути қабули қарори Ҳукумати ҚТ аз 15 июли соли 1997, №293 «Дар бораи тасдиқи Низомномаи муайян кардани арзиши иморатҳо, биною иншооти андозбандишаванда, ки дар моликияти шахсони воқеӣ мебошанд» [25] дар давраи соҳибистиклолӣ ҳангоми ба иҷора додани бино ва иншоот аз ҷониби шахсони воқеӣ то андозае арзиши бино ва иншооти онҳо дар асоси Низомнома муайян карда мешуд. Дар шароити муосир аҳаммияти Қарори мазкур дар муайян намудани пули шартномаи иҷораи бино ва иншоот муҳим арзёбӣ намегардад.

3) солҳои 1999 то 2012. Пас аз санадҳои меъёрии ҳуқуқии болозикр доир ба иҷора дар шакли пурратар бо фарогирии тамоми унсурҳои иҷора тавассути шартнома, махсусан шартномаи иҷораи бино ва иншоот, Кодекси граждании ҚТ қисми 1 аз 30 июни соли 1999, №802 [4] ва Кодекси граждании ҚТ қисми 2 аз 11 декабри соли 1999, №884 [5] қабул гардиданд.

Дар ҳақиқат, дар ин давра мураттабгардонӣ ва мукамалгардии қонунгузории муносибатҳои иҷоравӣ, аз ҷумла иҷораи бино ва иншоот дар соҳаи маданӣ, махсусан, муқаррароти алоҳида вобаста ба шартномаи иҷораи бино ва иншоот дар моддаи 671-676 КГ ҚТ назаррас мебошад. Дар м. 142 КГ ҚТ муайян гардида буд, ки ба ашӣи ғайриманқул (молу мулки ғайриманқул) инҳо дохил мешаванд: бино (истикоматӣ ва ғайриистикоматӣ), иншоот ва объектҳои сохтмони нотаом, ниҳолҳои бисёрсола ва молу мулки дигаре, ки бо замин алоқамандии мустаҳкам доранд, яъне объектҳои, ки

интиқолашон бидуни расонидани зиёни воқеии беҳисоб ба таъиноташон имконнопазир аст.

Дар қонунгузори мадании қаблии ҚТ истилоҳи «бино ва иншоот»-ро дар як қатор моддаҳои КГ ҚТ ҳамчун объект муносибатҳои гуногун ба монанди (шартнома, уҳдадорӣ, иҷора, гарав, сохтмони нотамом, сохтмони худсарона, паймонкорӣ дар сохтмон, мерос ва ғайра) истифода шудаанд. Аз ҷумла, дар моддаҳои 144, 246, 362, 464, 580, 626, 671, 737, 755, 1152 ва ғайраҳо истилоҳи бино ва иншоот вобаста ба таъиноташ ба ҳар мазмун ба ҳайси объектҳои муносибатҳои гуногуни маданӣ оварда шудааст. Гарчанде дар моддаҳои КГ ҚТ ибораи бино ва иншоот ҳамчун объект дар муносибатҳои гуногуни маданӣ истифода шуда бошад ҳам, аммо мафҳуми расмии бино ва иншоот дар ягон моддаи КГ ҚТ дода нашудааст.

Қарори Ҳукумати ҚТ аз 01 августи соли 2006, №364 дар бораи тасдиқи рӯйхати биноҳои иншоот, таҷҳизот ва дигар воситаҳои (фондҳои) асосии корхонаҳои давлатӣ, ки ба иҷора додани онҳо новобаста аз муҳлат дар мувофиқа бо мақомоти ваколатдори давлатӣ амалӣ мегардад [26] дар масъалаи муносибатҳои иҷоравии бино ва иншоот, аҳаммияти хело хосро дорост, зеро дар заминаи қабули Қарори мазкур Ҳукумати мамлакат бо мақсади пешбурди сиёсати ягонаи давлатӣ дар соҳаи идораи самарабахши моликияти давлатӣ, таъмини ҳамоҳангсозии мутамаказ ва афзун намудани воридоти даромадҳо аз иҷораи амволи давлатӣ ба буҷети давлатӣ, тақвияти назорат ва баҳисобгирии истифодаи амволи давлатӣ тақдирӣ ҳукукии бино ва иншоотҳои зеринро ба мақоми ваколатдор вогузошт:

- биноҳои таъиноти истехсолӣ ва ғайриистехсолӣ.
- иншооти нафт ва газ;
- иншооти гидротехникӣ;
- иншооти хоҷагии нақлиёт, алоқа ва дигар соҳаҳо;
- иншооти варзишӣ.

Дар давраи соҳибистиклолӣ барои мустаҳкам гардонидани муносибатҳо вобаста ба иҷора додани молу мулки манкул ва ғайриманкул ва барои

кафолати давлатии муносибатҳои шартномавӣ бо объектҳои иҷора, хусусан бино ва иншоот меъёрҳои нав дар риштаи бақайдгирии шартномаи иҷораи бино ва иншоот Қонуни ҚТ «Дар бораи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он» аз 20 марти соли 2008, №375 [17] қабул гардид.

Қонуни мазкур муқаррар менамояд, ки танҳо шартномаи иҷораи бино ва иншоот, ки ба муҳлати на камтар аз як сол баста мешаванд, ба қайди давлатӣ гирифта шаванд. Қонуни ҚТ «Дар бораи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он» дар баъзе ҳолатҳо бақайдгирии давлатиро ҳамчун ҳуқуқи иҷора дар тафовут аз КМ ҚТ, ки бақайдгирии давлатӣ танҳо шартномаҳои иҷораро муқаррар кардааст, ифода мекунад. Чунин саҳви қонунгузор барои аз ҷониби як қатор олимони гузаронидани таҳқиқотҳои илмӣ оид ба исбот намудани он, ки объекти бақайдгирӣ на шартномаи иҷораи бино (иншоот), балки «ҳуқуқи гаронӣ» мебошад, асос гардид.

Масалан, ба ақидаи О. Гуников, дар қонун оиди бақайдгирии давлатӣ «Сухан танҳо дар бораи бақайдгирии ҳуқуқи иҷораи молу мулки ғайриманқул меравад» [143, с. 117]. Аз ин лиҳоз шартномаи иҷора новобаста аз предмет бояд ба қайди давлатӣ гирифта шавад ва барои бақайдгирии ҳуқуқ низ зарур аст, ки асоси он (масалан, дар шакли шартнома) пешниҳод карда шавад, дар асоси он ҳуқуқи мазкур ба вучуд меояд. Ҳамин тавр, шартномаи иҷора аз лаҳзаи бақайдгирии давлатии он (шартнома на ҳуқуқ) басташуда эътироф мегардад.

Қабули қарори Ҳукумати ҚТ «Дар бораи Тартиби ба иҷора супоридани амволи давлатӣ» аз 2 ноябри соли 2011, №537 [28] дар ташаккул ва танзими самараноки муносибатҳои иҷоравии моликияти давлатӣ аз қабилӣ бино ва иншоотҳои давлатӣ, ки зери таъсири тағйироти асосҳои истеҳсолӣ, маданӣ, иқтисодӣ, иҷтимоӣ ва дигар талаботҳои ҷомеа дигаргун мешаванд, дар навбати худ заминаи инкишофи низоми нави иҷоравиро фароҳам овард.

Дар ин замина, шумораи зиёди бино ва иншоотҳои давлатӣ, инчунин муомилот бо онҳо, арзиши баланди онҳо зарурати ташкили низоми ҳуқуқии

онҳо дар санадҳои қонунгузори кишвар тартиби махсуси танзими ҳуқуқи талаб менамояд.

Хусусиятҳои тартиби бастанӣ шартномаҳои иҷора нисбат ба моликияти давлатӣ ва коммуналиро аз муқаррароти қарори Ҳукумати ҚТ «Дар бораи Тартиби ба иҷора супоридани амволи давлатӣ» аз 2 ноябри соли 2011, №537 муайян кардан мумкин аст.

Шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ бо роҳҳои гуногун, аз ҷумла, тавассути иҷора ин объекти моликияти давлатиро метавонанд истифода баранд.

Моҳияти талаботи муқаррарнамудаи Қарори болозикр дар таъмини дастрасии одилона ва рақобатпазири субъектҳои иҷора ба чунин захираи маҳдуд ба монанди моликияти давлатӣ ва коммуналӣ, ки дар муомилоти иқтисодӣ иштирок мекунанд, ифода ёфта, боиси таъмин ва риояи қонунгузори давлатӣ мегардад. Аз ҷиҳати иқтисодӣ, ташкил ва баргузори озмунҳо вобаста ба муайян намудани тақдир ҳуқуқи моликият ба давлат имкон медиҳанд, ки моликияти худро бо тариқи шартномаҳои гуногуни маданӣ додани истифодаи молу мулк ба шахсоне, ки барои ҳуқуқи бастанӣ шартнома нархи беҳтарин (баландтарин) пешниҳод кардааст, самаранок ихтиёрдорӣ намояд.

4) аз соли 2012 то ин ҷониб. Қабул гардидани Кодекси шаҳрсозии ҚТ аз 28 декабри соли 2012, №933 дар шарҳи комили мафҳумҳои «бино» ва «иншоот» нақши назаррас дорад. Мафҳумҳои «бино» ва «иншоот» дар КГ ҚТ ва дар КМ ҚТ шарҳ наёфтаанд, танҳо дар КШ ҚТ ташреҳи ин мафҳумҳо дида мешавад. Новобаста аз норавшаниҳое, ки дар шарҳи мафҳумҳои ишорашуда мавҷуд аст, КШ ҚТ барои дарки падидаҳои бино ва иншоот заминаи зарурӣ гузошт.

Бо қабули қарори Ҳукумати ҚТ «Дар бораи Стратегияи рушди соҳаи сохтмони ҚТ барои давраи то соли 2030» аз 27 апрели соли 2022, №203 барои рушди босуръати муносибатҳои иқтисодӣ ба тариқи истифодабарии муваққатии бино ва иншоот, манзили истиқоматӣ ва ғ. дар ҚТ заминаи мусоид фароҳам омад [29].

Қабули Кодекси манзили ҚТ аз 18 март соли 2022, №1852 [6] дар давраи соҳибистиклолӣ ба шаҳрвандон имконият фароҳам овард, ки ҳуқуқҳои манзилии ба онҳо тааллуқдоштаро ихтиёран амалӣ намоянд. Чихати истифодабарии ҳадафнок бино ва иншоотро аз ҳамдигар фарқ мекунад. Аслан, биноро вобаста ба ҳадафи истифодабарӣ, якум, барои чойи истиқомати инсонҳо ва дуҷум, барои иҷрои намудҳои алоҳидаи равандҳои истеҳсоли таъин гардидааст. Дар «Фарҳанги тафсирии забони тоҷикӣ» [122, с. 506] мафҳуми иншоот нисбат ба мафҳуми бино васеъ маънидод карда шудааст. Тибқи фарҳанги мазкур, таҳти мафҳуми «иншоот» сохтмонҳо ва биноҳо фаҳмида мешавад ва мафҳуми «бино» чун иморат, хона, бинои истиқоматӣ тавзеҳ дода шудааст. Хусусияти хосси бино ва иншоот ҳамчун молу мулки ғайриманкул дар бақайдгирии давлатии он ифода мегардад.

Дар асоси нуқтаҳои мазкур метавон гуфт, ки бинои истиқоматӣ ва ғайриистіқоматӣ як қисми бино ва иншоот ҳисоб ёфта, шаҳрвандон тавассути ба иҷора супоридани бино ва иншооти дар моликияти худ қарордошта метавонанд, талаботи иқтисодии худро қонеъ намоянд. Дар ин самт нақши Кодекси мазкур дар муайян намудани мафҳумҳои манзили истиқоматӣ, бинои истиқоматӣ, хонаи истиқоматӣ ва бинои бисёрхонагӣ, ки аз объектҳои шартномаи иҷораи бино ва иншоот ҳисоб меёбанд, назаррас мебошад.

Дар даврони соҳибистиклолии давлатӣ қонунгузорию маданияи ҚТ дар заминаи талаботи замони муосир, хоссатан ҳуқуқи хусусӣ, рушд карда истодааст. Яъне, дар таҳрири нав қабул гардидани Кодекси маданияи ҚТ аз 24 декабри соли 2022, №1918 [3] бозгӯии рушди қонунгузорию маданияи аст. Ба андешаи М.М. Соҳибзода ва Б.С. Шерзода «меъёрҳои КМ ҚТ барои самаранок амалӣ шудани манфиатҳои шахсони воқеию ҳуқуқӣ, хоссатан барои амалишавии манфиатҳои иқтисодӣ, аҳаммияти калон дошта, чихати ба таври пурра амалӣ гардидани принципҳои конституционии озодии фаъолияти иқтисодӣ, соҳибкорӣ, дахлнопазирии моликият ва дигар қоидаҳои бунёдии конституционӣ мусоидат менамояд» [107, с. 19]. Бо дарназардошти

ин нукта, метавон гуфт, ки вобаста ба талаботи замони муосир ва рушди соҳаи маданӣ дар таҳрири нав қабул шудани КМ ҚТ ба маънии фароҳам овардани шароити мусоид барои танзими шартномавии муносибатҳои озодаи бозоргонӣ аст.

Тибқи қ. 1, м. 138 КМ ҚТ бино ва иншоот ҳамчун молу мулки ғайриманқул речаи ҳуқуқӣ, шартҳои асосии ба иҷора додан ва ҳамчунин як шаклҳои афзалиятноки истифодабарӣ ба манфиати халқро касб намудааст. Дар ин замина КМ ҚТ фарогири боби алоҳида оид ба шартномаи иҷораи бино ва иншоот буда дар маҷмӯъ ба таври умумӣ ҳамаи унсурҳои шартномаи мазкурро дар бар мегирад.

Бо ҳамин тартиб, ба сифати хусусиятҳои ташаккул ва рушди иҷораи бино ва иншоот дар марҳилаи соҳибистиклолӣ метавон инҳоро муайян кард:

а) эътирофи шартномаи иҷораи бино ва иншоот ҳамчун як навъи алоҳидаи шартномаи иҷора;

б) муқаррар гардидани талабот доир ба бақайдгирии давлатии шартномаҳои иҷораи бино ва иншоот;

в) муайян гардидани тақдири муштарати замин ҳангоми ба иҷора додани бино ё иншоотҳои дар болои он ҷойгирбуда тавассути шартнома;

г) ошкор гардидани тафовути мафҳуми ҳуқуқӣ ва техникӣ бино ва иншоот дар санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ;

ғ) ба вучуд омадани тамоюли пурзӯрсозии ҳифзи ҳуқуқи иҷорадеҳ ва иҷорагир;

д) фароҳам овардани имконияти тавассути озмун ба иҷора гирифтани бино ва иншоотҳои давлатӣ ба мақсадҳои гуногун аз ҷониби доираи васеи субъектон.

Дар умум, дар даврони соҳибистиклолии мамлакат заминаҳои муҳими ҳуқуқӣ барои ташаккули иҷораи бино ва иншоот фароҳам оварда шуда, танзими ҳуқуқи маданияти онҳо бо як қатор санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ кафолат дода шуд. Ҳамзамон, дар шароити имрӯзаи Тоҷикистон оид ба истифодабарии муваққатии бино ва иншоот тағйиротҳои фароғир ва куллии муносибатҳо

шартномаи иҷораи бино ва иншоот дар низоми шартномаҳо мавқеи муҳимро пайдо намуд.

Инчунин, ба инкишофи муносибатҳои иҷоравӣ диққати асосӣ дода шуда, дар қонунгузорию мадания иҷораи бино ва иншоот намуди алоҳидаи шартномаи иҷора эътироф гардида, баъзе аз расмиётҳо ба монанди бақайдгирии давлатӣ, тасдиқи нотариалӣ ва бақайдгирии шартномаи мазкур дар мақомоти андоз низ руйикор омаданд.

## **1.2. Табиати ҳуқуқӣ, мафҳум ва хусусиятҳои шартномаи иҷораи бино ва иншоот**

Шартнома яке аз муҳимтарин падида ва аҳамиятноктарин воситаи ҳуқуқии танзими муносибатҳои ҷамъиятӣ дар ҳуқуқи маданӣ мебошад. Дар адабиётҳои илмии ҳуқуқӣ дар байни муҳаққиқон нуқтаи назари ягона оид ба мафҳум ва моҳияти шартнома ҷой надорад. Доираи васеи муҳаққиқони соҳаи шартномаро ҳамчун созиши ду ва зиёда субъекте, ки сабаби бавучудой, тағйирёбӣ ва қатъшавии ҳуқуқ ва уҳдадорихоии маданӣ мегардад, таъриф медиҳанд.

Ш.К. Гаюрзода ибраз менамояд, ки шартномаи ҳуқуқи маданӣ ҳамчун воситаи танзими инфиродӣ дар механизми танзими ҳуқуқ мавқеи махсусро ишғол мекунад. Дар баробари меъёрҳои ҳуқуқ, қувваи танзимкунанда низ дорад, аммо танҳо дар соҳаи муайян ва барои доираи муайяни (индивидуалӣ) шахсон. Бо вучуди ин, шартномаро ба асоси меъёрии соҳа нисбат додан мумкин нест. Гузашта аз ин, шартномаи ҳуқуқии маданӣ ҳамчун воситаи танзими инфиродӣ дар заминаи меъёрӣ мавҷудият дорад, яъне шартнома унсури мустақили механизми бисёрсатҳаи танзими ҳуқуқи маданӣ мебошад [163, с. 107].

Дар қонунгузорию маданӣ ва дар илми ҳуқуқи маданӣ истилоҳи «шартнома» ба ду маъно истифода бурда мешавад: а) шартнома ҳамчун факти ҳуқуқӣ; б) шартнома ҳамчун шакли муносибатҳои ҳуқуқӣ. Доир ба мафҳум ва моҳияти шартнома чунин ба назар мерасад, ки дар натиҷаи

бастанӣ шартнома субъектон бевосита ҳавасманд буда, дорои манфиатҳои муайянанд инчунин, натавонанд дорои уҳдадорӣ муштарак балки соҳиби як қадор ҳуқуқҳо низ ҳастанд.

Имрӯз шартномаи иҷора яке аз самти асосии муносибатҳои маданӣ, иҷтимоӣ ва иқтисодӣ ба ҳисоб рафта, чиҳати инкишофи муносибатҳои бозорӣ ва соҳтмони бино ва иншоотҳои давлатӣ ва ғайридавлатӣ талаботи истифодабарандагон тариқи шартномаи иҷораи бино ва иншоот ба объектҳои мазкур хеле зиёдшуда, шумора ва суръати баланди соҳтмони бино ва иншоот рӯз то рӯз бештар ба назар мерасад. Аз ин рӯ, пеш аз баррасии мафҳум ва хусусиятҳои шартномаи иҷораи бино ва иншоот, баррасии табиати ҳуқуқи шартномаи иҷораро мувофиқи мақсад меҳисобем.

Р.М. Долуханян чунин андеша дорад, ки шартномаи иҷора яке аз шартномаҳои маъмултарин дар муомилоти маданӣ мебошад. Тасодуфӣ нест, ки «шартномаи иҷораи молу мулк аз чиҳати доираи истифодааш баъди шартномаи хариду фурӯш ҷойи дуюмро ишғол мекунад [165, с. 21].

Ба андешаи мо, муҳаббатҳои иҷора на танҳо бо ниёзи асли ба объектҳои муайян аз қабилӣ бино ё иншооти мувофиқ, балки бо омилҳои зерин низ иртибот дода шавад: ҳам иҷорагир барои гирифтани объекти дахлдор ҳавасманд аст ва ҳам иҷорадеҳ ба пули иҷора ва қонеъ намудани дигар талаботҳои иқтисодиву иҷтимоии худ ба он ниёз дорад. Дар ҳолати мазкур таъсири назаррас аз он сабаб ба вучуд меояд, ки иҷорагир соҳиби бино ё иншоотро аз баъзе уҳдадорӣҳои идоракунии қорҳои марбут ба бино ё иншооти ба иҷора гирифташуда озод мекунад.

Б.А. Азукаева чунин ибраз менамояд, ки молу мулки ғайриманқул яке аз объектҳои маъмултарини шартномаи иҷора мебошад [159, с. 53]. Муҳаққиқ қомилан дуруст ибраз намудааст, ки дар шароити қунунӣ доираи зиёди субъектҳои муносибатҳои ҳуқуқи маданӣ барои пеш бурдани фаъолияти худ аз молу мулки ғайриманқул (бахусус бино ва иншоот) дар асоси шартномаи иҷора истифода мебаранд.

«Шартномаи иҷора яке аз он шартномаҳои классикии ҳуқуқи маданӣ мебошад, ки дар муомилоти маданӣ саҳми арзанда дошта, аз ҷониби субъектҳои ҳуқуқи маданӣ баҳри қонун намудани манфиатҳои худ баста мешаванд. Мақсади шартномаи иҷора ин таҳвили ашё барои истифодаи муваққатӣ аст. Дар бастанӣ чунин шартнома, одатан ҳар ду тараф манфиатдоранд» [177, с. 52].

Е.А. Суханов низоми ҳуқуқи уҳдадорихоро муайян намуда, қайд мекунад, ки қисми махсуси ҳуқуқи уҳдадорихо аз масъалаҳои иборат аст, ки намудҳои муайяни уҳдадорихоӣ якхеларо фаро мегиранд. Ба инҳо дохил мешаванд: уҳдадорихо барои истифода додани молу мулк, иҷораи молу мулк, истифодаи ройғони молу мулк, иҷораи манзил, бино ва иншоот [114, с. 160].

Дар ин радиф, тибқи нуқтаи назари олимони ватанӣ шартномаи иҷораи ашё як тараф (иҷорадеҳ – Locator) вазифадор аст, ки ба тарафи дигар (иҷорагир – Ductor) ашёро ба истифодаи муваққатӣ супорад, тарафи дигар бошад, вазифадор аст, ки барои истифодаи он подоши муайян пардохт кунад ва баробари тамошудани муҳлат ашёро ба иҷорадеҳ баргардонад қайд менамояд М.А. Маҳмудов [97, с. 113]. Яъне, олимони дар як таърифи унсурҳои асосии шартномаи мазкурро инъикос намудаанд ва мо метавонем ин таърифро ба шартномаи иҷораи бино ва иншоот, ки яке аз шартномаҳои иҷора ба ҳисоб меравад, рабт диҳем, зеро предмети ин намуди шартнома низ молу мулки ғайриманкул ба ҳисоб меравад.

Аз нуқтаи назари О.У. Усмонов шартномаи иҷора бо мақсади барои истифодабарии муваққатӣ додани молу мулк баста мешавад [128, с. 69]. Яъне, ҳадафи шартномаи иҷора таҳвили предмети он барои истифодаи муҳлатнок буда, ҳангоми бастанӣ чунин шартнома, одатан тарафҳо манфиатдоранд. Ҳангоми ба иҷора супоридани ашё тақсимои иқтисодии арзиши истеъмолии он ба қисме ба амал меояд, ки дар шакли мол бегона шудааст ва қисми дигараш не. Натиҷа ин аст, ки молу мулки ба иҷора гирифташуда аз рӯи вазъи гуногуни ҳуқуқиро соҳиб гардида, дар як вақт ба ду субъект тааллуқ дорад. Ҳамчунин, дар давоми муҳлати шартнома

ичорагир ҳуқуқи маҳдуди молумулкиро ба объекти ичора дорад ва бо маҳдуд кардани ваколатҳои молик (ичорадеҳ) нисбат ба молу мулки мазкур ҳуқуқи расмӣ дорад.

Тибқи қ. 1, м. 1 Қонуни ҚТ «Дар бораи ичора» аз 6 декабри соли 1990, №184 [15] ичора бо мақсади зиёд намудани истеҳсоли маҳсулот, баланд бардоштани ҳосилнокии меҳнат ва дар асоси он беҳтар намудани зиндагии мардум сурат мегирад. Аз муқаррароти меъёри мазкур маълум мегардад, ки мафҳуми ичора фарогири доираи васеи объектҳои муносибатҳои ичоравӣ нест. Тавре маълум аст, санади меъёрии ҳуқуқии мазкур дар давраи пеш аз ба даст овардани истиқлоли давлатии Тоҷикистон қабул шуда, доир ба шароити ҳамон вақт мувофиқ таҳия шудааст.

КМ ҚТ низ қоидаҳои махсуси ичораро танҳо барои намудҳои алоҳидаи молу мулки ғайриманқул (бино, иншоот ва корхонаҳо) муайян мекунад, бинобар ин, ҳама гуна молу мулки дигари ичора бояд ба муқаррароти умумии ичора мувофиқат намоянд (Боби 39 КМ ҚТ).

Мувофиқи шартномаи ичора ичорадеҳ уҳдадор мешавад молу мулкро бар ивази пул ба соҳибӣ ва истифодаи муваққатӣ ё ба истифодаи ичорагир супорад. Аз меъёри мазкур низ вобаста ба таърифи шартномаи мазкур камбудӣ ба назар мерасад. Дар он ишора ба он аст, ки гӯё ичорадеҳ дар назди ичорагир танҳо як уҳдадорӣ дораду ҳалос. Аммо аз таҳлилҳо бармеояд, ки дар сурати бастании шартномаи ичора ҳар ду тараф дар назди ҳамдигар ҳам ҳуқуқ ва ҳам уҳдадорӣ доранд (м. 671 КМ ҚТ).

Ҳамин тавр, шартномаи ичора созиши байни ичорадеҳ ва ичорагиранда маҳсуб гардида, санади муҳимме мебошад, ки дар асоси изҳори иродаи ихтиёрӣ ва баробарҳуқуқии пурраи тарафҳо муносибати байни онҳоро ба танзим мебарорад ва дар сурати ба имзо расидан, асоси ба вучуд омадани ҳуқуқи уҳдадории тарафайн мегардад.

Хусусиятҳои зерини шартномаи ичора пешниҳод карда мешавад:

1) Ин шартномаи ҳуқуқии маданӣ дар бораи ба истифода додани молу мулк мебошад, ки ба гузашти моликият ҳамроҳӣ намекунад, ичорагир молу

мулкро танҳо барои соҳибӣ ва истифодаи муваққатӣ ё ихтиёрдории муваққатӣ мегирад. Додани мақоми соҳиби ба иҷорагир ба ӯ имкон медиҳад, ки ҳуқуқ ва манфиатҳои қонунии марбут ба молу мулки ба иҷора гирифтаро самаранок ҳифз кунад;

2) Аксар қоидаҳои танзимкунандаи шартномаи иҷора диспозитивӣ мебошанд;

3) Ба намудҳои алоҳида тақсим намудани шартномаи иҷора (ба истисноии иҷораи лизинг) дар Кодекси маданӣ на дар асоси маҳаки ягона тасниф шудааст, балки вобаста ба намуди молу мулки ба иҷора додасуда сурат мегирад.

Воқеан, доираи шартномаҳои ҳуқуқи маданӣ васеъ буда, яке аз он шартномаи иҷора ба шумор меравад ва дорои намудҳои гуногуни шартномаҳо мебошад. Шартномаи иҷораи бино ва иншоот яке аз шартномаи классикӣ ҳисоб ёфта, субъектони алоҳида барои қонеъ намудани талаботи моддии худ аз он истифода мебаранд.

Тибқи шартномаи иҷораи бино ва иншоот иҷорадеҳ уҳдадор мегардад, бино ва иншоотро ба соҳибии муваққатӣ ва истифода ё истифодаи муваққатии иҷорагир супорад (қ. 1, м. 717 КМ ҚТ). Дар ин меъёр танҳо уҳдадории иҷорадеҳ ишора шудаасту ҳалос, ҳол он ки бояд мувофиқи шартномаи мазкур ҳам иҷорадеҳ ва ҳам иҷорагир дар сурати бастании чунин шартнома дорои як қатор ҳуқуқ ва уҳдадориҳо гарданд (мисол, аз ҷониби иҷорагир сари вақт супоридани пули иҷора ё аз ҷониби иҷорадеҳ талаб кардани пули иҷора ва монанди инҳо).

Шартномаи иҷораи бино ва иншоот ҳамчун созишномае фаҳмида мешавад, ки тибқи он иҷорадеҳ уҳдадор аст, бино ё иншоотро ба истифодаи муваққатӣ ва ё ихтиёрдории муваққатӣ диҳад менависад Ю. Харитоновна [157, с. 25-31].

О.Б. Круглова ба ин назар аст, ки қоидаҳои тавассути шартнома ба иҷора додани биноҳо ва иншоотҳо нисбат ба иҷора додани қисмҳои бино (иншоот) татбиқ карда мешаванд. Аммо дар ин маврид ҳангоми ба иҷорагир додани

ҳуқуқи истифодабарии қитъаи замин, ки ба ин қисмат ба таври функционалӣ хизмат мекунад, мушкилиҳо ба миён меоянд. Дар сурати имконнопазирии қисмонӣ додани қисми қитъаи замин, ки ба як қисми бино (иншоот) хизмат мерасонад, ҳуқуқ ба чунин қитъа набояд ба ичорагир гузарад [169, с. 75]. Дар ин росто, бояд қайд намуд, ки шартномаи ичораи бино ва иншоот чун навъи шартномаҳо вобаста ба истифодабарии онҳо дар муомилоти маданӣ истифода гардида, тавассути ин шартнома субъектони муайян манфиатҳои худро ба истифодабарии муваққатии бино ва иншоот қонеъ менамоянд.

Шартномаи ичораи бино ва иншоотро метавон созише ҳуқуқие номид, ки «дар асоси он дар як вақт боиси ба вучуд омадани ду намуди муносибатҳо гардад: а) муносибатҳои ичора оид ба истифодаи бино ва иншоот; б) муносибатҳои истифодаи як қисми қитъаи замин» [138, с. 15].

Дар ҳақиқат, шартномаи ичораи бино ва иншоот ҳамчун як намуди алоҳидаи шартномаи ичора танҳо дар асоси хусусиятҳои молу мулки ба ичора додашуда – бино ва иншоот, яъне намудҳои молу мулки ғайриманқул ҷудо карда мешавад. Бино ва иншоот бо замин (қитъаи замин), ки дар он ҷойгиранд, ба таври ҷудонашаванда алоқаманданд. Маҳз ин ҳолат сабаби асосии ҷудошавии шартномаи ичораи бино ва иншоот вобаста ба предмети махсусаш ба намуди алоҳидаи шартномаи ичора мегардад, зеро истифодаи онҳо бидуни истифодаи қитъаи замин амалан ғайриимкон аст.

Шартномаи ичораи бино ва иншоот дар шароити муносири мамлакат аҳаммияти муҳим дошта, дорои табиати ҳуқуқии хос мебошад, яъне: а) табиати ҳуқуқии консенсуалӣ; б) табиати ҳуқуқии дутарафа; в) табиати ҳуқуқии пулакӣ; г) табиати ҳуқуқии муҳлатнок; ғ) табиати ҳуқуқии ҳадафнок; д) табиати ҳуқуқии озмунӣ; е) табиати ҳуқуқии иқтисодӣ; ё) табиати ҳуқуқии тақдири муштаракӣ бино ё иншооте, ки мавзуи шартномаи ичораи бино ва иншоот маҳсуб меёбад, бо қитъаи замин, ки дар он ҷойгир аст; ж) табиати ҳуқуқии шарт вобаста ба шакл.

Муҳаққиқони ватанӣ Қ.Ш. Қурбонов ва И.Ғ. Ғаффорзода чунин мешуморанд, ки вобаста ба вақти пайдоиши муносибат бо шартномаҳо ба

консенсуалӣ (Consensus – созиши умумӣ) ва реалӣ (Res – ашё) тақсим карда мешаванд [92, с. 447]. Хусусияти хосси шартномаи консенсуалӣ он аст, ки аз вақти ба шартҳои асосии шартнома ба мувофиқа омадани тарафҳо басташуда ба ҳисоб меравад.

А.В. Золотухин қайд менамояд, ки дар шартномаи консенсуалӣ ҳуқуқ ва уҳдадорихои тарафҳо аз лаҳзаи ба мувофиқа расидани онҳо оид ба тамоми шартҳои муҳимми шартнома ба вучуд меоянд [146, с. 51].

Дар соҳаи ҳуқуқи маданӣ тафовут дар байни шартномаҳои консенсуалӣ ва реалӣ гузошта шудааст. Тафовутгузори мазкур ба вақти басташуда эътироф намудани шартнома вобастагӣ дорад. Шартномаи реалӣ аз вақте басташуда эътироф мегардад, ки предмети шартнома ба тарафи дигар гузарад.

Дар айни замон, бино ва иншоот ҳамчун объекти молу мулки ғайриманқул дар маҳалли ҷойгиршавии худ устувор мебошанд ва додан ё «дар даст супоридан»-и ин объект бинобар хусусиятҳои объективии онҳо ғайриимкон аст. Аз ин бармеояд, ки ба интиқоли бино ва иншоот бояд шакли махсуси ифода дошта бошад. Пеш аз супоридани бино ва иншоот мувофиқа бо иродаи тарафҳо, ки дар ин мавзӯ мувофиқат мекунанд, бино ё иншоот, муҳлати пешниҳоди он, тартиби пардохти пули иҷора муайян карда шуда, шартнома баста мешавад ва иҷрошаш барои тарафҳо ҳатмӣ мегардад.

Ба андешаи Д.Г. Хоҷамуродов дар шартномаҳои дутарафа ҳарду тарафи шартнома ҳам ҳуқуқ ва ҳам уҳдадорӣ доранд [111, с. 28]. Қисми зиёди шартномаҳои ҳуқуқи маданӣ аз ҷумла шартномаи иҷорай молу мулк низ шартномаи дутарафа мебошад. Яъне, шартномаи иҷорай бино ва иншоот хусусияти дутарафа дошта, ҳар яке аз тарафҳои он, бар хилофи шартномаи яктарафа, ҳам ҳуқуқ ва ҳам уҳдадорихои баробар дорад.

Тарафҳои шартномаи иҷорай бино ва иншоот иҷорагир ва иҷорадеҳ мебошанд. Аз рӯйи қоидаҳои умумӣ ба сифати субъектони шартномаҳои ҳуқуқи маданӣ шахрвандон, шахсони ҳуқуқӣ ва давлат баромад карда метавонанд. Дар ин шартнома давлат ҳамчун иҷорадеҳ мақоми махсус дорад

(мисол, дар сурати ба ичора супоридани бино ё иншооти ҷумҳуриявӣ ё коммуналӣ ичорагир тариқи баргузории озмун муайян карда мешавад).

Шартномаи ичораи бино ва иншоот, ки яке аз намудҳои мустақили шартномаи ичора ба шумор рафта, як нуктаро бояд қайд кард, ки ба сифати тарафҳои шартномаи мазкур бояд субъектоне баромад наоянд, ки соҳибмулки объекти шартнома бошад. Инчунин, ба сифати тарафи шартномаи ичораи бино ва иншоот субъектоне, ки аз тарафи қонун ва ё соҳибмулк барои ба ичора додани бино ва иншоот ваколатдор карда шудаанд, баромад мекунанд. Шартномаи ичораи бино ва иншоот мутақобила ё синалагматикӣ мебошад. Мутақобила (синилагматикӣ) будани шартнома ба муносибати ичорагир ва ичорадеҳ асос меёбад, ки ичорагир ва ичорадеҳ ҳуқуқ ва уҳдадориҳои мутақобиларо доранд.

Шартномаи ичораи бино ва иншоот аз рӯйи хусусиятҳои предметаш як навъи мустақили ичора ба ҳисоб рафта, предмети он, яъне «бино» ва «иншоот» дорои арзиши баланд буда, дар муомилоти маданӣ аҳаммияти махсус доранд.

Ичорапулиро метавон ҳамчун маблағи муқарраршуда дар як моҳ ё маблағи воҳиди майдони бино (иншоот) ё дигар нишондиҳандаи андозаи он муайян кард [139, с. 16]. Дар сурати охирин, пули ичора дар асоси ҳаҷми аслии бино ва иншооте, ки ба ичорагир дода шудааст, муайян карда мешавад. Ҳуқуқи гирифтани пули ичора танҳо баъди тасдиқи ба ичора супоридани бино ва иншоот ба вучуд меояд. Ҳамзамон, тавре ки таҷриба нишон медиҳад, маъмултарин шакли пардохи пули ичора ду намуд мебошад: а) пардохтҳои даврӣ дар ҳаҷми муқарраршуда; б) ситонидани харочот аз ичорагир барои беҳтар намудани бино ва иншооти ба ичора гирифташуда.

Аз муқаррароти м. 671 КМ ҚТ бармеояд, ки истифодабарии предмети ба ичора додашуда пулакӣ буда, андоза, тартиб, шартҳо ва муҳлати пули ичора тариқи шартномаҳо муайян карда мешаванд. Аммо аз муқаррароти м. 717 КМ ҚТ, яъне аз рӯйи шартномаи ичораи бино ва иншоот ичорадеҳ уҳдадор мегардад, бино ва иншоотро ба соҳибии муваққатӣ ва истифода ё истифодаи

муваққатии ичорагир супорад. Аз ин меъёри КМ ҚТ маълум мегардад, ки пули ичора дар қатори ҳуқуқи ичорадеҳ ё уҳдадории муҳимми ичорагир, яъне сари вақт пардохтани пули шартномаи ичораи бино ва иншоотро зикр намекунад.

Лекин дар қ. 1, м. 721 КМ ҚТ чунин омадааст, ки дар шартномаи ичораи бино ё иншоот бояд андозаи пули ичора пешбинӣ карда шавад. Дар сурати мавҷуд набудани шартҳои дар шакли хаттӣ мувофиқанамудаи тарафҳо дар бораи андозаи пули ичора, шартномаи ичораи бино ё иншоот басташуда ба ҳисоб намеравад. Дар ин меъёр масъала на атрофи уҳдадории муҳимми ичорагир, яъне сари вақт пардохтани пули ичора, балки шарти шартномаи мазкур, яъне муайян намудани андозаи пули ичораи бино ва иншоот меравад.

Тибқи қ. 2, м. 721 КМ ҚТ «Пули ичора дар шартномаи ичораи бино ё иншоот муқарраргардида пардохти истифодаи қитъаи замин, ки бино ё иншоот дар он ҷойгир аст ё қисми дахлдори қитъаи заминеро, ки ҳамроҳи бино ё иншоот супорида мешавад, агар дар қонун ё шартнома тартиби дигар пешбинӣ нашуда бошад, дар бар мегирад» фаро мегирад. Дар қисмати мазкур ишора ба он меравад, ки ҳангоми бастании шартномаи ичора нисбат ба бино ё иншоот тақдирӣ пули ичораи қитъаи замин, ки дар болои он бино ё иншоот ҷойгир аст ба андозаи пули ичорае, ки дар байни тарафҳо мувофиқа шудааст вобаста аст. Яъне, ҳангоми ба ичора супоридани бино ё иншоот пули ичора дар алоҳидагӣ ҳам барои бино ё иншоот ва қитъаи замини дар таги бино ё иншоот ҷойгирбуда пардохт карда намешавад. Ин талабот мувофиқи мақсад буда, барои ичорагир хароҷоти иловагиро ба вучуд намеорад.

Қисми 3, м. 721 КМ ҚТ «дар ҳолатҳое, ки пардохти пули ичораи бино ё иншоот дар шартнома барои воҳиди майдони бино (иншоот) ё дигар нишондиҳандаи андозаи он муқаррар шудааст, пули ичора бо назардошти андозаи воқеии бино ё иншооти ба ичорагир супоридашуда муайян карда мешавад» муқаррар шудааст. Дар ин муқаррарот, масъала оиди он қисматҳои қитъаи замин, ки бо бино ё иншооти ба ичорагирифташуда робитаи зич доранд дар сурати ба ичора супоридани бино ё иншоот арзиши пули ичора ба

андози аслии бино ё иншоот муқаррар шуда, иҷорагир танҳо ба андозаи воқеии бино ё иншооти ба иҷора гирифтааш маблағ месупорад.

Дар ин қисм масъала сари нишондиҳандаи андозаи бино ва иншооти ба иҷорагирифташуда низ меравад. Яъне, он қисмати алоҳидаи майдони бино ё иншоот, ки ба иҷорагир лозим нест, пардохти андози онҳо ба зиммаи иҷорадеҳ мебошад. Иҷорагир бошад, дар асоси мувофиқаи тарафайн мумкин аст андози қитъаи замин, ки дар болои он бино ё иншооти ба иҷора гирифташуда қарор дорад ва андози бино ё иншоотро супорад. Бояд қайд намуд, ки ҳангоми муайян намудани андозаи пули иҷораи бино ё иншоот мумкин аст он бо назардошти пардохтҳои иловагӣ аз қабели пардохтҳои андозӣ низ муқаррар карда шавад.

Ба назари мо низ пули иҷора шартӣ муҳимми шартномаи иҷораи бино ва иншоот ба ҳисоб рафта, дар маҷмӯъ, меъёри мазкур комилан асоснок аст, ки андозаи пули иҷора (тартиби муқаррар намудани он) шартӣ муҳим буда мувофиқаи иҷорадеҳ ва иҷорагирро талаб мекунад.

Г.С. Шапкина менависад, ки пардохт накардани пули иҷора дар ҳама маврид иҷро накардани уҳдадорихои иҷорагир ё иҷрои номатлуби уҳдадорӣ ба шумор меравад ва мувофиқан, дар сурати мавҷуд будани вайронкунии назаррас, он метавонад барои татбиқи банди 3 м. 640 КГ ФР асос шавад. Ин ба ҳуқуқи иҷорагир дар бораи пеш аз муҳлат бекор кардани шартнома дахл дорад. Маънои таъмикунандагии ин меъёрҳоро Г.С. Шапкина кушода, қайд мекунад, ки «банди 5 м. 633 КГ ФР ба иҷорадеҳ имкониятҳои муайяни таъсиррасониро ба иҷорагире медиҳад, ки уҳдадорихои асосии худро тибқи шартнома вайрон мекунад [133, с. 195].

Пули шартномаи иҷораи бино ва иншоот, чун қоида, бояд дар асоси талаботи бозор муайян карда шавад. Инчунин, аз таҳлили муқоисавӣ-ҳуқуқии муқаррароти қ. 1, м. 721 КМ ҚТ маълум мегардад, ки андозаи пули иҷора шартӣ ҳатмии шартномаи иҷораи бино ва иншоот ба ҳисоб меравад.

Андозаи пули иҷораи бино ва иншооти истифодашаванда бо созиши тарафҳо дар муҳлатҳои дар шартнома пешбинигардида, аммо на бештар аз як бор дар сол тағйир дода мешавад.

Ин қоидаҳои муқаррарнамудаи қонунгузорӣ, пеш аз ҳама, бо шартҳои иқтисодӣ, яъне хусусиятҳои бозори молу мулки ғайриманқул муайян карда мешавад. Бояд гуфт, ки дар қонунгузорӣ нисбат ба шакл ва муҳлати пардохти пули иҷора ягон талабот муқаррар нагардидааст. Дар амал ин шартҳо бо шартномаи иловагии байни тарафҳои шартномаи иҷора басташуда муайян карда мешаванд.

Ба андешаи муаллиф, ба таври воқеӣ муайян намудани андозаи пули иҷораи объекти шартномаи иҷораи бино ва иншоот аз як қатор омилҳо вобастагӣ дорад: 1) барои хусусияти пулакии шартномаи иҷораи бино ва иншоотро инъикос намудан бояд уҳдадорӣ иҷорагир оиди сари вақт супоридани пули иҷора муайян карда шавад; 2) ҳангоми муайян кардани ҳаҷми пули иҷора ҷойи ҷойгиршавии бино ва иншооти сохташуда нақши муҳим мебозад; 3) пули иҷора аз арзиши молу мулки ба иҷора гирифташуда вобаста аст. Ҳангоми ба иҷора додани молу мулк барои муайян кардани ҳолати воқеии молу мулк аз ҷониби соҳибон инвентаризатсия ҳатман гузаронида мешавад. Ин пеш аз ҳама, бо мақсади сари вақт ошкор намудани камбудихо ва минбаъд барои бартараф намудани онҳо сурат мегирад. Бояд гуфт, ки ин тадбир ба манфиати иҷорагир низ мувофиқ аст, зеро вай вазифадор аст, ки молу мулки ба иҷора гирифташударо дар ҳолати пештарааш бо дарназардошти фарсудашавии муътадил ё дар ҳолати дар шартнома пешбинишуда баргардонад; 4) пули иҷора аз рӯйи ҳаҷми объекти шартномаи иҷораи бино ва иншоот метавонад аз дохил намудани истифодаи қитъаи замин вобаста бошад. Агар ин шарт дар байни иҷорагир ва иҷорадеҳ пешакӣ созиш наёфта бошад, пас, пули қитъаи замин набояд ситонида шавад. Ин ҳолат аз он гувоҳӣ медиҳад, ки қитъаи замин, бино ва иншоотҳои ба иҷора гирифташуда ҳамчун объекти ягона ҳисоб карда мешаванд.

Ба иҷора супоридани бино ва иншоот тариқи шартномаи иҷора хоҳ аз ҷониби шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ ва хоҳ моликияти ҷумҳуриявӣ ва коммуналӣ, яъне маҳаллӣ, аз манфиат дур нест, зеро иҷорапулии шартномаи мазкур боиси ғанӣ гардидани буҷети шахсони воқеӣ, шахсони ҳуқуқӣ, ҷумҳуриявӣ ва маҳаллӣ мегардад. Воқеан, аз як тараф, риояи тамоми расмиёти пайваستшавӣ ба шабакаи иҷтимоӣ барои иҷорадеҳ ҳам вақт ва ҳам захираҳои молиявии иловагиро талаб мекунад, аз тарафи дигар, иҷорадиҳандагон бо мақсади роҳ надодан ба қайди давлатии шартнома ба муҳлати камтар аз як сол шартномаи иҷораи бино ва иншоот мебанданд. Аз ин рӯ, дар амал масъалаҳои марбут ба тартиби пардохти ҳаққи хизмати коммуналӣ ва дигар хизматрасониҳо дар ҳаҷми муайяни пардохтҳо муқаррар карда мешаванд ё ҳиссаи иҷорагир дар хароҷоти умумӣ муайян карда мешаванд.

КМ ҚТ низ шарти муҳлатнок будани шартномаи иҷораи бино ва иншоотро дар қ. 1, м. 717 мустаҳкам кардааст. Аз табиати ҳуқуқи шартномаи мазкур низ бармеояд, ки шартномаи иҷораи бино ва иншоот ҳамеша муҳлатнок мебошад, зеро объекти иҷора барои соҳибӣ ва истифодабарии муваққатии иҷорагир дода мешавад. Масалан, дар таҷрибаи судӣ чунин аст, ки И.Б.Д. бо ҷавобгарии ҚДММ МХТ «Марказ» бо аризаи даъвогӣ муроҷиат карда, даъвояшро бо он асоснок намудааст, ки дар асоси шартномаи иҷора аз 01.01.2017, бо маблағи моҳонаи 1100 доллари ИМА 854 сомонӣ пули андоз на дертар аз 5 моҳ бояд пардохт карда шавад. Байни ӯ ва ҷавобгар дар шахсияти Г.З.Ш. шартномаи иҷораи бино масоҳаташ 163 м<sup>2</sup> воқеъ дар суроғаи кӯчаи Бохтар 21а шаҳри Душанбе ба муҳлати 7 сол баста шудааст [195]. Яъне, таҷрибаи судӣ низ гувоҳӣ медиҳад, ки шартноми иҷораи бино ва иншоот барои муҳлатҳои гуногун дар асоси созиши тарафҳо баста мешавад.

Яке аз роҳҳои истифодаи мақсадноки бино ва иншоот муносибатҳои иҷоравӣ аст, ки дар асоси он ҳар як субъект имкон пайдо мекунад, ки аз чунин воситаҳои ҳуқуқи маданӣ ва хусусиятҳои манфиатноки ин объектҳо

баҳравар гардад. Барои равшании амиқи табиати ҳуқуқии мазкур мо ба таҷрибаи судӣ назар менамоем. Ба таври мухтасар моҳияти масъала чунин аст: даъвогар Д.И.Н. дар намояндагии шахси ваколатдор Ҳ.Ҳ.М. ба суд бо ариза мурочиат карда, онро чунин асоснок кардааст, ки аз санаи 01.05.2018 то санаи 31.12.2018 миёни ӯ ва ҷавобгар У.З.Ҳ. шартномаи иҷораи молу мулки ғайриманқул – бинои қаҳвахонаи «Минутка» баста шудааст ва мутобиқи он ӯ ба ҷавобгар У.З.Ҳ. бинои қаҳвахонаи «Минутка» воқеъ дар кӯчаи Мастонгулови шаҳри Душанберо, ки аз 200 м<sup>2</sup> иборат аст, ба маблағи 6000 сомонӣ ба иҷора додааст.

Ҳамзамон, ҷавобгар У.З.Ҳ. бо даъвои муқобили даъво ба суд мурочиат намуда, онро чунин асоснок намудааст, ки ӯ муддати 11 сол дар соҳаи ташкили соҳибқорӣ самти тарабхона қору фаъолият намуда, аз соли 2014 дар нозироти андози ноҳияи Шоҳмансур ба ҳайси соҳибқорӣ инфиродӣ ба қайд гирифта шудааст. Дар ин муддат ӯ барои фаъолияти соҳибқорӣ чандин биноҳоро тавассути шартнома ба иҷора гирифта, дар нозироти андоз шартномаи мазкурро ба қайд гирифтааст [196]. Яъне, аз таҷрибаи судӣ бармеояд, ки бисёре аз иҷорагирандагони бино ва иншоот шартномаи иҷораро барои оғози фаъолияти муайяни ғоидаовар мебастаанд.

Дар қонунгузори ҚТ ба иҷора супоридани аксарияти бино ва иншоотҳо ба таври озмунӣ сурат мегирад. Ин талабот дар ҳолати ба иҷора супоридани бино ва иншоотҳои давлатӣ татбиқ мегардад. Чунонки аз талаботи банди 11 қарори Ҳукумати ҚТ аз 2 ноябри соли 2011, №537 «Дар бораи Тартиби ба иҷора супоридани амволи давлатӣ» бармеояд, «ба иҷора супоридани амволи давлатӣ бо роҳи гузаронидани озмун амалӣ карда мешавад» [28]. Шахсони воқеъ ва ҳуқуқӣ бо роҳҳои гуногун, аз ҷумла, тавассути иҷора ин объекти моликияти давлатиро метавонанд истифода баранд. Моҳияти талаботи муқаррарнамудаи Қарори болозикр, аз як тараф, дар таъмини дастрасии одилона ва рақобатпазири субъектҳои иҷора ба чунин захираи маҳдуд ба монанди моликияти давлатӣ ва коммуналӣ, ки дар муомилоти иқтисодӣ иштирок мекунанд, аз тарафи дигар, боиси таъмин ва риояи қонунгузори

давлатӣ мегардад. Аз нуқтаи назари иқтисодӣ озмунҳо ба давлат имкон медиҳанд, ки моликияти худро бо роҳи додани ҳуқуқи моликият ва (ё) истифодаи молу мулк ба шахсе, ки барои ҳуқуқи бастанӣ шартнома нархи беҳтарин (баландтарин) пешниҳод кардааст, самаранок ихтиёрдорӣ намояд.

Ҳангоми озмун зарур аст, ки мақоми ҳуқуқии субъектҳои шартномаи иҷораи бино ва иншоот аниқ муайян карда шавад ба чунин андеша аст О.Б. Круглова [169, с. 54]. Аз андешаи мазкур бар меояд, ки тавассути эълони озмун доираи иштирокиён дуруст муайн карда шавад.

Ҳамин тариқ, дар кишвари мо барои ба иҷора додани бино ва иншоотҳои давлатӣ аз номи давлат субъекти ба иҷора супорандани амволи давлатӣ вобаста ба моликияти ҷумҳуриявӣ аз ҷониби Кумитаи давлатии сармоягузорӣ ва идораи амволи давлатии ҚТ дар асоси Низомномаи он, ки бо қарори Ҳукумати ҚТ аз 28 декабри соли 2006, №590 тасдиқ шудааст, зерсохторҳои Кумита, яъне Хадамоти назорати давлатии истифодаи амволи давлатӣ дар асоси Низомномаи Хадамот, ки бо қарори Ҳукумати ҚТ аз 3 марті соли 2007, №106 тасдиқ шудааст ва КВД «Оид ба ташкили фурӯши амволӣ давлатӣ» дар асоси Оинномаи КВД «Оид ба ташкили фурӯши амволӣ давлатӣ» бо фармоиши Раиси Кумитаи давлатии сармоягузорӣ ва идораи амволи давлатии ҚТ аз 9 марті соли 2007, №12 тасдиқ шудаанд, амалӣ карда мешавад. Дар сатҳи маҳал ба иҷора супоридани моликияти коммуналӣ тибқи Қонуни конституционии ҚТ «Дар бораи мақомоти маҳаллии ҳокимияти давлатӣ» аз 17 майи соли 2004, №28 [2] ва Қонуни ҚТ «Дар бораи мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳот» аз 5 августи соли 2009, №549 [24] ба салоҳияти мақомоти маҳаллии ҳокимияти давлатии вилоят, шаҳр, ноҳия ва мақомоти худидоракунии шаҳрак ва деҳот яъне Ҷамоат вогузошта шудааст.

Масалан, бо мақсади истифодабарии самаранок ва идораю ихтиёрдории моликияти коммуналии шаҳри Душанбе номгӯи бино ва иншоотҳои моликияти коммуналӣ ташкил карда шуда, дар заминаи онҳо муассиса ва корхонаҳои давлатии шаҳрӣ ва ноҳиявӣ фаъолият доранд, ки таъмини ҳифз ва истифодаи самараноки амволи дар тавозунашон қарордошта ба зиммаи

роҳбарияти корхонаю муассисаҳои мазкур гузошта шудааст. Тарқи шартномаи иҷораи бино ва иншоот 1182 объектҳои моликияти коммуналии шаҳри Душанбе дар масоҳати 5647718 м<sup>2</sup> дар соли 2024 ба қайд гирифта шудаанд. Аини ҳол дар моликияти коммуналӣ 50 м<sup>2</sup> масоҳатҳои озод аз ҳисоби гузаргоҳи зеризаминии назди Муассисаи таҳсилоти миёнаи умумии №8 мавҷуд мебошад, ки чиҳати ба иҷора супоридани он дар рӯзномаи «Паёми Душанбе» ба тарқи озмун эълон ба чоп расидааст [189].

Инчунин, дар таҷрибаи судӣ низ доир ба ҳалли масъали мазкур ҳолатҳои муайян ба назар мерасанд. Масалан, тибқи таъиноти маҷлиси судии аз 22 январи соли 2021 даъвои Раёсати сармоягузорӣ ва идораи амволи давлатии мақомоти иҷроияи ҳокимияти давлатии шаҳри Душанбе ба ҷавобгарии С.Н. оид ба маҷбуран рӯёнидани пули иҷора ва тарқи маҷбури кӯчонидани он бинои моликияти коммуналии шаҳри Душанбе воқеъ дар кӯчаи Айнӣ 349, ошёнаи 1 дар ноҳияи Шохмансури шаҳри Душанбе. Таъинот бинобар сабаби бе сабабҳои узрнок ҳозир нашудани ҷавобгар ба манфиати даъвогар таъин карда шуд [200]. Яъне, дар таҷриба ҳангоми ба иҷора супоридани бино ва иншоотҳои ҷумҳуриявӣ ва коммуналӣ тарқи озмун низ мушкилотҳои муайян ҷой доштааст.

Бояд ишора намуд, ки оид ба шартномаи иҷораи бино ва иншоот КМ ҚТ меъёро дар бар мегирад, ки тибқи он ба қайди давлатӣ гирифтани шартномаи мазкур аз муҳлати он вобаста мебошад, зеро КМ ҚТ талаб менамояд, ки шартномаи иҷораи бино ё иншооте, ки барои муҳлати на камтар аз як сол баста шудааст, бояд ба қайди давлатӣ гирифта шавад ва аз лаҳзаи бақайдгирӣ басташуда ҳисобида мешавад (қ. 3, м. 718 КМ ҚТ).

Хусусияти хосси бақайдгирии давлатии шартномаи иҷораи бино ва иншоот дар рушди иқтисоди миллӣ ифода меёбад, чунки баъди бақайдгирии давлатии шартномаи мазкур амалиётҳои андозбандӣ сурат мегирад ва ин боиси ғанӣ гардидани бучети давлат мегардад.

Агар ба оморҳо назар кунем, дар шаҳри Душанбе ба ҳолати 1 ноябри соли 2024 аз ҳисоби 402 иҷорагир, аз ҷумла 8 иҷорагири бинои истиқоматӣ ва

394 иҷорагири қисмҳои иншоотҳои объектҳои моликияти коммуналии шаҳри Душанбе 6998177 сомони маблағ ба буҷети шаҳри Душанбе ворид гардидааст, ки нисбат ба ҳамин давраи соли гузашта 2000313 сомони зиёд мебошад. Маблағи моҳонаи шартномаҳо 742623 сомони ва масоҳати умумии иҷора 80551,72 м<sup>2</sup>-ро ташкил додааст, ки ин тахминан ба 2219 ҷойҳои кори замина гузоштааст [189].

Доир ба нақши шартномаи иҷораи бино ва иншоот дар рушди иқтисоди миллӣ чунин хулосаҳо бар меоянд: а) ҳангоми муайян кардани андозаи пули иҷора ҷойи ҷойгиршавии бино ва иншооти ба иҷора супоридашуда ва арзиши он дар рушди иқтисоди миллӣ нақши муҳим мебозад; б) барои таъмини фаъолияти худ шахсони ҳуқуқӣ ва шахсони воқеӣ шартномаи иҷораи бино ва иншоотро ҳамчун воситаи татбиқи ҳуқуқи соҳибӣ ва истифодаи муваққати бино ва иншоот ба таври васеъ истифода мебаранд; в) хусусиятҳои муҳимми шартномаи иҷораи бино ва иншоотҳои давлатӣ ин аст, ки дар натиҷаи бастании онҳо барои гурӯҳи муайяни субъектон ҷойи кори муваққатиро дар ҷамъият замина мегузорад. Яке аз роҳҳои истифодаи мақсаднок ва самараноки бино ва иншоот ҳамчун объекти моликияти давлатӣ ва коммуналии ин муносибатҳои иҷоравӣ аст, ки дар асоси он ҳар як субъект имконият пайдо менамояд, ки аз чунин воситаҳои ҳуқуқи маданӣ ва хусусиятҳои манфиатноки ин объектҳо бархурдор гардад.

Табиати ҳуқуқии тақдирӣ муштараки бино ё иншооте, ки мавзуи шартномаи иҷораи бино ва иншоот маҳсуб меёбад бо қитъаи замин, ки дар он ҷойгир аст. Дар замони муосир муносибатҳои ҳуқуқӣ оид ба молу мулки ғайриманкул чунин аст, ки дар қонунгузорӣ қитъаҳои замин ва объектҳои сохтмонӣ ба монанди бино ва иншооте, ки дар онҳо ҷойгиранд, ҳамчун объектҳои мустақили молу мулки ғайриманкули дар муомилоти маданӣ пешниҳодшуда мебошанд. Дар навбати худ, алоқаи зичи ҷудонашавандаи байни қитъаи замин бо бино ва иншооти дар он ҷойгир буда, ки моҳияти он ба имконнопазирии моликият ва истифодаи фарқкунандаи ин объектҳо мепайвандад, таъсири мутақобилаи онҳоро ба арзиши иқтисодии якдигар

мефаҳмонад ва дар натиҷа, ба ваъзи ҳуқуқии ин объектҳо ҳамчун молу мулки ғайриманқул таъсир мерасонад.

Дар қонунгузории маданияи ҚТ дар баробари қитъаи замин, дигар объектҳо ба монанди бино, иншоот низ ба сифати молу мулки ғайриманқул муқаррар карда шудааст. Ин ба он асос ёфтааст, ки бино ва иншоот вобаста ба қитъаи замин алоқамандии зич доранд ва ҷойивазкунии онҳо бидуни расонидани зарари воқеӣ ва ба таъиноти он имконнопазир аст.

Дар айни замон, дар ҷомеаи ҷаҳонӣ оид ба масъалаи ба қисми таркибии қитъаи замин мансуб доништа шудани молу мулки ғайриманқули дар қитъаи замин ҷойгиршуда ду намуди муносибати ҳуқуқӣ ташаккул ёфтааст. Аз ҷумла:

а) қитъаи замин ва бино ва иншоотҳое, ки дар он сохта шудаанд, қонунаи объектҳои ягона мебошанд, ки моликияти як шахс аст. Қонунгузории граждании Олмон қитъаи заминро ашёи асосӣ ва ҳама ашёи дар он мавҷудбударо ашёи мансуб медонад.

б) тибқи қонунгузории Фаронса, ба ҳамин монанд, ҳама ашёе, ки ҳам дар болои замин ва ҳам дар зери замин ҷойгиранд, ҳамчун қисми таркиби қитъаи замин эътироф карда мешаванд. Ҷолиби диққат аст, ки ба ин намуна (модел) раванди хеле соддаи бақайдгирии интиқоли моликият хос аст, зеро танҳо бақайдгирии моликияти хусусии қитъаи замин зарур аст. Маълум аст, ки ояндаи молу мулки ғайриманқуле, ки дар болои он сохта шудааст, тақдири онро пайгирӣ мекунад.

Аз назари мо вобаста ба вазъи ҳуқуқии қитъаи замин ҳангоми ба иҷора додани бино ва иншоот тибқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон муносибати ҳуқуқии дуҷум хос мебошад, аз он бармеояд, ки принсипи ягонагии тақдири қитъаи замин ва биноҳо ва иншоотҳои дар он ҷойгиршуда дар қонунгузорӣ инъикос ёфтааст.

Мувофиқи қонунгузории ҚТ, ҳуқуқи истифодабарии қитъаи замин, бино, иншоот ё сохтмони нотамои алоҳида ба қайд гирифта мешаванд. Аммо,

дар амал ҳолатҳое мавҷуданд, ки ҳуқуқи истифодабарии қитъаи замин ва бинову иншооти дар он бунёдшуда ба шахсони гуногун тааллуқ доранд.

Айни замон дар илми ҳуқуқшиносӣ фаҳмиши ягонаи речаи ҳуқуқии объекти ягонаи молу мулки ғайриманқул вучуд надорад ва дар ин масъала андешаҳои гуногун ба миён омадаанд. Баъзе муҳаққиқон ба қитъаи замин аҳаммияти аввалиндараҷа медиҳанд ва объектҳои бо он саҳт алоқамандро дуюмдараҷа эътироф намуда, онҳоро ҳамчун лавозимот, ки тақдири ашъи асосиро пайгирӣ мекунанд, муайян мекунанд.

Моҳияти объекти ягонаи молу мулки ғайриманқул дар он зоҳир мешавад, ки қитъаи замин ва бино ва иншооти дар он ҷойгирбуда қонунан як бутунанд ва бояд дар як вақт аз як шахс ба шахси дигар интиқол дода шаванд.

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 замин, ки барои хизматрасонии ин бино (иморат, иншоот) дар доираи меъёрҳои муқарраргардида зарур аст, ба шахси ин бино (иморат, иншоот)-ро харида бепул мегузарад (қ. 1, м. 27 КЗ ҚТ) [8]. Меъёри мазкур ба тақдири муштаракӣ қитъаи замин бо бино ё иншоотҳои дар он ҷойгирбуда ишора мекунад, ки ҳангоми хариди он ба тарафи харидор бепул мегузарад. Аммо, бояд дар назар дошт, ки дар муносибатҳои иҷоравӣ дар мавриди он ки қитъаи замин ҳангоми ба иҷора супоридани бино ё иншоот ба таври ройгон ба иҷорагир мегузарад ё не, ишора мавҷуд нест.

Мувофиқи шартномаи иҷорайи бино ва иншоот ҳамзамон бо ҳуқуқи соҳибӣ ва истифодаи чунин молу мулки ғайриманқул ба иҷорагир, ҳамчунин, ҳуқуқ ба он қисми қитъаи замин, ки таҳти он молу мулки ғайриманқул қарор дорад ва барои истифодаи он зарур мебошад, дода мешавад (м. 719 КМ ҚТ) [3]. Дар меъёри мазкур низ масъали гузариши ройгон ё пулакӣ он ишора нагардидааст. Тавре, ки аз меъёри мазкур бармеояд, иҷорагир аз рӯйи шартномаи иҷорайи бино ё иншоот ҳамзамон, бо ҳуқуқи соҳибӣ ва истифодаи

чунин молу мулки ғайриманқул ба ӯ ҳамчунин ҳуқуқ ба он қисми қитъаи замин, ки таҳти он молу мулки ғайриманқул қарор дорад ва барои истифодаи он зарур мебошад, дода мешавад. Дар ин ҷо масъала баҳснок аст, зеро тавассути меъёри мазкур ичорагир тариқи бастанӣ як шартномаи ичораи бино ё иншоот метавон ба он қисми қитъаи замин, ки дигар молу мулки ғайриманқул ҷойгир аст агар ба ичорагир лозим бошад, ҳам қисми қитъаи замин ва объекти дар болои он ҷойгир буда ба ичорагир мегузарад. Ҳол он, ки барои ин кор шартномаи алоҳида баста бояд шавад.

Инчунин, вобаста ба ҳолати мазкур қонунгузориҳои замин талаботи хосро пешбинӣ намудааст. Мутобиқи қ. 1 м. 27 КЗ ҚТ «ҳуқуқи истифодабарии қисми қитъаи замин, ки аз меъёрҳои муқарраргардидаи барои истифодабарӣ ва хизматрасонии ин бино (иморат, иншоот) зарур зиёд мебошад, бо тартиби муайяннамудаи Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон ба таври пулакӣ мегузарад». Тавре маълум мегардад, ки ҳангоми истифодабарии қисми қитъаи замин, ки дар он молу мулки ғайриманқул ҷойгир аст ичорагир онро барои истифодаи муваққатӣ мегирад, бояд пули онро пардохт кунад. Яъне дар меъёри м. 719 КМ ҚТ чунин ҳолат пулакӣ ё тариқи ройгон сурат мегирад, муқаррарот вучуд надорад. Дар меъёри мазкур маълум нест, ки он қисми қитъаи замин, ки таҳти он айнан қадом намуд молу мулки ғайриманқул қарор дорад ва бо бино ё иншооти ба ичора гирифтааш робитаи зич дорад ё дар алоҳидагӣ қарор доранд. Мумкин аст дар ҳолати мазкур нисбати чунин молу мулки ғайриманқул шартномаи алоҳида баста шавад, агар объектҳои мазкур дар қитъаҳои алоҳида замин ҷойгир бошанд.

Аз ин рӯ, барои аз байн бурдани духӯрагӣ ҳангоми ба ичора супоридани бино ё иншоот дар муқаррароти қ. 1, м. 27 КЗ ҚТ ва м. 719 КМ ҚТ мо зарур мешуморем, ки ҳатман истилоҳи «ройгон» ё «пулакӣ» муайян карад шавад.

Ин қоида ба ҳама қитъаҳои замин ва биноҳо ва иншоотҳои дар онҳо ҷойгиршуда таъсир намерасонад, балки танҳо ба қитъаҳо ва биноҳое, ки ба як молик тааллуқ доранд, таъсиргузор аст. Муаллифони Консепсияи рушди қонунгузориҳои маданӣ дар бораи молу мулки ғайриманқул [85, с. 95] чунин

мешуморанд, ки бо роҳи эҷоди принципи пайгирии ҳуқуқӣ ҳал кардани тақдири муштараки қитъаи замин ва дигар молу мулки ғайриманқули дар он ҷойгирбуда зарур аст.

Маълум мегардад, ки қоида дар бораи тақдири умумии қитъаҳои замин ва биноҳо ва иншоотҳои дар онҳо ҷойгирбуда бештар дар қонунгузорию амалкунандаи қ. 5, м. 27 КЗ ҚТ, ки ба бегона кардани қитъаҳои замин ва бинову иншоотҳои дар онҳо ҷойгиршуда бахшида шудааст, мувофиқ аст. Дар адабиёти ҳуқуқӣ низ нишондодҳои мавҷуданд, ки ба принципи ягонагии тақдири ҳуқуқӣ, ки дар м. 27 КЗ ҚТ пешбинӣ шудааст, асос ёфтаанд.

Гузашта аз ин, қоидаҳои, ки дар мазмуни моддаҳои КГ ФР ба тартиби муқаррар намудани ҳуқуқҳои ашёӣ ба ашёи ғайриманқул, аз ҷумлаи қоидаҳои мебошанд, ки муҳимтарин падидаҳои ҳуқуқи маданияро ташкил медиҳанд (моликият, муомилот, ворисӣ ва ғ.) [144, с. 26].

Тибқи қ. 2, м. 2 КМ ҚТ меъёрҳои ҳуқуқи маданӣ дар дигар қонунҳо мавҷудбуда, бояд ба КМ ҚТ мувофиқат кунанд. Танҳо бо ин қоида, бояд ба ҳулосае омад, ки ҳама муқаррароти ҳуқуқии мадания дар КЗ ҚТ мавҷудбуда, ки ҳилофи КМ ҚТ мебошанд, набояд татбиқ карда шаванд. Дар ҳамин ҳол, КМ ҚТ дар низоми (иерархияи) санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ ҳамон гуна мавқеъро ишғол мекунад, ки дигар қонунҳо, кодексҳо (аз ҷумла, КЗ ҚТ) доранд. Санади меъёрии ҳуқуқӣ наметавонад мавқеи худро дар низоми санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ тағйир диҳад ва худро дар болои дигар санадҳои пас аз он қабулшуда қарор диҳад.

Бо замин алоқаи мустаҳкам доштани бино ва иншоотро Б.С. Шерзода ба хусусияти махсус зерин ишора мекунад:

– бино ва иншоот дорои хусусияти алоқаи мустаҳкам ба замин, сохтмони таври сунъӣ, фардӣ буда ҷойивазкунии онҳо бе расонидани зарари воқеӣ ба табиноти онҳо ғайриимкон аст;

– бино ва иншоот новобаста аз он ки бо замин алоқаи зич доранд, қисми таркибии қитъаи замин ба ҳисоб намераванд ва дар муомилоти маданӣ ҳамчун объекти алоҳида нисбат ба замин баромад менамоянд [180, с. 138].

Ҳамин тарик, барои татбиқи принципи ягонагии тақдири қитъаи замин ва объектҳои молу mulки ғайриманқуле, ки бо он саҳт алоқаманданд, мушкилоти назаррас вучуд доранд. Ҳамзамон, қонунгузори ҚТ ба қорӣ намудани мафҳуми «объекти ягонаи молу mulки ғайриманқул» майл дорад. Ин амр, дар ҳақиқат, умедбахш ба назар мерасад. Аммо, ҳангоми қорӣ кардани он, бояд хусусиятҳои режими қитъаҳои замин ва молу mulки ғайриманқулро дар ҚТ баррасӣ кард. Аз ин рӯ, моҳияти ҳуқуқи мафҳуми объектҳои ягонаи молу mulки ғайриманқул набояд ба ашёи асосӣ ва мансуби он чудо шавад, зеро як қитъаи замин наметавонад ба як шахсе тааллуқ дошта бошад ва объектҳои ғайриманқули воқеъ дар он ба шахси дигар.

Моҳияти чунин категория дар он аст, ки қитъаи замин ва биноҳо, иншоот, иншооти нотамо ба ҳамдигар саҳт алоқаманд буда, объектҳои ҳуқуқи баробар ва мустақили муомилоти маданӣ ба шумор мераванд. Аммо, дар айни замон, байни онҳо робитаи ҳуқуқӣ, новобаста аз он ки кадом объект бегона аст, дигараш ба таври чудонашаванда тақдири худро барқарор мекунад. Бо ин фаҳмиш, ягон объектҳои молу mulки ғайриманқул бо принципи ягонагии тақдири қитъаҳои замин ва объектҳои молу mulки ғайриманқуле, ки бо онҳо саҳт алоқаманданд, зиддият надорад. Аз ин рӯ, зарур аст, ки чунин категория ҳамчун объектҳои ягонаи молу mulки ғайриманқул қорӣ карда шавад.

Маҳаки бастани шартномаи иҷораи бино ва иншоот дар қонунгузори маданӣ бо риояи ҳатмии шартҳои он муқаррар карда шудааст. Мувофиқи қ. 1, м. 498 ҚМ ҚТ агар байни тарафҳо, мутобиқи шакли дар ҳолатҳои муайяни зарурӣ, аз рӯи ҳама шартҳои асосии шартнома созиш ба даст омада бошад, шартнома басташуда доништа мешавад. О.А. Красавчиков иброз менамояд, ки дар илми ҳуқуқи маданӣ барои дақиқ намудани хусусиятҳои шартҳои шартнома равишҳои гуногун вучуд дорад [87, с. 117]. Дар давраҳои тоинқилобӣ шартҳои шартнома дар ҳуқуқи маданӣ ба ду қисмат чудо мешуд: аввалиндараҷа ва дуюмдараҷа.

Дар ҳақиқат, дар ҳар як намуди шартнома тибқи қонунгузорӣ шартҳои муҳим пешбинӣ шудаанд, ки бе риоя намудани онҳо шартнома басташуда эътироф намегардад. Инчунин, аз табиати ҳуқуқии шартномаҳо баъзе аз шартҳои дуҷумдараҷа дар мувофиқа байни тарафҳо ба вуҷуд омаданашон мумкин (мисол, шарт оид ба аз инвентаризатсияи бино ва иншооти ба иҷора супоридашаванда).

Шартҳои асосии шартномаи иҷораи бино ва иншоот инҳоянд:

а) шарт вобаста ба шакли ҳатмии ҳаттии шартномаи иҷораи бино ва иншоот. Дар адабиёти ҳуқуқӣ қайд карда мешавад, ки шакли пешниҳод бояд якхела бошад ва ё дар ҳар сурат, на камтар аз оне, ки барои ин намуди шартномаҳои ҳатмӣ муқаррар карда шудааст. Шакли ҳаттии бастании шартнома бо тарзи тартиб додани ҳуҷҷати имзогузоштаи тарафҳо, яъне классикӣ ва бо тарзи ҳатмӣ, аз ҷумла электронӣ мебошад [104, с. 354]. Барои шартномаи иҷораи бино ва иншоот қ. 1, м. 718 КМ ҚТ шакли ҳаттиро дар шакли як санаде, ки тарафҳо имзо кардаанд, талаб мекунад. Қонунгузорӣ барои ин намуди шартнома ба ҷуз аз шакли ҳатмӣ ягон шакли дигарро иҷозат намедихад; б) шарт вобаста ба шакли ҳатмии бақайдгирии давлатии шартномаи иҷораи бино ва иншоот, ки зиёда аз як сол дар мақомоти марказӣ ва маҳаллии КВД «Бақайдгирии молу мулки ғайриманқул» ва новобаста аз муҳлат дар мақомоти марказӣ ва маҳаллии Кумитаи андоз ба қайд гирифта шудаанд; в) шарт вобаста ба шакли ҳатмии тасдиқи нотариалии шартномаи иҷораи бино ва иншоот; г) муайян намудани андозаи пули иҷора. Масъалаи шартҳои шартномаи мазкур дар зербобҳои алоҳида пурра таҳлилу баррасӣ шудааст.

Бо дарназардошти адабиётҳои илмӣ, таҳлили меъёрҳои қонунгузорию маданӣ чунин мафҳуми шартномаи иҷораи бино ва иншоотро пешниҳод менамоем: – Шартномаи иҷораи бино ва иншоот созиши байни иҷорадеҳ ва иҷорагир мебошад, ки дар асоси он иҷорадеҳ муаззаф мегардад, ки ба иҷорагир бино ё иншоотро ҷиҳати соҳибӣ ва истифодабарии муваққатӣ тариқи пул (пули иҷора) ба муҳлати муайян диҳад, иҷорагир бошад, уҳдадор

мегардад, ки пули ичораро сари вақт пардохт кунад ва бино ё иншооти ба ичора гирифтаашро мутобиқи таъиноти мақсаднок ва дар асоси шартҳои дар шартнома ва қонун муқарраршуда истифода барад. Аз мафҳуми додшуда чунин хусусиятҳои муҳимми шартномаи иҷорай бино ва иншоотро муайян намудан мумкин аст:

а) шартномаи таҳвили молу мулк, яъне бино ва иншоот ба ҳисоб рафта, ба моликият гирифтани чунин молу мулкро имконият намедиҳад;

б) шартномаи иҷорай бино ва иншоот хусусияти муваққатиро доро мебошад;

в) хусусияти пулакии шартномаи иҷорай бино ва иншоот имконият медиҳад, ки тафовути байни ин намуди шартномаи иҷора аз шартномаи бепул, муайян карда шавад;

г) дар бештари ҳолатҳо талаботҳои мухталиф доир ба шартномаи иҷорай бино ва иншоот дар қонунгузори маданӣ, шахрсозӣ, иҷора ва санадҳои меъёрии ҳуқуқии зерқонунӣ (мисол, қарори Ҳукумати ҚТ «Дар бораи Тартиби ба иҷора супоридани амволи давлатӣ») танзим шудааст;

ғ) шартномае, ки зиёда аз як сол баста мешавад, хусусияти бақайдгирии давлатӣ аз ҷониби мақомотҳои дахлдорро доро буда, аз лаҳзаи бақайдгирӣ басташуда бояд тариқи нотариали тасдиқ карда шавад;

д) мавзуи ин намуди шартнома – бино ё иншоот маҳсуб ёфта, ба гурӯҳи молу мулки ғайриманқул шомил шуда, бевосита бо замин алоқай мустаҳкам доранд;

е) шартномаи иҷорай бино ва иншоот хусусияти банақшагирӣ дорад, яъне ҳангоми бастании чунин шартнома дар байни тарафҳо уҳдадори иловагӣ ба вучуд меоянд: тарафҳо бояд андозаи пули иҷора муайян намоянд; муайян намоянд, ки баъди бақайдгирии давлатӣ дар мақомоти андоз кадоме аз тарафҳо бояд андозро супорад ва андози замин, ки бино ва иншоот дар он ҷойгир аст, кадом тараф пардохт намояд; пас аз дар мақомоти нотариат тасдиқ намудан кӣ бояд бочи давлатиро супорад; пардохтҳои иловагӣ, аз қабилӣ пули коммуналӣ, пули барқ, пули об, пули оби гарм, таъмири баъзе аз

қисмҳои бино ва иншоот, дар сатҳи хуб нигоҳдории молу мулки дар дохили бино ва иншоот мавҷуд буда ва ғ. аз ҷониби кӣ бояд сурат мегирад;

ё) тақдири муштарак доштани мавзӯи шартномаи мазкур, бо қитъаи замин, ки дар он ҷойгир аст;

ж) шартномаи иҷораи бино ва иншоот эҳтимолияти иҷораи фаръӣ дорад, яъне иҷорагир ҳуқуқ дорад, дар мувофиқа бо иҷорадеҳ бино ё иншооти ба иҷора гирифташударо ба иҷораи фаръӣ супорад;

з) шартномаи иҷораи бино ва иншоот бояд дар шакли хаттӣ баста шавад;

и) шартномаи иҷораи бино ва иншоот новобаста ба муҳлат бояд дар мақомоти андоз ба қайд гирифта шавад;

й) нисбат ба шартномаи иҷораи бино ва иншоот, ки мавзӯи он молу мудки ғайриманқул мебошад, новобаста ба муҳлат мувофиқи қонунгузори маданӣ талаботи тасдиқи нотариалӣ ҷой дорад;

й) яке аз тарафҳои шартномаи мазкур давлат (ҳамчун иҷорадеҳ) ба ҳисоб рафта, дорои вазъи ҳуқуқии хос мебошад;

к) шартномаи иҷораи бино ва иншоот хусусияти иқтисодӣ дорад;

к) бастанӣ шартномаи иҷораи бино ва иншоот мумкин аст, ки ҷойи истиқоматии муваққати ро барои доираи муайяни субъектон фароҳам меоварад;

л) яке аз хусусиятҳои муҳими шартномаи иҷораи бино ва иншоот ин аст, ки дар натиҷаи бастанӣ он барои гурӯҳи муайяни субъектон ҷойи кории муваққати ро дар ҷамъият замина мегузорад.

### **1.3. Таҳлили муқоисавӣ-ҳуқуқии шартномаи иҷораи бино ва иншоот дар қонунгузори маданӣ баъзе аз давлатҳои хориҷӣ**

Шартномаи иҷораи бино ва иншоот низ яке аз шартномаҳои классикӣ мебошад, ки аз Рими қадим сарчашма гирифтааст. Ин намуди шартномаи иҷора на танҳо дар ҚТ маъмул аст, балки дар давлатҳои хориҷӣ низ васеъ паҳн гардидааст. Ин ҳолат, пеш аз ҳама, ба он вобаста аст, ки ба иҷора супоридани бино ё иншоот яке аз мушкилотҳои муҳими муносибатҳои

иҷтимоӣ ва иқтисодии ҷомеаи муосир доир ба самаранок истифодабарии ин объектҳо аз ҷониби доираи муайяни субъектҳо ҳал намудааст.

Инчунин, омӯзиши танзими ҳуқуқии иҷроаи бино ва иншоот дар қонунгузории давлатҳои хориҷӣ дар доктринаи ватанӣ мавриди таҳқиқи илмӣ қарор нагирифтааст. Бинобар ин, аҳамияти омӯзиши масъалаи таҳлили муқоисавӣ-ҳуқуқии қонунгузории давлатҳои хориҷӣ оид ба шартномаи иҷроаи бино ва иншоотро дурнамои таҳқиқоти минбаъдаи илмӣ ин намуди муносибат ташкил медиҳад.

Дар замони муосир дар аксари кишварҳои ҷаҳон ба тадқиқотҳои муқоисавӣ-ҳуқуқӣ аҳамияти ҷиддӣ дода истодаанд. Дар натиҷаи омӯзиши муқоисавии низомҳои мухталифи ҳуқуқӣ як равији нав дар илми ҳуқуқшиносӣ бо номи ҳуқуқшиносии муқоисавӣ пайдо шуд ва рушд ёфта истодааст [117, с. 6].

Дар илми муосир усули муқоисавӣ нақши муҳимро дорост, зеро дар низомии илмҳои ҳуқуқшиносии ҷаҳонӣ илми мустақили муқоисаи ҳуқуқӣ пойдор гардидааст, ки дар адабиёти хориҷӣ ҳуқуқи компаративӣ ё компаративистикаи ҳуқуқӣ ном дорад. Мавзӯи асосии илми мазкур омӯзиши низомҳои ҳуқуқии ҷаҳонӣ тавассути усули муқоисавӣ-ҳуқуқӣ аст [82, с. 26].

Дар адабиётҳои ҳуқуқии ватанӣ низ қорбурди ин усул ба назар мерасад, ки усули муқоисавӣ-ҳуқуқӣ аҳамияти муҳимми амалӣ дошта, муқоисаи қонунгузории Тоҷикистон бо давлатҳои хориҷӣ имконият медиҳад, ки хусусиятҳои мусбӣи онҳо истифода шаванд [118, с. 5].

Таҳлили муқоисавӣ-ҳуқуқӣ ба мо имконият медиҳад, ки то кадом сатҳ қарор доштани низомии ҳуқуқии давлати худро дарк намоем. Воқеан, барои тақмил ва ба шароити кунунии давлат ҷавобгӯ будан ва барои ҳамқадами замони муосир будан бояд дар таҳияи санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ ва намудҳои гуногуни шартномаҳои маданӣ, бахусус шартномаи иҷроаи бино ва иншоот, ба қонунгузории давлатҳои хориҷӣ тавачҷуҳ намудан аз манфиат дур нест.

Дар мамлакатҳои Аврупои Ғарбӣ, ИМА ва Ҷопон низ таҳлили муқоисавии ҳуқуқи хусусии хориҷӣ ва байналмилалӣ қор бурда мешавад.

Ю.И. Свядоетс зери мафҳуми шартномаи иҷораи молу мулк шартномаеро мефаҳмад, ки дар асоси он як тараф (иҷорадиханда) ухдадор мегардад, ки ба тарафи дигар (иҷорагир) моликиятро ба истифодаи муваққатӣ бар ивази пардохтпулии муқарраргардида супорад ва тарафи дигар (иҷорагир) ухдадор мешавад, ки дар муҳлати муқарраргардида онро пардохт намояд [65, с. 336].

Тавре ба назар мерасад, дар ҚТ ва дар бисёр давлатҳои хориҷӣ институти иҷораи молу мулки ғайриманқул аз қабилӣ бино ва иншоот бо санадҳои кодификатсияи қонунгузорию маданӣ ва санадҳои меъёрии ҳуқуқии алоҳидаи соҳавӣ танзим карда мешавад.

Мубрамияти масъалаи мазкурро дар қонунгузорию маданӣ низ мушоҳида намудан мумкин аст. Масалан, ҳангоми татбиқи ҳуқуқи хориҷӣ суд ё дигар мақомоти ваколатдор мазмуни меъёрҳои онро тибқи тавзеҳи расмӣ, таҷрибаи татбиқ ва доктрина дар давлати хориҷии дахлдор муқаррар мекунад (м. 1308 ҚМ ҚТ). Яъне, дар таҷрибаи ҳуқуқтатбиқкунии маданияи ҚТ низ ба назария, амалия ва доктрина доир ба масъалаи таҳлили муқоисавӣ-ҳуқуқии қонунгузорию давлатҳои хориҷӣ тавачҷуҳ зоҳир мешавад. Таҳлили муқоисавӣ-ҳуқуқии низоми ҳуқуқии давлатҳои хориҷӣ дар амалияи ҳалли муносибатҳои маданияи ҚТ аҳаммияти хосса дошта, ин ҳолатро дар амалияи бастанӣ шартномаи иҷораи бино ва иншоот низ истифода намудан мумкин аст.

Дар адабиёти илмӣ чунин шарҳ дода шудааст, ки қиёси қонун – тарзи рафъи норасоӣ дар фаолияти ҳуқуқтатбиқкунӣ буда, ҳаллу фасли кори мушаххаси воқеӣ дар асоси меъёри шабеҳи қонун аст. Шартҳои истифодаи қиёси қонун – ошкор шудани норасоӣ дар қонун; мавҷуд будани меъёри диари шабеҳи қонун, ки бо меъёри мавҷуднабуда ҳаммаъно буда, асоси ҳуқуқии ҳаллӣ кори мушаххаси далхдор шуда метавонад, мебошанд.

Қиёси ҳуқуқ – ҳалли кори мушаххаси воқеӣ дар асоси нуқтаи асосӣ ва маънии ҳуқуқ. Шартҳои асосии истифодаи қиёси ҳуқуқ инҳоянд:

а) ошкор кардидани норасоӣ, яъне набудани меъёри қонун, ки дарои ҳалли кори мушаххас зарур аст;

б) набудани меъёри дигари шабех, ки ба ҷои меъёри ҷойнадошта, истифода шуданаш мумкин аст.

Принсипи озодии шартнома яке аз принципҳои дигари асосии ҳуқуқи маданияи мамлакатҳои хориҷӣ ба ҳисоб рафта, дорои чунин мазмун мебошад: а) тарафҳо дар бастании шартнома озод мебошанд; б) тарафҳо озодона тарафи дигари шартнома – контрагентро интихоб менамоянд; в) тарафҳо вобаста аз хоҳишу иродаи худ шартҳои шартномаро муқаррар месозанд [126, с. 32]. Масъалаи мазкур низ қобили таваҷҷуҳ аст, зеро яке аз масъалаи мубрама дар бастании шартномаи иҷораи бино ва иншоот баробарҳуқуқии тарафҳо буда, дар баррасии ин масъала усули диспозитивӣ истифода мегардад.

Таҳқиқи илмии ҳуқуқи маданияи хориҷӣ, фарқгузориҳои хусусиятҳои умумии низомҳои ҳуқуқии гуногун ва тафовути байниҳамдигарии онҳо дорои аҳаммияти амалӣ мебошад, ки дар бастании намудҳои гуногуни шартномаи иҷора, махсусан, шартномаи иҷораи бино ва иншоот ба давлати алоҳида имкон медиҳад, ки дар доираи муносибатҳои хусусӣ самаранок амал намояд. Вобаста ба мубрамияти масъалаи баррасишаванда он на танҳо дар ҚТ аҳаммияти хосса пайдо намудааст, инчунин, институти иҷораи бино ва иншоот дар қонунгузориҳои маданияи бисёр давлатҳои хориҷӣ низ аҳаммияти махсусро дошта, бо санади кодификатсионии маданӣ танзим карда мешаванд.

Дар замони муосир зиёда аз 150 давлат ба воситаи танзими ҳаёти ҷамъиятӣ – ҳуқуқ рӯ меоранд. Таснифбандии ҳуқуқи давлатҳоро анҷом дода, онро ба оилаҳо тақсим намуд. Чор оилаи ҳуқуқиро чудо намуд: англосаксонӣ (оилаи ҳуқуқи оммавӣ), романо-олмонӣ (континенталӣ), арабӣ (мусалмонӣ) ва африқоӣ (оилаи ҳуқуқи одатӣ) тибқи назари олими фаронсавӣ Р. Леже [105, с. 104].

Аз ин лиҳоз, табиати ҳуқуқӣ, унсурҳои муҳим ва хусусияти умумии шартномаи иҷора ва шартномаи иҷораи бино ва иншоотро аз нигоҳи қонунгузориҳои маданияи якҷанд давлатҳои хориҷӣ, аз қабилҳои Олмон, Фаронса,

Федератсияи Русия, Чин, Италия, Чехия, Лаҳистон, Англия, ИМА, Чопон, Чумхурии Ислонии Эрон, Шведсария, Тайланд, Испания, Беларусия, Қазоқистон, Ўзбекистон ва Тоҷикистон, ки ба низоми ҳуқуқии гуногун шомиланд, ба риштаи таҳлили муқоисавӣ-ҳуқуқӣ қарор медиҳем.

Тибқи Маҷмуаи қонунҳои маданияи Олмон мувофиқи шартномаи иҷора иҷорадеҳ уҳдадор аст, ки ба иҷорагир ҳуқуқи истифодаи муваққатии молу мулки иҷора ва ҳуқуқи истеъмоли самарайи онро диҳад, агар ин самараро дар рафти фаъолияти хоҷагидорӣ бадастоянда доништан мумкин бошад (зербоби 581) [33]. Гарчанде дар қонунгузори маданияи Олмон муқаррароти алоҳида оид ба шартномаи иҷораи бино ва иншоот ҷойгир нест, лекин бино ва иншоотро объекти шартномаи иҷора муқаррар гардидааст.

Тибқи м. 650 қисми дуюми КГ ФР тибқи шартномаи иҷораи бино ва иншоот иҷорадеҳ вазиладор мешавад, ки бино ё иншоотро ба ихтиёри муваққатӣ ва истифода ё барои истифодаи муваққатӣ ба иҷорагир диҳад» [32]. Мувофиқи м. 601 Кодекси граждании Чопон иҷора дар сурате эътибор пайдо мекунад, ки яке аз тарафҳо ваъда диҳад, ки молу мулки муайянеро барои истифода ва ба даст овардани фоида ба тарафи дигар дастрас кунад ва тарафи дигар ваъда диҳад, ки барои молу мулки ба иҷора гирифташуда пули иҷора пардохт кунад ва ҳангоми қатъи шартнома молу мулки додасударо баргардонад [34].

Мувофиқи м. 581 Кодекси граждании Чумхурии Қазоқистон, «тибқи шартномаи иҷораи бино ва иншоот иҷорадеҳ уҳдадор мешавад, ки бино ё иншоотро барои соҳибӣ ва истифодаи муваққатӣ ба иҷорагир супорад» [37].

Тибқи м. 212 Қонуни шартномаи Чумхурии Мардумии Чин, шартномаи иҷора шартномаест, ки тибқи он иҷорадеҳ предмети иҷораро барои истифода ё гирифтани даромад ба иҷорагир месупорад ва иҷорагир барои он маблағи иҷораро мепардозад [183]. Дар Лаҳистон санадҳои асосии ҳуқуқие, ки иҷораи молу мулки ғайриманкулро танзим мекунанд, Кодекси граждании Лаҳистон [181] ва Қонуни Лаҳистон аз 21 июни соли 2001 «Дар бораи ҳифзи ҳуқуқи иҷорагирон» [186] мебошанд. Дар моддаҳои 680, 692 Кодекси граждании

Лахистон, муқаррарот дар бораи иҷораи молу мулки ғайриманқул, таркиби предмети шартномаи иҷораи молу мулки ғайриманқул, ҳуқуқ ва уҳдадорихо аз рӯйи ин шартнома танзим гардидаанд.

Дар мамлакатҳои ба низоми ҳуқуқии умумӣ (оммавӣ) Англия ва ИМА мансуббуда танзими ҳуқуқии муносибатҳои иҷоравӣ дар асоси меъёрҳои санадҳои судӣ, талаботи қонунҳои алоҳида дар самти иҷораи замин, манзилҳои истиқоматӣ, иншоотҳои саноатӣ ва тичоратӣ сурат мегирад.

Аз рӯйи табиати ҳуқуқии худ шартномаи иҷораи молу мулки ғайриманқул дар аксари давлатҳои ҷаҳон дорои хусусияти пулакӣ, дутарафа ва консенсуалӣ мебошад. Ба сифати тарафҳои он ҳамаи субъектони муносибатҳои маданӣ – давлат, шахсони ҳуқуқӣ ва воқеӣ баромад намуда метавонанд.

Ҳуқуқи хусусиро бояд ҳамчун маҷмуи меъёрҳои танзимкунандаи муносибатҳои байни шахсони воқеӣ, байни онҳо ва муассисаҳои оммавие, ки фаъолияти хусусиро анҷом медиҳанд, фаҳмид. Мисоли ин метавонад иҷораи бино ва иншоотҳои хусусӣ ё тахти идораи давлат қарордошта бошад иброз менамояд ҳуқуқшиноси испонӣ Мануэл Албаладехо [136, с. 11].

Дар таҷрибаи Фаронса низ баъзе аз махсусиятҳои фарқкунандаи иҷораи молу мулк ба назар мерасад. Кодекси маданияи Фаронса мафҳуми нисбатан васеи шартномаи иҷораро муқаррар намудааст, ки дар маҷмуъ хусусиятҳои шартномаи синаллагматикиро дорад. Тибқи ин шартнома, як тараф уҳдадор мегардад, ки хизматеро ба манфиати шахси дигар бар ивази подошпулӣ ё дигар шакли подош ба иҷро расонад [95, с. 113]. Аз таърифи пешниҳодшуда бармеояд, ки шартномаи иҷора дорои ду тараф аст.

Дар Испания хусусиятҳои фарқкунандаи танзими меъёрӣ-ҳуқуқиро вобаста ба хусусияти муносибатҳо ва субъектони дар онҳо иштироккунанда ҷудо менамоянд ва ин қоида дар муносибатҳои уҳдадорӣ низ ба назар мерасад. Барои мисол, тамоми молу мулке, ки метавонанд объекти тасарруф бошанд, моликияти манқул ва ғайриманқул эътироф карда мешаванд. Тибқи м. 1546 Кодекси граждани Испания шахсе, ки ба таъини истифодабарии

ашё, ичрои қор ё хизматрасонӣ кафолат додааст, ичорадеҳ номида мешавад ва шахсе, ки истифодаи ашё ё ҳуқуқи қор ё хизматрасониро талаб мекунад ва пули онро ба зимма мегирад, ичорагир номида мешавад [38]. Инчунин, дар қонунгузори маданияи Испания вобаста ба тарафҳои шартномаи иҷораи бино ва иншоот меъёри аҷибе ба назар мерасад. Масалан, дар м. 1548 Кодекси граждании Испания чунин оварда шудааст, ки волидайн ё парасторон наметавонанд молу мулки ноқилро ба муҳлати зиёда аз шаш сол ба иҷора диҳанд [38].

Дар м. 5 Қонуни Хорватия «Дар бораи иҷораи манзил» [185] яке аз шартҳои асосии шартномаи иҷораи манзилро муайян шудааст, ки он маълумот оид ба тарафҳои шартномаи иҷора мебошад.

Мувофиқи м. 573 Кодекси граждании Ҷумҳурии Ўзбекистон, «тибқи шартномаи иҷораи бино ва иншоот ичорадеҳ уҳдадор мешавад, ки бино ё иншоотро барои соҳибӣ ва истифода ё истифодаи муваққатӣ ба ичорагир супорад» [35]. Мувофиқи м. 674 ҚМ ҚТ, ки «Ичорадеҳ» ном дорад, ва ба ҳайси субъекти иҷорадиҳанда ҳам молики молу мулк ва ҳам шахсоне, ки тибқи қонун ё аз қониби молик барои ба иҷора супоридани молу мулк вақолатдор шудаанд, баромад менамоянд. Яъне, аз таҳлили моддаҳои дахлдори қонунгузори маданияи давлатҳои мазкур бармеояд, ки ба ҳайси тарафҳои шартномаи иҷораи бино ва иншоот дилхоҳ субъект – шахси воқеӣ, ҳуқуқӣ ва давлат дар симои «ичорадеҳ» ва «ичорагир» баромад карда метавонанд.

Мафҳуми расмии «ичорадеҳ» ва «ичорагир» на дар ҳамаи қонунгузори давлатҳои хориҷӣ ба назар мерасад. Аз ҷумла, дар ҚМ ҚТ танҳо мафҳуми «ичорадеҳ» дода шудаасту мафҳуми расмии «ичорагир» норавшан боқӣ мондааст. Иброз бояд дошт, ки ба ҳайси яке аз тарафи шартномаи иҷораи бино ва иншоот ичорагир ё ичорадеҳ баромад намудани давлат дар қонунгузори маданияи давлатҳои хориҷӣ, аз он ҷумла дар ҚТ, чунин ҳолате ба назар мерасад, ки ҳангоми муносибатҳои иҷоравии бино ва иншоот ба санадҳои меъёрии ҳуқуқии соҳавӣ таъя мекунанд. Мисол, дар ҚТ қарори

Ҳукумати ҚТ «Дар бораи Тартиби ба иҷора супоридани амволи давлатӣ» аз 2 ноябри соли 2011, №537.

Ҳамин тариқ, дар таҷрибаи ҳамаи давлатҳо санадҳои гуногуни танзимкунандаи муносибатҳои иҷоравӣ қабул гардидаанд, ки онҳо муносибатҳои ба самти иҷораи заминҳои хоҷагиҳои аграрӣ, иншоотҳои саноатӣ-тиҷоратӣ бештар алоқамандро танзим менамоянд [65, с. 336].

Дар Англия ва ИМА вобаста ба хусусияти предмети шартномаи иҷора ду намуди ин шартномаро ҷудо менамоянд: яқум, иҷораи молу мулки ғайриманқул (Lease) ва дуом, иҷораи молу мулки манқул (hire). Шартномаи иҷораи молу мулки ғайриманқул ба иҷорагир фазоеро ба вучуд меорад, ки ашёи ба иҷора гирифташударо дар асоси ҳуқуқҳои маҳдуди ашёи истифода менамояд. Шартномаи иҷораи молу мулки манқул бошад, ҳуқуқҳои уҳдадориро ба вучуд меорад, ки ба шахсони сеюм ворғузор намудани онҳо иҷозат дода намешавад [79, с. 100-101].

Мавзуи шартномаи иҷораи молу мулки ғайриманқул мутобиқи Кодекси граждании Қумҳурии Чехия танзим карда мешаванд. Дар м. 2236 оварда шудааст, ки тибқи он меъёри ҳуқуқи гражданин предмети шартномаи иҷораи молу мулки ғайриманқул ҳучра ё маҷмуи утокҳо мебошад, ки як қисми хона буда, майдони истиқоматиро ташкил медиҳад ва барои мақсадҳои истиқоматӣ пешбинӣ ва истифода мешавад [39].

Дар Кодекси граждании Фаронса, ду намуди иҷора вучуд дорад: иҷораи ашё ва иҷораи кор. Иҷораи ашё ҳамчун шартномае муайян карда мешавад, ки тибқи он иҷорадеҳ (locator) уҳдадор мегардад, ки ба иҷорагир (conductor) имконияти истифодаи ашёро фароҳам оварад. Таносуби ин навъи шартномаҳои иҷора дар қонунгузори Фаронса ва аксари давлатҳои ҷаҳон аз рӯйи хусусияти предмети шартнома муайян карда мешавад. Вале нисбат ба иҷораи баъзе аз объектҳои диққати махсус равона карда шудааст. Масалан, Кодекси граждании Фаронса чор намуди ин шартномаи иҷораро муқаррар менамояд: иҷораи хона ва ё қисми он; иҷораи заминҳои кишоварзӣ; иҷораи молу мулки манқул; иҷораи чорво (м. 1711) [95, с. 113].

Дар кишварҳои болозикри Аврупо вобаста ба хусусияти предмети шартнома ду намуди шартномаҳо вучуд доранд: шартномаи иҷораи молу мулк ва шартномаи иҷора. Масъалаи мазкурро дар Уложениаи маданияи Олмон [69, с. 110,130], фасли 3, бобҳои 535 ва 581 мушоҳида намудан мумкин аст. Предмети шартномаро ашёҳои алоҳидаи истеъмолнашаванда ташкил медиҳанд, ки метавонанд ҳам манкул ва ҳам ғайриманкул бошанд.

«Аз нигоҳи таърихӣ дар бештари давлатҳои ҷаҳон тартиби муайян дар масъалаи предмети шартномаи иҷораи молу мулки ғайриманкул қолаб гирифтааст. Вале таҷрибае, ки дар кишварҳои Аврупо, махсусан дар Шведсария ва Олмон ҷой дорад – ба иҷора додани дарахт (предмети алоҳида) ва ҷамъоварӣ намудани маҳсулоти (предмети алоҳида) он дар аксари давлатҳои ҷаҳон дида намешавад», - қайд менамояд Г.Ф. Шершеневич ва ин хусусияти фарқкунандаи таҷрибаи давлатҳои Аврупо аз дигар давлатҳо мебошад [132, с. 335].

Дар Хорватия иҷораи молу мулки ғайриманкул бо қонуни алоҳида – Қонун «Дар бораи иҷораи манзил» танзим карда мешавад. Мавзуи шартномаи иҷораи молу мулки ғайриманкул (квартира) дар Қонуни Хорватия «Дар бораи иҷораи манзил» пешбинӣ мегардад. Ин муқаррароти ҳукуқи маданӣ пешбинӣ менамояд, ки предмети шартномаи иҷораи молу мулки ғайриманкул манзил мебошад, ки аз маҷмуи ҳуҷраҳои барои истиқомат таъингардида иборат буда, утоқҳои зарурии паҳлӯӣ дорад, бинои ягонаи пӯшидаро ташкил медиҳад ва даромадгоҳи алоҳида доранд. Илова бар ин, қонунгузори Хорватия тавзеҳ медиҳад, ки мавзуи шартномаи иҷораи молу мулки ғайриманкул метавонад, дигар биноҳо дар биное нагардад, ки иҷорагир истифода мебарад (гаражҳо, шушқашӯй, либосхушккунак ва ғ.) ва барои истифодаи онҳо ҳаққи алоҳида ситонида мешавад (м. 2).

Тибқи м. 607 КГ ФР, ба ҳайси мавзуи шартномаи иҷора ба таври кӯтоҳ биноҳо, иншоотҳо ва дигар ашёе, ки ҳангоми истифодабарии онҳо хосиятҳои табиӣи худро гум намекунанд (ашёи ғайриистеъмоли), метавонанд ба иҷора дода шаванд [32].

Муқаррароти диққатчалбқунандае дар м. 1545 Кодекси граждании Испания ба назар мерасад, яъне молу мулки ивазшавандаи истифодашаванда наметавонад предмети шартномаи иҷора бошад [38]. Ин меъёр қобили таваҷҷуҳ аст, зеро бино ё иншооти ба иҷора супоридашударо бо дигар объект иваз намудан ғайриимкон аст.

Дар мамлакатҳои хориҷа зери шартномаи иҷора, шартномае фаҳмида мешавад, ки мутобиқи он иҷорадиханда уҳдадор аст ба иҷорагиранда молу мулкро барои истифодаи муваққатӣ пешниҳод намояд, тарафи дигар бошад пардохти бо шартнома муқаррар шударо, яъне уҳдадории пардохти бо шартнома муқарраргардидаро қабул менамояд аз нуқтаи назари М.И. Кулагина [64, с. 138]. Аз ин бармеояд, ки яке аз шартҳои асосии шартномаи иҷора, бахусус шартномаи иҷораи бино ва иншоот, шарт оид ба пули иҷора аст, ки бе муайян намудани пули иҷора бастанӣ чунин намуди шартнома ғайриимкон аст.

Тибқи қ. 2, м. 675 КГ ФР, вобаста ба иҷораи бино ё иншоот, нарх аз ду ҷузъ иборат аст: пардохт барои истифодаи бино ва иншоот ва пардохт барои истифодаи қитъаи замин, ки дар он ҷойгир аст ё қисми дахлдори қитъаи бо он додасуда аст. Истисноҳо ҳолатҳои мебошанд, ки тибқи қонун ё шартнома тартиби дигаре пешбинӣ шудааст. Аз ҷумла, тарафҳо ҳуқуқ доранд, дар бораи пардохти иловагӣ барои қитъаи замин, ки бино дар он ҷойгир аст, ба мувофиқа расанд. Дар амал, аксар вақт иҷораи бино ва иншоот (манзили ғайриистикоматӣ) барои як воҳиди масоҳат ба як метри мураббаъ муқаррар карда мешавад. Дар ин ҳолат қоидаи махсус амал мекунад: пули иҷора бодарназардошти андозаи воқеии бино, иншоотҳо ва биноҳои ғайриистикоматии ба иҷорагир додасуда муайян карда мешавад (қ. 3, м. 675 КГ ФР) [32].

Тибқи зербоби 581 Маҷмуаи қонунҳои граждании Олмон, мувофиқи шартномаи иҷора иҷорагир уҳдадор аст, пардохти маслиҳатшудаи пули иҷораро супорад. Дар ИМА қонунгузорӣ вобаста ба иҷора қоидаҳои нодирро муқаррар менамояд. Масалан, дар баробари он ки қоидаҳои ягонаи бастанӣ

шартномаи иҷора муқаррар гардидааст, лекин иёлотҳои алоҳида метавонанд қоидаҳои дигарро низ пешниҳод намоянд. Масалан, дар Иёлати Калифорния бо бастанӣ шартномаи иҷораи манзил, бино, иншоот ё молу мулкӣ дигари ғайриманқул шартҳои алоҳида муқаррар мегардад, ки дар иёлотҳои дигари ИМА дида намешаванд. Аз ҷумла, бо баробари бастанӣ шартномаи иҷораи объектҳои номбаргардида, иҷорагир варақаи алоҳидаро, ки маҳдудиятҳои муайянро нисбат ба ӯ муқаррар менамояд, ба имзо мерасонад. Ин варақа дар бораи ҳалалдор накардани оромӣ, машғул нагардидан ба омодаسازی ва нигоҳдории моддаҳои нашъадор дар муҳити иҷорагирифташуда мебошад. Дар сурати даст задан ба кирдорҳои монанд ҷавобгарии муайяни ҳуқуқӣ нисбати иҷорагир татбиқ мегардад [188]. Дар ИМА шакли хаттӣ шартномаи бастанӣ шартномаҳое мебошад, ки пардохти он на кам аз 500 долларро ташкил медиҳад.

Тибқи м. 1555 Кодекси граждании Испания, иҷорагир вазифадор аст, ки пули иҷораро дар доираи шартҳои мувофиқашуда пардохт кунад [38].

Дар бандҳои 3 ва 4, м. 5 Қонуни Хорватия «Дар бораи иҷораи манзил» шартҳои асосии шартномаи иҷораи манзилро муайян намудаанд, ки «Яке аз онҳо ин маблағи иҷора ва тарзи пардохт, ҳамчунин хароҷоте, ки вобаста ба истиқомат дар манзили иҷора дода мешавад ва тарзи пардохт он мебошад» [185].

Як ҳолати аҷиб дар Қонуни Лаҳистон «Дар бораи ҳифзи ҳуқуқҳои иҷоракорон» [186] он аст, ки қарорҳои зиёдшудаи ҳифзи иҷоракоронро аз рӯйи шартномаи иҷораи молу мулкӣ ғайриманқул, ҳуқуқу уҳдадорихои иловагии тарафҳо, ки дар Кодекси граждании [181] Лаҳистон пешбинӣ нагардидааст, қоидаҳои зиёд кардан ва муайян кардани пули иҷораи бино ва иншоот ба Қонуни мазкур ҳавола намудааст.

Тибқи м. 671 КМ ҚТ, «мувофиқи шартномаи иҷора иҷорадеҳ уҳдадор мешавад, молу мулкро бар ивази пул ба соҳибӣ ва истифодаи муваққатӣ ё ба истифодаи иҷорагир супорад» [3]. Яъне, аз муқаррароти меъёри мазкур бармеояд, ки истифодабарии предмети ба иҷора супоридашуда пулакӣ буда,

андоза, тартиб, шартҳо ва муҳлати пардохти пули иҷора тавассути бастанӣ шартномаҳои гуногун байни иҷорадеҳ ва иҷорагир муайян карда мешаванд.

Ҳамин тариқ, моҳияти ҳуқуқии иҷораи бино ва иншоотро мавҷудияти ҳуҷҷате ташкил медиҳад, ки гузариши ҳуқуқи истифодаи молу мулкро таъмин менамояд. Шартномаи иҷораи бино ва иншоот ҳамчун созиши идоракунии молу мулк эътироф гардида, дар низоми ҳуқуқии кишварҳои хориҷӣ функцияи муайяни худро дорад: асос барои гузариши ҳуқуқи истифодаи пулакии молу мулки ғайриманқул аз қабилӣ бино ва иншоот ба шахси дигар мебошад.

Муайян кардани муҳлат дар шартномаи иҷораи бино ва иншоот на ҳамеша имконпазир аст. Яке аз масъалаи муҳим дар муносибатҳои шартномаи иҷоравӣ ин муайян намудани муҳлати он мебошад.

Тибқи м. 214 Қонуни шартномаи Ҷумҳурии Мардумии Чин муҳлати иҷора набояд аз бист сол зиёд бошад. Агар аз бист сол зиёд бошад, муҳлати зиёда аз ин муҳлатҳо беэтибор дониста мешавад. Баъди ба охир расидани муҳлати иҷора тарафҳо ҳуқуқ доранд, муҳлати шартномаи иҷораро тамдид намоянд, вале муҳлати шартномаи иҷора наметавонад аз рӯзи азнавсозии шартнома бист сол зиёд бошад [183].

Дар б. 6, м. 5 Қонуни Хорватия «Дар бораи иҷораи манзил» шартҳои асосии шартномаи иҷораи манзилро муайян намудаанд. Яке аз онҳо ин муайян намудани муҳлати шартномаи иҷора аст.

Мутобиқи моддаҳои 468-469 Кодекси маданияи Ҷумҳурии Ислонд Эрон, дар иҷораи ашёи бечон бояд муҳлати иҷора муайян карда шавад, вагарна иҷора эътибор надорад. Муҳлати иҷора аз рӯзе, ки байни ду тараф мутобиқ шуда буд, оғоз мегардад ва агар дар санади иҷора дар бораи замони саршавӣ зикр нашуда бошад, муҳлат аз лаҳзаи бастанӣ шартнома оғоз мегардад [182].

Тибқи м. 621 Кодекси граждании Ҷумҳурии Беларусия шартномаи иҷораи сохтмони капиталӣ (бино, иншоот), биноҳои алоҳида ё таваққуфгоҳи доимӣ ба муҳлати на камтар аз се сол баста мешавад. Ба муҳлати камтар аз се

сол бастан чунин шартнома танҳо бо розигии ичорагир ичозат дода мешавад [36].

Мувофиқи м. 604 Кодекси граждании Чопон, муҳлати ичора набояд аз 50 сол зиёд бошад. Ҳатто агар дар шартнома муҳлати дарозтар пешбинӣ шуда бошад ҳам, ин муҳлат 50 сол ҳисобида мешавад. Давомнокии ичора метавонад тамдид карда шавад, ба шарте ки муҳлат набояд аз 50 сол аз лаҳзаи аз нав бастан шартнома зиёд бошад» [34].

Шартномаи ичора ба муҳлати дар он муайяннамуда баста мешавад. Агар дар шартнома муҳлати ичораи молу мулк муайян нашуда бошад, шартнома барои муҳлати номуайян басташуда ба ҳисоб меравад (м. 676 КМ ҚТ).

Тибқи муқаррароти м. 12 Қонуни ҚТ, «Дар бораи ичора дар ҚТ» муҳлати шартномаҳои ичора, вобаста аз объект, ба ду намуд чудо карда шудааст: то 5 сол ва беш аз 5 сол. Шартномаи ичораи бино ва иншоот, тибқи қ. 3, м. 717 КМ ҚТ, бояд зиёда аз як сол баста шавад.

Дар Италия, тибқи моддаҳои 1350, 2643, 2644 Кодекси граждании Италия [72, с. 243] шартномаи ичораи молу мулки ғайриманкул, ки зиёда аз 9 солро дар бар мегирад, бо мақсади аз байн бурдани ҳама гуна хавфҳо бояд дар шакли махсуси нотариалӣ ё шакли хаттии одӣ, вале бо бақайдгирии хатмии он ба имзо расонида мешавад. Тибқи қ. 2, м. 651 КГ ФР «шартномаи ичораи бино ё иншоот, ки ба муҳлати на камтар аз як сол баста шудааст, бояд ба қайди давлатӣ гирифта шавад ва аз лаҳзаи бақайдгирӣ басташуда ҳисобида мешавад» [32].

Мувофиқи қ. 3 ва 4 м. 574 Кодекси граждании Ҷумҳурии Ўзбекистон ду масъала пешбинӣ шудааст:

- шартномаи ичораи бино ё иншоот, ё як қисми он дар байни шахрвандон бояд дар мақомоти андози давлатӣ ба қайд гирифта шавад;
- шартномаи ичораи бино ё иншоот, ки ба муҳлати на камтар аз як сол баста шудааст, бояд ба қайди давлатӣ гирифта шавад ва аз лаҳзаи бақайдгирӣ басташуда ҳисобида мешавад [35].

Тибқи қ. 2, м. 675 КМ ҚТ, шартномаи иҷораи молу мулки ғайриманқул бояд ба тариқи нотариалӣ тасдиқ карда ва ба қайди давлатӣ гирифта шавад, агар дар қонунгузорӣ тартиби дигар пешбинӣ нашуда бошад. Инчунин, дар қ. 3, м. 718 КМ ҚТ чунин муайян шудааст: «Шартномаи иҷораи бино ё иншооте, ки барои муҳлати на камтар аз як сол баста шудааст, бояд ба қайди давлатӣ гирифта шавад ва аз лаҳзаи бақайдгирӣ басташуда ҳисобида мешавад». Новобаста аз оне, ки дар қонунгузорию маданияи ҚТ доир ба масъалаи бақайдгирии шартномаи иҷораи бино ва иншоот меъёр мавҷуд бошад ҳам, як номуайяни чой дорад, яъне, шартномаи мазкур аз ҷониби кадом мақомот ба қайд ё ба рӯйхат гирифта мешавад. Тасдиқи нотариалии шартномаи мазкур низ дорои мушкилӣ аст. Агар тибқи зербоби 4 боби 39 КМ ҚТ муқаррарот оид ба шартномаи иҷораи бино ва иншоот дар байни шахрвандон дар мақомоти андози давлатӣ ба қайд гирифта шавад ва тасдиқи хатмии нотариалии он чой дода шавад, ба мақсад мувофиқ мешуд.

Вобаста аз лаҳзаи ба вуҷуд омадани ҳуқуқ ва уҳдадориҳои тарафҳои шартнома таснифи шартномаҳо ба реалӣ, консенсуалӣ ва шаклӣ пешниҳод карда мешавад В.И. Еременко чунин мешуморад [145, с. 30]. Ин нуқта ҷолиби диққат аст, чунки яке аз талаботҳои шартномаи иҷораи бино ва иншоот нишон додани шакли он мебошад.

Дар давлатҳои дорои низоми ҳуқуқи умумӣ то миёнаҳои асри XX дар мавриди ба иҷора додани молу мулки ғайриманқул талаботи ягона оид ба расмикунонии шартнома муқаррар намегардид [93, с. 509]. Айни замон, нисбат ба шартномаи молу мулки ғайриманқул, ки ба муҳлати тулонӣ баста мешаванд, шакли хаттии он муқаррар гардид. Шакли хаттии шартномаҳои ба муҳлати тулонӣ басташуда танҳо гузоштани муҳрро ба ин созиш талаб менамояду халос [72, с. 244].

Дар Фаронса ҳарчанд қонун талаботи бастани шартномаи иҷораи молу мулки ғайриманқулро дар шакли хаттӣ муқаррар менамояд, вале дар шакли шифоҳӣ баста шудани он низ нодурустии онро ба бор намеорад.

Қонунгузори граждании Чехия ба шакли шартномаи иҷораи молу мулки ғайриманкул диққати махсус медиҳад. Ҳамин тариқ, тибқи м. 2237 Кодекси граждании Ҷумҳурии Чехия, «Шартномаи иҷораи молу мулки ғайриманкул дар шакли хаттӣ баста мешавад» [184]. Мувофиқи қ. 1, м. 574 Кодекси граждании Ҷумҳурии Ўзбекистон, шартномаи иҷораи бино ё иншоот дар шакли хаттӣ бо тартиб додани як ҳуҷҷати имзонамудаи тарафҳо баста мешавад. Тибқи қ. 1, м. 581 Кодекси граждании Ҷумҳурии Қазоқистон низ «шартномаи иҷораи бино ё иншоот дар шакли хаттӣ бо тартиб додани як ҳуҷҷати имзонамудаи тарафҳо баста мешавад» [37].

Дар қ. 1, м. 675 ва қ. 1, м. 718 КМ ҚТ талабот нисбат ба шакли бастанӣ шартномаи иҷора барои молу мулки ғайриманкул ва шартномаи иҷораи бино ва иншоот чунин аст: «Шартномаи иҷора барои муҳлати зиёда аз як сол ва агар яке аз тарафҳои шартнома шахси ҳуқуқӣ бошад, сарфи назар аз муҳлат, бояд дар шакли хаттӣ баста шавад» [3]. Аз мушоҳидаи масъалаи мазкур дар қонунгузори давлатҳои аъзои ИДМ талаботи шаклии монанд ба назар мерасад. Мубрамияти шакли мазкур дар он аст, ки чиҳати ҳифзи ҳуқуқ ва манфиатҳои тарафҳои шартномаи мазкур шартнома бояд дар шакли хаттӣ баста шавад.

Дар замони муосир муносибатҳои ҳуқуқӣ оид ба молу мулки ғайриманкул чунин аст, ки дар қонунгузорӣ қитъаҳои замин ва объектҳои сохтмонӣ ба монанди бино ва иншооте, ки дар онҳо ҷойгиранд, ҳамчун объектҳои мустақили молу мулки ғайриманкули дар муомилоти маданӣ пешниҳодшуда мебошанд. Дар навбати худ, алоқаи зичи ҷудонашавандаи байни қитъаи замин бо бино ва иншооти дар он ҷойгирбуда, ки моҳияти он ба имконнопазирии моликият ва истифодаи фарқкунандаи ин объектҳо мепайвандад, таъсири мутақобилаи онҳоро ба арзиши иқтисодии якдигар мефаҳмонад ва дар натиҷа, ба ваъзи ҳуқуқии ин объектҳо ҳамчун молу мулки ғайриманкул таъсир мерасонад [150, с. 86].

Дар айни замон, дар ҷомеаи ҷаҳонӣ оид ба масъалаи ба қисми таркибии қитъаи замин мансуб доништа шудани молу мулки ғайриманкули дар қитъаи

замин ҷойгиршуда ду намуди муносибати ҳуқуқӣ ташаккул ёфтааст. Аз ҷумла:

а) қитъаи замин ва бинову иншоотҳое, ки дар он сохта шудаанд, қонунан объекти ягона ва моликияти як шахс мебошанд. Қонунгузориҳои граждании Олмон қитъаи заминро ашёи асосӣ ва ҳама ашёи дар он мавҷудбударо ашёи мансуб медонад;

б) тибқи ҳуқуқҳои Фаронса, ба ҳамин монанд, ҳама ашёе, ки ҳам дар болои замин ва ҳам дар зери замин ҷойгиранд, ҳамчун қисми таркибии қитъаи замин эътироф карда мешаванд [140, с. 46]. Ҷолиби диққат аст, ки ба ин намуна (модел) раванди хеле соддаи бақайдгирии интиқоли моликият хос аст, зеро танҳо бақайдгирии моликияти хусусии қитъаи замин зарур аст. Маълум аст, ки ояндаи молу мулки ғайриманқуле, ки дар болои он сохта шудааст, тақдирӣ онро пайгирӣ мекунад.

Аз назари мо, вобаста ба вазъи ҳуқуқии қитъаи замин ҳангоми ба иҷора додани бино ва иншоот тибқи қонунгузориҳои ҚТ муносибати ҳуқуқии дуҷум хос буда, принсипи ягонагии тақдирӣ қитъаи замин ва биноҳо ва иншоотҳои дар он ҷойгиршуда дар қонунгузорӣ инъикос ёфтааст.

Тартиби ба қайд гирифтани ва бақайдгирии кадастрӣ дар муқоиса бо қонунгузориҳои мамлакатҳои Аврупо ба таври назаррас мураккаб аст, зеро барои бегона кардани қитъаи замин ва биноҳое, ки дар он қомат афрохтаанд, бақайдгирии гузариши моликият ба ҳар як молу мулк алоҳида талаб карда мешавад чунин аст аз нигоҳи К.Д. Гайбатова ва М.А. Аливердиева [141, с. 76]. Бояд қайд кард, ки дар баъзе мамлакатҳо (масалан, АМА, Тайланд), принсипи баррасишуда амалӣ карда намешавад. Далел ин аст, ки дар ин давлатҳо моликияти ҷамъиятӣ ба захираҳои замин шомил карда шудааст ва мувофиқан, ҳуқуқи моликияти хусусӣ ба замин вучуд надорад.

Дар доираи чунин намунаи (модел)-и ҳуқуқӣ қитъаи замин ва бино ва иншооти дар он ҷойгиршуда объектҳои гуногун мебошанд. Ҳамин тариқ, амал ва моҳияти принсипи ягонагии тақдирӣ қитъаи замин ва ашёе, ки бо он саҳт алоқаманд аст, дар муқоиса бо намуна (модел)-и аврупоӣ фарқ мекунад.

Давомияти мантиқии танзими масъалаи мазкур дар моддаҳои 719 ва 720 КМ ҚТ пайдо намудан мумкин аст, ки аз рӯйи шартномаи иҷораи бино ё иншоот ҳамзамон бо ҳуқуқи соҳибӣ ва истифодаи бино ва иншоот ба иҷорагир ҳуқуқ ба он қисми қитъаи замин, ки таҳти он бино ё иншоот қарор дорад ва барои истифодаи он зарур мебошад, дода мешавад ва дар сурати ба иҷора супоридани бино ё иншоот ҳуқуқи истифодаи қитъаи замин, ки дар он бино ё иншоот то ба анҷом расидани муҳлати иҷораи бино ё иншоот ҷойгир аст, ба иҷорагир дода мешавад.

Бо ин тартиб, барои татбиқи принсипи ягонагии тақдири қитъаи замин ва объектҳои молу мулки ғайриманқуле, ки бо он саҳт алоқаманданд, фарқиятҳои назаррас доранд. Ҳамзамон, қонунгузори ҚТ ба ҷорӣ намудани мафҳуми «объекти ягонаи молу мулки ғайриманқул» майл дорад. Ин категория, дарҳақиқат, умедбахш ба назар мерасад, аммо, ҳангоми ҷорӣ кардани он, бояд хусусиятҳои речаи ҳуқуқии қитъаҳои замин ва молу мулки ғайриманқулро дар ҚТ баррасӣ кард.

Таҳлили қонунгузори давлатҳои болозикр нишон медиҳад, ки аксарияти ҳуқуқҳои иҷорадеҳ уҳдадориҳои иҷорагир ва аксарияти ҳуқуқҳои иҷорагир уҳдадориҳои иҷорадеҳ ба ҳисоб мераванд.

Масъалаи мазкур дар КМ ҚТ ба таври умумӣ дар боби 39 танзим шудааст, аммо дар зербоби 4 боби мазкур, яъне шартномаи иҷораи бино ва иншоот меъёри алоҳида вобаста ба ҳуқуқ ва уҳдадориҳои иҷорагир ва иҷорадеҳ вучуд надорад. Аз ин лиҳоз, пешниҳод карда мешавад, ки бодарназардошти ба инобат гирифтани таҷрибаи давлатҳои хориҷӣ зербоби 4, боби 39 КМ ҚТ мукамал гардонида шавад. Ин имконият медиҳад, ки истифодабарандагони Кодекси мазкур барои худ маълумотҳои дақиқ дарёфт кунанд. Ин талаботи замони муосир аст, ки меъёрҳои санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ бояд содда ва оммафаҳм бошанд.

Айни замон, дар ҳама кишварҳо санадҳои махсуси иҷораи бино ва иншоот низ таҳия шудаанд, ки қонунгузори васеъро дар бораи истифодаи бино, иншоот, бино ва иншоотҳои саноатӣ ва тичоратӣ ва ғайра ташкил

медиханд. Ҳадафи чунин қонунгузорӣ то андозае сабук қардани оқибатҳои манфии иҷтимоӣ ва иқтисодии худсарии соҳибони бино ё иншоот ҳангоми муайян қардани шароити иҷораи мазкур мебошад. Дар сурати мавҷуд набудани қоидаҳои мушаххас, қоидаҳои умумии танзими иҷораи бино ва иншоот татбиқ қарда мешаванд.

Дар амалияи шартномаи иҷораи бино ва иншоот шаклҳои стандартии он, ки барои иҷораи намудҳои гуногуни биноҳо ва иншоотҳо таҳия шудаанд, васеъ истифода мешаванд. Чун қоида, қонунгузории хориҷӣ шакли махсусро барои қорқарди шартномаи иҷораи бино ва иншоотро талаб мекунад.

Ҳамин тариқ, чиҳати тақмили қонунгузории маданияи ватанӣ, бахусус барои танзими ҳуқуқии шартномаи иҷораи бино ва иншоот, истифода аз таҷрибаи қонунгузории маданияи давлатҳои хориҷӣ вобаста ба шароити миллий натиҷаи мусбӣ хоҳад дод.

## **БОБИ 2. УНСУРҲОИ МУҲИММИ ШАРТНОМАИ ИҶОРАИ БИНО ВА ИНШООТ**

### **2.1. Мавзуи шартномаи иҷораи бино ва иншоот**

Шартномаи иҷораи бино ва иншоот аз як қатор унсурҳои таркибӣ иборат мебошанд, ки яке аз инҳо шарт оид ба муайян намудани мавзуи (предмети ё объекти) он ба шумор рафта, асоси пайдо шудани муносибатҳои ҳуқуқиро ташкил медиҳад. Ин ҳолат яке аз асосҳои мустақилияти шартномаро инъикос месозад. Дақиқ муайян намудани мавзуи шартномаи иҷораи бино ва иншоот ба мо имконият медиҳад, ки ин намуди шартномаро вобаста ба хусусиятҳои мавзуи он аз дигар шартномаҳои молу мулки ғайриманқул фарқ намоем.

Ба назари Д.Г. Мирзомуродзода яке аз унсуре асосии танзими ҳуқуқӣ ин мавзуи (объекти) танзими ҳуқуқӣ мебошад ва онро муносибатҳои ҷамъияти ташкил медиҳанд, ки мавриди таъсиррасонии муташаккилонаи меъёри ҳуқуқӣ қарор доранд [173, с. 24]. Назари мазкур ҷолиби диққат аст, зеро ҳар як намуди шартнома дорои мавзуи (предмети ё объекти) худ буда, маҳз ҳамин мавзӯ боис мегардад, ки муносибатҳои шартномавӣ дар байни субъектҳои муайян ба вуҷуд ояд.

А.М. Гуляев қайд мекунад, ки «мавзуи уҳдадорӣ танҳо иродаи субъект буда метавонад, ки он ҳамчун амали мусбӣ ё худдорӣ дар иҷрои амал зоҳир мешавад. Агар қонун муайян намояд, ки мавзуи шартнома (уҳдадорӣ аз шартнома ба миён меоянд) метавонад молу мулк ё амали шахс бошад, пас ин ибораро танҳо ба он маъное фаҳмидан мумкин аст, ки уҳдадорӣ ё то муқаррар кардани он ҳуқуқи мушаххас, ба моликият ё дар фаъолияти шахс зоҳир мешавад, новобаста аз оқибатҳое, ки метавонанд ба молу мулк таъсир расонанд. Аммо, дар ҳар ду ҳолат сухан дар хусуси амали шахс, дар бораи зуҳури иродаи ӯ меравад» [71, с. 239].

В.А. Тархов чунин мешуморад, ки объекти шартнома» амал (рафтор)-и тарафхоро оид ба интиқоли ашё дар назар дорад ва ҳуди ашё предмети шартнома мебошад. Объектҳои ҳуқуқҳои нисбии маданӣ, ки танҳо бо рафтори муайяни шахсони уҳдадор татбиқ карда мешаванд, ҳамеша амали ин

шахсон мебошанд. Дар ҳолатҳое ки амали қарздор ба интиқоли ашё нигаронида шудааст, ин ашёро предмети шартнома меноманд [119, с. 195].

Дар адабиётҳо истилоҳҳои зеринро чун «мавзуи шартнома», «объекти шартнома» ва ё «предмети шартнома» ҳамчун шарти шартнома муайян намудаанд, ки бояд ин истилоҳҳо бо як мазмун фаҳмида шаванд.

Инчунин, шартҳо оид ба мавзуи шартнома, шартҳое, ки дар қонунгузорӣ барои шартномаи намуди мазкур муҳим номбар шудаанд ё заруранд, инчунин ҳамаи он шартҳое, ки нисбат ба онҳо тибқи аризаи яке аз тарафҳо бояд созиш ба даст ояд, шартҳои муҳим ба ҳисоб мераванд. Агар тарафҳо доир ба шартҳои муҳимми шартнома ба созиш наоянд, шартнома бастанашуда ҳисоб мегардад (қ. 3, м. 498 КМ ҚТ). Аз муқаррароти меъёрҳои болозикр якҷанд истилоҳҳо доир ба мубрамияти мавзуи шартнома мавҷуданд: «шартҳои муҳим», «шартҳои асосӣ» ва ё «шартҳои зарурӣ». Ба назари мо, бояд ин мафҳум бо истилоҳи ягона – «шартҳои муҳим» ифода ёбад.

Бе муайян намудани мавзуи як намуди шартномаи иҷора дарки дурусти моҳияти он ғайриимкон аст. Дар замони муосир муносибатҳои шартномавӣ, ки иҷораи намудҳои гуногуни молу мулки ғайриманқул, бахусус, шартномаи иҷораи бино ва иншоотро мавриди танзим қарор медиҳанд, дар ҳоли ташаккул ва рушданд.

Тавре мушоҳида мегардад, ки номи зербоби 4 боби 39 КМ ҚТ «Шартномаи иҷораи бино ва иншоот» ном дошта, мутобиқи қ. 1 м. 717 КМ ҚТ бошад «Шартномаи иҷораи бино ё иншоот» номида шудааст яъне агар дар зербоби 4 истилоҳи «ва» истифода шуда бошад, дар м. 717 истилоҳи «ё» истифода шудааст.

Аз номгузории зербоби 4 чунин ба назар мерасад, ки меъёрҳои зербоби мазкур ҳангоми бастании шартномаи иҷора нисбат бино ва ҳам иншоот ба таври умумӣ тадбиқ мегардад. Аз номи м. 717 мантиқан бар меояд, ки ҳангоми бастании шартномаи иҷора нисбат ба бино ва ё иншоот аз сабаби мавзуи шартномаи мазкурро як объект ташкил медиҳад бино ё ин ки иншоот,

бо ин мақсад дар м. 717 истилоҳи «ё» омадааст. Маълум мегардад, ки дар як вақт ва дар як шартнома ҳам бино ва ҳам иншоот ҳамчун мавзуи он буда наметавонанд. Аз ин хотир, барои истифодабарандагони шартномаи иҷораи бино ва иншоот дар номи м. 717 истилоҳи «ё» дарҷ шудааст, ки вобаста ба иҷора супоридани кадоме аз объект бино ё ин ки иншоот ба ҳар кадоми ин объектҳо шартномаҳои алоҳида баста мешаванд, зеро аз рӯи маҳакҳои ҳуқуқӣ ва таъиноти техникӣ ин объектҳои аз ҳамдигар фарқ доранд.

Дар қонунгузориҳои маданӣ ва соҳавӣ оид ба мавзуи шартномаи иҷора будани бино ва иншоот дар санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ ва санадҳои меъёрии зерқонунӣ муқаррароти муайян ҷой доранд. Мувофиқи қ. 1, м. 673 ҚТ ва м. 3 Қонуни ҚТ «Дар бораи иҷора дар ҚТ» аз 6 декабри соли 1990, №184 бино ва иншоотро ба таври умумӣ объекти иҷора муайян намудааст. Ҳамчунин, ба таври махсус зербоби 4, боби 39 ҚТ шуруъ аз м. 717 то м. 722 муносибатҳои иҷоравии бино ва иншоотро мавриди танзими ҳуқуқӣ қарор додааст.

Доир ба мавзуи шартномаи иҷораи бино ва иншоот қонунгузориҳои соҳавӣ низ дорои муқаррароти муайян аст. М. 4 ва қ. 2, м. 8 Қонуни ҚТ «Дар бораи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он» аз 20 март соли 2008, №375 асосҳои ҳуқуқӣ ва тартиби бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул, ҳуқуқҳо ва маҳдудиятҳои (гарониҳои) ҳуқуқӣ ба онро дар ҳудуди ҚТ бо мақсади эътироф ва ҳимояи давлатии тибқи Қонуни мазкур бақайдгирифтаи ҳуқуқҳо ва маҳдудиятҳои (гарониҳои) ҳуқуқӣ ба молу мулки ғайриманқул муқаррар менамояд.

Масъалаи ба иҷора супоридани бино ва иншоот аз мадди назари санадҳои меъёрии зерқонунӣ низ берун намондааст. Аз ҷумла, Қарори Ҳукумати ҚТ аз 01 августи соли 2006, №364 «Дар бораи тасдиқи рӯйхати биноҳои иншоот, таҷҳизот ва дигар воситаҳои (фондҳои) асосии корхонаҳои давлатӣ, ки ба иҷора додани онҳо новобаста аз муҳлат дар мувофиқа бо мақомоти ваколатдори давлатӣ амалӣ мегардад» ва банди 9 Қарори Ҳукумати ҚТ аз 2 ноябри соли 2011, №537 «Дар бораи Тартиби ба иҷора супоридани

амволи давлатӣ» дар масъалаи муносибатҳои иҷоравии молу мулки ғайриманқул, аз он ҷумла иҷораи бино ва иншоот, санадҳои меъёрии зерқонунии мазкур аҳаммияти хеле хос доранд.

Танҳо бино ё иншооти умумӣ буда метавонад. Агар як қисми бино ё иншоот ба иҷора дода шуда бошад, муносибатҳои байни иҷорадех ва иҷорагир бояд бо қоидаҳои умумии шартномаи иҷора танзим карда шаванд иброз менамояд Б.С. Эма доир ба предмети шартномаи иҷораи бино ё иншоот [66, с. 396]. Нуқтаи назари муҳаққиқ, воқеан, қобили қабул аст, ҳангоми ба иҷора супоридани қисми бино ва ё иншоот нисбат ба он қоидаҳои махсуси шартномаи иҷораи бино ва иншоот татбиқ намегардад, чунки мавзӯи шартномаи мазкур бино ва иншооти том ба ҳисоб меравад.

Шартномаи иҷораро мавзӯе ташкил медиҳад, ки тарафҳои шартномаи мазкур нисбат ба он созиш мекунанд. Ба сифати мавзӯи ин намуди шартнома бино ва иншоот низ баромад менамояд, ки ба гурӯҳи молу мулки ғайриманқул дохил мешаванд.

Молу мулки ғайриманқул аз қобили бино ва иншоот дар як қитъаи замин вайрон гардида ва дар қитъаи замини дигар ба вучуд меояд. Ҳангоми бақайдгирии давлатии ҳуқуқ ба молу мулки ғайриманқул ин ҳолатҳоро дучор шудан номумкин аст, чунки ҳама гуна молу мулки ғайриманқул ба ягон тарз ба қитъаи замини мушаххасе пайвастгӣ доранд, на ба замин дар умум. Қитъаҳои замин худ аз худ ба шумораи мавзӯи иҷораи объектҳои ғайриманқул дохил мегарданд, ҳарчанд дар бораи молу мулки ғайриманқул ба таври алоҳида муносибат намоем. Ҳама гуна ашёе, ки ба замин пайвастагии зич доранд, ба замин ба маънои умум дохил мешаванд, на ба қитъаи мушаххаси он.

Дар асоси ин, метавон бо хулосае розӣ шуд, ки предмети шартномаи иҷора «ашёи инфиродӣ муайяншуда ва истеъмолнашаванда» мебошад [66, с. 128]. Ба назари мо объектҳои ҳуқуқҳои маданӣ, ки молу мулки ғайриманқул нестанд, инчунин молу мулки истеъмолӣ, набояд мавзӯи иҷораи бино ва иншоот бошанд. Масалан, ҳуқуқи молумулкӣ, пул ва ашёи хоми

масрафшаванда, чун қоида, ба ичора дода намешавад, ба истиснои ҳолатҳое, ки онҳо ҳамчун комплекси молумулкӣ ба корхона дохил мешаванд.

Дар асоси қ. 1, м. 138 КМ ҚТ «бино ва иншоот бо замин алоқамандии мустаҳкам доранд, яъне объектҳое, ки ҷойивазкуниашон бе расонидани хисороти воқеии номутаносиб ба таъиноташон имконнопазир аст» [3]. Муқаррароти мазкур бозгӯӣи он аст, ки бино ва иншоотро қонунгузори маданияи ҚТ ба категорияи молу мулки ғайриманқул шомил намудааст. Тибқи қонунгузорӣ, бино ва иншоот ба сифати объекти мустақили муомилоти маданӣ баромад менамоянд.

Тибқи қонунгузорӣ бино ва иншоот ба сифати объекти мустақили муомилоти маданӣ баромад менамоянд. Бино ва иншоот вобаста ба таъинот ва табиати ҳуқуқӣ, яъне бо дарназардошти он ки бо замин вобастагии зич доранд ва ҷойивазкунии онҳо бидуни расонидани зарари воқеӣ ва ба таъиноташон имконнопазир аст, молу мулки ғайриманқул ба шумор мераванд [153, с. 403].

Дар адабиёти ҳуқуқӣ, маъмулан, бино ҳамчун молу мулки ғайриманқуле фаҳмида мешавад, ки дар фарқият аз дигар молу мулки ғайриманқул бо мустаҳкамии зич ба қитъаи замини мушаххас алоқаманд аст ва аз ҷиҳати сохтор барои истифодаи дарозмуддат бунёд гардидааст [73, с. 104]. Таҳти мафҳуми бино (иншоот) бояд ҳама чизи ба таври сунъӣ дар қитъаи замин ё дар зери он сохташуда ва ё объекти мустақиле, ки бо қитъаи замин ба тавре алоқаи мустаҳкам дорад, мувофиқи таъиноти худ истифода мешавад (мумкин аст истифода шавад) ва интиқоли он бидуни зарари номутаносиб ба таъиноти он ғайриимкон аст, фаҳмида шавад [60, с. 182].

Аз ҷиҳати дигар, тақсимои ҳуқуқии ашё бояд нисбат ба ҳуқуқи римӣ, баррасӣ карда шавад. Дар муомилоти маданӣ маънои ашё асосан бо таъинот, мувофиқати истифода ва арзиши ин истифода муайян карда мешавад [158, с. 5-7]. Воқеан, бино ва иншоот, ки арзиши баланди иқтисодӣ доранд, муомилот ё муносибатҳои иҷоравӣ бо онҳо бояд ба таври махсус сурат гирад. Яъне аз гуфтаҳои боло бармеояд, ки ҳар як объекти молу мулки ғайриманқул вобаста

ба хусусият, мақоми хосса ва танзими ҳуқуқиашон аз ҳамдигар фарқ карда мешаванд. Бино ва иншоот низ вобаста ба маҳакҳои худ нисбат ба дигар объектҳои молу мулки ғайриманқул фарқияти хосса доранд.

Дар илми ҳуқуқшиносии ватанӣ ва хориҷӣ то ҳол баҳсҳо дар доираи таносуби бино ва иншоот мавҷуд аст. Таҳлили масъалаи мазкур барои илми ҳуқуқшиносӣ аҳамиятнок буда зарур мешуморем, ки мафҳуми бино ва иншоотро дар алоҳидагӣ муайян намоем. Ин имконият медиҳад, ки байни объектҳои мазкур вобаста ба таъинот ва ҳангоми муомилот бо онҳо тавассути ҳуқуқ фарқият гузошта шавад.

Зарурати муайян намудани мафҳуми бино ва бо хусусиятҳои аз дигар объектҳои сохтмон ба монанди иншоот, иморат, сохтмони нотаом ва дигар объектҳои сохташаванда фарқ карда тавонистани онҳо талаботи ҷомеаи муосир аст.

Бино гуфта объектеро дар назар доранд, ки маҳсули дасти инсон (тариқи сунъӣ бунёдгардида) аст. Азбаски бино бо замин робитаи наздик дорад ва аз як ҷой ба ҷойи дигар кӯчонидани онҳо бе расонидани зарар ғайриимкон аст, мутобиқи қонун ба ашёҳои ғайриманқул мансуб шуморида мешавад.

Пеш аз ҳама, дар муайян кардани хусусиятҳои фарқкунандаи бино аз дигар объектҳои сохтмонӣ мо бояд мафҳуми биноро аз нигоҳи қонунгузорӣ ва адабиётҳои илмӣ таҳлил намоем ва баъдан, хусусиятҳои биноро муайян созем. Дар қонунгузориҳои маданияи ҚТ истилоҳи «бино»-ро дар як қатор моддаҳои КГ ҚТ, аз ҷумла дар моддаҳои 144, 246, 362, 464, 580, 626, 671, 737, 755, 1152 [4] ва ғайраҳо ҳамчун объекти муносибатҳои гуногун ба монанди (шартнома, уҳдадорӣ, иҷора, гарав, сохтмони нотаом, сохтмони худсарона, паймонкорӣ дар сохтмон, мерос ва ғайра) истифода шуда буд.

Дар таҳрири нави КМ ҚТ низ истилоҳи «бино» дар як қатор моддаҳо ҳамчун объекти муносибатҳои гуногун (шартнома, уҳдадорӣ, иҷора, гарав, сохтмони нотаом, сохтмони худсарона, паймонкорӣ дар сохтмон, мерос ва ғайра) истифода шудааст. Аз ҷумла, дар моддаҳои 140, 293, 388, 389, 498, 606, 673, 717, 799, 817, 1253 ва ғайраҳо истилоҳи бино вобаста ба таъиноташ

ба ҳар мазмун ба ҳайси объектҳои муносибатҳои гуногуни маданӣ оварда шудааст, аммо мафҳуми расмии бино дар ягон моддаи КМ ҚТ дода нашудааст.

Дар адабиёти ҳуқуқии ФР нуқтаи назари дигар низ вуҷуд дорад, ки аз ҷониби И.Д. Кузмина оид ба зарурати ворид намудани мафҳумҳои биноҳо ва иншоот ба КГ ФР ишора мешавад [170, с. 16]. Бо ин мақсад, ӯ чунин таърифи биноро пешниҳод менамояд, бино системаи сохтмони рӯйизаминӣ мебошад, ки барои зисти доимии одамон пешбинӣ шудааст, намудҳои гуногуни равандҳои истеҳсолиро иҷро мекунад ва барои нигоҳдории мавод ва ғайра пешбинӣ шудааст. Мо низ тарафдори андешаи И.Д. Кузмина ҳастем, зеро барои муайян кардани ҳудуди аниқи мафҳуми ҳуқуқии биноҳо ва дигар объектҳои сохтмон (иншоот, сохтмони нотаом ва ғайра) зарур аст, ки хусусиятҳои фарқкунандаи ин объектҳо муайян карда шуда, дар КМ ҚТ нишон дода шаванд.

Дар адабиёти ҳуқуқӣ оиди муайян намудани мафҳуми расмии бино дар қонунгузори маданӣ ақидаҳои мухталиф вуҷуд доранд. Баъзе муаллифон таърифи гуногун доштани бино ва дигар объектҳои сохтмонро амре нодуруст мешуморанд. Чунончи, В.В. Витрианский баён намудааст: «таърифи ҳуқуқии мафҳумҳои «бино» ва ё дигар объектҳои сохтмон ба монанди «иншоот» душвор аст, зеро ин мафҳумҳо дар байни категорияҳои ҳуқуқӣ мавҷуд нестанд» [54, с. 522].

Баръакси ин, ба андешаи О.Б. Круглова, «мафҳуми биноро дар қонунгузорӣ муайян кардан зарур аст, ба шарте ки онро аз дигар объектҳои сохтмоние ҷудо кунанд, ки ба танзими қоидаҳои махсуси иҷораи бино тааллуқ надоранд» [169, с. 22]. Аз андешаи О.Б. Круглова бармеояд, ки муайян намудани мафҳуми бино дар қонунгузори маданӣ ин дуруст ба роҳ мондани муносибатҳои гуногуни маданӣ, ки дар он муносибатҳо биноро ҳамчун объект истифода мебаранд, муҳим аст. Бино, ки объекти ғайриманкул ба ҳисоб меравад, дар сурати ба ин муносибатҳо шомил шудан ҳамчун

объекти мустақил аз дигар объектҳое, ки дар муносибатҳои шартномавӣ ва ё иҷоравӣ истифода мешаванд, фарқ карда шавад.

Дар м. 2 ҚШ ҚТ низ мафҳуми бино шарҳ дода шудааст. Тибқи он бино объекти фаъолияти шаҳрсозӣ ва низоми сохтмониест, ки аз конструксияҳои борбардор, панчарагирӣ ё якҷояшуда иборат буда, ҳаҷми сарбастаро ба вучуд меоранд ва вобаста ба таъиноти вазифавӣ барои зист ва будубоши одамон, иҷрои намудҳои гуногуни равандҳои истеҳсоли таъин гардидаанд [7].

Аз мафҳуми додашуда чунин аломатҳои бино бармеоянд: а) бино яке аз объектҳои фаъолияти шаҳрсозӣ аст; б) бино аз конструксияҳои борбардор, панчарагирӣ ва ё якҷояшуда иборат аст; в) бино аз ҷиҳати ҳаҷм объекти сарбаста буда, дорои таъиноти вазифавӣ мебошад; г) бино барои зисти одамон ва барои иҷрои намудҳои гуногуни равандҳои истеҳсоли таъин гардидааст.

Қонунгузориҳои граждании ФР низ дар баробари кушодани мафҳуми бино ба қонунгузориҳои махсус таъяс мекунад. Дар банди шашуми м. 2 Қонуни федералии ФР «Дар бораи қоидаҳои беҳатарии техникӣ оид ба сохтмони бино ва ишноот» аз 30 декабри соли 2009, №384 низ мафҳуми бино оварда шудааст, ки тибқи он, бино маҳсули низоми сохтмон аст, ки аз конструксияҳои борбардор, панчарагирӣ ё якҷояшудаи рӯйизаминӣ ва зеризаминӣ, шабакаи таъминоти муҳандисӣ-техникӣ, ҳамчунин системаи муҳандисӣ-техникӣ таркиб ёфта, ҳаҷми сарбастаро ба вучуд меоранд, барои будубоши одамон ё ҳамчунин иҷрои намудҳои гуногуни равандҳои истеҳсоли ва барои нигоҳдории ҳайвонот таъин гардидааст [40].

Инчунин, дар м. 1 Қонуни ҚТ «Дар бораи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он» аз 20 марти соли 2008 №375 истилоҳи бино ба таври умумӣ тавзеҳ ёфта, мафҳуми расмии бино, ки ҳамчун молу мулки ғайриманқул ба ҳисоб меравад, дар Қонуни мазкур низ норавшан мондааст.

Дар баъзе аз муқаррароти санадҳои меъёрии ҳуқуқии ҚТ ба назар мерасад, ки на ҳамаи бино ё иншоотҳо мавзӯи шартномаи иҷораи бино ва

иншоот шуда метавонанд. Аз ҷумла, тибқи бандҳои 20, 21, 28, 31, 36, 37, 38, 39 ва 40, м. 2 КНА ҚТ аз 2 апрели соли 2020, №1689, объектҳои зерин ба категорияи иншоот шомиланд: а) истгоҳ - ҷойи исти воситаҳои нақлиёти автомобилӣ, ки барои саворшавӣ, фаромадан ва интизоршавии мусофирон таҷҳизонида шудааст; б) объектҳои инфрасохтори нақлиёти автомобилӣ - биноҳо, иншоот ва (ё) маҷмааи истеҳсолию технологӣ, ки барои амалӣ намудани намудҳои фаъолият дар соҳаи нақлиёти автомобилӣ истифода мешаванд; в) таваққуфгоҳ - бино, иншоот ё қисми онҳо ва ё майдони кушодаи мучаҳҳази барои таваққуфи муташаккилона ва (ё) нигоҳдории воситаҳои нақлиёти автомобилӣ пешбинигардида; г) терминал - маҷмааи истеҳсолию технологӣ, ки барои хизматрасонӣ ба мусофирон ва (ё) борҳо, ронандагон ва воситаҳои нақлиёти автомобилӣ пешбинӣ гардидааст; ғ) хатсайрҳои шаҳрӣ - ҳамлу нақле, ки дар ҳудуди сарҳади маъмурии муқарраршудаи шаҳр анҷом дода мешаванд; д) хатсайрҳои наздишаҳрӣ - ҳамлу нақле, ки байни шаҳрҳо ва нуқтаҳои аҳолинишини дигар ба масофаи на зиёда аз панҷоҳ километр байни нуқтаҳои ҳаракат ва таъинот амалӣ карда мешаванд; е) хатсайрҳои байнишаҳрӣ - ҳамлу нақле, ки байни шаҳрҳо ё маҳалҳои аҳолинишини дигар ба масофаи беш аз панҷоҳ километр аз нуқтаи ҳаракат то нуқтаи таъинот амалӣ карда мешаванд; ё) хатсайрҳои байналмилалӣ - ҳамлу нақле, ки бо убури сарҳади давлатии Ҷумҳурии Тоҷикистон амалӣ карда мешаванд [12].

Мувофиқи бандҳои 1,5 ва 6 м. 4 Кодекси манзили ҚТ аз 18 март соли 2022, №1852 «1) манзили истиқоматӣ; 2) хона; 3) хучра» [6]. Яъне, ба иҷора супоридани объектҳои мазкур ҳамчун як қисми бино тибқи қ. 1 ва 2, м. 761 КМ ҚТ сураат мегирад: 1. Аз рӯи шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ иҷорадеҳ уҳдадор мегардад, ба иҷорагир ва аъзои оилаи ӯ манзили истиқоматиро бар ивази пул барои соҳибӣ ва истифода супорад. 2. Муносибатҳо аз рӯи шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ тибқи Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон танзим мегарданд.

Тибқи қисмҳои 1, 29, 44 ва 45, м. 3 Кодекси фазои ҳавоии Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 13 ноябри соли 2023, № 1999, чунин иншоотҳо ба категорияи иншоот шомиланд: «1) аэродром; 2) майдони нишаст; 3) фурудгоҳ; 4) фурудгоҳи байналмилалӣ» [10].

Тибқи б.18, м. 2 Кодекси шаҳрсозӣ ҚТ аз аз 13 декабри соли 2012. № 438, инфрасохтори нақлиётӣ – маҷмуи системаҳои коммуникатсионӣ ва иншооти нақлиёти шаҳрӣ ва наздишаҳрӣ, инчунин нуқтаҳои фаъолияти онҳост, ки барои таъмини хизматрасонӣ ба аҳоли, интиқоли борҳо ва одамон дар ҳудуди шаҳр ва минтақаҳои наздишаҳрӣ зарур мебошанд [7]. Инфрасохтори нақлиётӣ низ ба категорияи иншоот шомил мешавад.

Мутобиқи б. 7, м. 1 ва б. 1, м. 2 Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи бехатарии саноати объектҳои истеҳсолии хатарнок» аз 28 феввали соли 2004, №14 объектҳо зерин бино ё иншоот ба шумор мераванд: а) объекти истеҳсолии хатарнок - объекти истеҳсолӣ (корхона, коргоҳ, қитъа, майдонча, инчунин объектҳои дигари дорои хатарнокии баланд), ки дар натиҷаи сар задани садама дар он ба ҳаёт, саломатии аҳоли ва (ё) молу мулки он ва муҳити зист таҳдиди эҳтимоли ба вучуд меояд; б) ба гурӯҳи иншоотҳои истеҳсолии хатарнок корхонаҳо ё сех, қитъа, майдончаи онҳо, инчунин дигар иншоотҳои истеҳсолие дохил мешаванд, ки дар онҳо моддаҳои хатарнок истеҳсол менамоянд, истифода мебаранд, аз нав кор мекунанд, ба вучуд меоранд, нигоҳ медоранд, интиқол медиҳанд, нобуд месозанд, механизмҳо, таҷҳизотҳо ва ҷараёни истеҳсолии технологӣ [20]. Ин объектҳо ҳамчун бино ё иншоот маҳсуд меёбанд.

Тибқи м. 1 Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи бехатарии иншоотҳои гидротехникӣ» аз 29 декабри соли 2010, №666 иншоотҳои гидротехникӣ [19] низ ба категорияи иншоот шомиланд.

Дар асоси м. 4. Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи ҳифз ва истифодаи объектҳои мероси таърихию фарҳангӣ» аз 3 марти соли 2006, № 178, ки «Навъҳои объектҳои мероси таърихию фарҳангӣ» ном дорад, объектҳои мероси таърихию фарҳангӣ ба ёдгориҳои манкул ва ғайриманкул

чудо карда шудаанд. Ёдгориҳои ғайриманқул иборатанд аз: а) ёдгориҳои таърихӣ - биноҳо, иншоот, чойҳои ёдгорӣ, дахмаҳои таърихӣ, мучассамаҳо ва ёдгориҳои, ки ба муҳимтарин рӯйдодҳои таърихи ҳаёти халқ, рушди ҷомеа, давлат ва зисту рӯзгори халқҳо, ҳамчунин ба ҳаёту фаъолияти ходимони барҷастаи ҷамъиятию сиёсӣ ва илму фарҳанг алоқаманданд; б) ёдгориҳои бостоншиносӣ - ғорҳо, бошишгоҳҳо, димнаҳо, теппаҳо, бозмондаҳои чойгоҳҳои бостонӣ, истехкомҳо, иншооти мудофиавӣ, конҳои қадимӣ, корезҳо ва шабакаҳои обёрӣ, роҳҳо ва пулҳо, қӯрғонҳо ва дахмаҳои ҷудогона, тасвирҳои рӯйи санг ва катибаҳо; в) ёдгориҳои шаҳрсозӣ ва меъморий - ансамблҳо ва маҷмааҳои меъморий, марказҳои таърихӣ, маҳаллаҳо, майдонҳо, кӯчаҳо, осори тарху сохтмонҳои қадимӣ, шаҳрҳо ва дигар маҳалоти маскунӣ, иншооти меъмории мулкӣ, низомӣ, саноатӣ, парастиишгоҳҳо, ҳунарҳои меъмории халқ, ҳамчунин осори тасвирӣ, ороишию амалӣ, гулбоғҳо ва дигар навъҳои ба онҳо алоқаманди санъат ва ҳунарро дар бар мегиранд; г) манзараҳо - офаридаҳои муштараки инсон ва табиат, ҳамчунин мавзеъҳо, аз ҷумла макони бостоние, ки аз нигоҳи таърихӣ, эстетикӣ, этнологӣ ва антропологӣ арзиш ва аҳаммияти бузург доранд [21]. Тавре маълум мегардад, бино ва иншоотҳо, ки хусусияти ёдгориҳои таърихӣ ва фарҳангӣ доранд, мавзуи шартномаи иҷораи бино ва иншоот шуда наметавонанд. Қонуни мазкур ба ҳамин мазмун ишора мекунад.

Чунонки аз таҳлили меъёрҳои санадҳои боло бармеояд, аксарияти объектҳо, биноҳо ва иншоотҳо, ки дар санадҳои мазкур мавҷуданд, ба ҳайси мавзуи шартномаи иҷораи бино ва иншоот баромад карда наметавонанд. Муаллиф барои муайян намудани мавзуи шартнома якҷанд маҳақро пешниҳод менамояд:

1) ба инобат гирифтани манфиатҳои умумии истифодабарандагон, яъне сирф хусусияти давлатӣ ва ҷамъиятӣ доштан;

2) аз рӯйи таъиноти махсус (мисол, таъиноти сирф истиқоматӣ) доштан. Тавре аз муқаррароти м. 115 Кодекси манзили ҚТ бармеояд, объекти шартномаи мазкур манзили истиқоматӣ буда, иҷорагиранда онро танҳо барои

истиқомат мегирад ва аз ин лиҳоз манзили истиқоматӣ мавзуи шартномаи иҷораи бино ё иншоот шуда наметавонад. Ҳол он ки бино ё иншоот ҳамчун мавзуи шартномаи иҷораи бино ва иншоот метавонад ба мақсадҳои гуногун дар муносибатҳои маданӣ истифода гардад.

3) аз рӯйи ҳифзшавии онҳо;

4) вобаста ба хусусияти хатарнокӣ;

5) аз чихати талабот ё донишҳои махсус талаб намудан нисбат ба истифодабарии объектҳои мазкур (масалан, тибқи қарори Ҳукумати ҚТ «Дар бораи тасдиқи рӯйхати биною иншоот, таҷҳизот ва дигар воситаҳои (фондҳои) асосии корхонаҳои давлатӣ, ки ба иҷора додани онҳо новобаста аз муҳлат дар мувофиқа бо мақоми ваколатдори давлатӣ амалӣ мегардад» аз 1 августи соли 2006, №364);

б) хусусияти таърихӣ ва ёдгории фарҳангии давлатро доштани объектҳои мазкур имконият намедиҳад, ки онҳо ба муомилоти маданӣ барои ҳадафҳои гуногун истифода гарданд.

Ҳамзамон, бояд қайд намуд, ки корхонаҳо низ мавзуи шартномаи иҷораи бино ё иншоот шуда наметавонанд. Тибқи шартномаи иҷораи корхона иҷорадеҳ уҳдадор мешавад, ба соҳибӣ ва истифодаи муваққатии иҷорагир корхонаро ҳамчун маҷмааи молу мулк, ба истиснои он ҳуқуқи уҳдадорихоё, ки иҷорагир барои ба шахси дигар додани онҳо ҳуқуқ надорад, бар ивази пул супорад ( м. 723 КМ ҚТ). Гарчанде ки дар КМ ҚТ шартномаи иҷораи корхона ҳамчун намуди алоҳидаи шартномаи иҷора муайян гардидааст, савол ба миён омадан мумкин аст, ки оё корхона як намуди иншоот нест? Барои посух додан ба ин савол мо ба фарқияти корхона ва иншоот назар мекунем.

Оид ба вазъи корхона ҳамчун комплекси молу мулк махсус қайд намудан зарур аст. Хусусияти вазъи корхона дар он зоҳир мегардад, ки он ҳамчун объекти ҳуқуқи маданӣ объекти маҷмӯӣ буда, асосҳои моддӣ ва уҳдадорихои молумулкӣ, ҳуқуқи мустасно, ҳуқуқ ба шаъну эътибори корӣ, қувваи қарорӣ кормандонро, ки дар он истифода мегардад (номи фирмавӣ, тамғаи молӣ, тамғаи хизматрасонӣ) дар бар мегирад [92, с. 330].

Ба андешаи муаллиф, корхона воҳиди хочагидорӣ ва шахси ҳуқуқии мустақил мебошад, яъне воҳиди иқтисодии дорои ҳадафҳои муайян, аз қабилӣ истехсол ва коркарди молу маҳсулотҳо, ба даст овардани фоидаи шахси ҳуқуқӣ, ки аз омилҳои ташкилӣ, техникӣ, иқтисодӣ, маданӣ ва таъмини фаъолияти устувор бармеояд, фаҳмида мешавад. Аз таърифи мазкур якҷанд хусусиятҳои корхонаро ошкор намудан мумкин аст:

- корхона ҳамчун шахси ҳуқуқӣ аст;

- корхона дорои номи худ, ҳуҷҷатҳои ташкилӣ-ҳуқуқӣ, иқтисодӣ ва идоракунӣ мебошад;

- ҳадафи асосии корхона истехсоли мол, иҷрои корҳо, анҷом додани хизматрасониҳо ва ба даст овардани фоида мебошад.

Иншоот дар муқоиса бо корхона дорои хусусиятҳои зерин мебошад:

- иншоот объекти ғайриманқул буда, сохтмони муайяно ифода мекунад (мисол, пулҳо, нақбҳо, роҳҳои оҳан ва ғ.);

- иншоот як қисми молу мулк буда, ҳуқуқу уҳдадорихо, унсурҳои ташкиливу идоракуниро доро нест;

- иншоот ба ҳадафҳои муайяни техникӣ, истехсоли истифода шуда, субъекти фаъолияти хочагидорӣ нест.

Ҳамин тавр, корхона маҷмуи комплексӣ мебошад, ки молу мулк, ҳуқуқу уҳдадорихо ва ташкили фаъолияти истехсолиро дар худ муттаҳид мекунад. Иншоот бошад, ҳамчун як намуди объекти ғайриманқул яке аз унсурҳои таркибии молу мулки корхона шуда метавонад ва дорои низоми мустақили иқтисодӣ нест. Яъне, корхона дар як навбат яке аз субъектҳои муносибатҳои ҳуқуқӣ баромад мекунад.

Бо дарназардошти таҳлили санадҳои меъёрии ҳуқуқии болозикр зарур мешуморем, ки ба м. 717 ҚМ ҚТ қисмҳои 3 ва 4 бо мазмуни зерин илова карда шаванд:

3. Ба сифати мавзӯи ин намуди иҷора бино ё иншоотҳои зерин (пурра ё қисми муайяни биноҳои таъиноти истиқоматӣ ва ғайриистіқоматӣ, биноҳои таъиноти ёрирасон, биноҳои таъиноти маъмурӣ, биноҳои таъиноти маишию

истеҳсолӣ, биноҳои таъиноти барои нигоҳдории молу маҳсулот, биноҳои таъиноти барои нигоҳдории ҳайвонот, биноҳои таъиноти техникӣ, сехҳои дузандагӣ, марказҳои савдо, таълимӣ, иншоотҳои маҷмуаҳои варзишӣ, аквапаркҳо, иншоотҳои таъиноти кашонидани молу маҳсулот ва одамон ва ғ.) дохил мешавад, ки барои истифодабарии муваққатӣ супорида мешаванд.

4. Ба сифати мавзуи ин намуди иҷора бино ё иншоотҳои мисли корхонаҳо, манзили истиқоматӣ, хучра, ёдгориҳои таърихӣ, иншооти мудофиавӣ, аэродром, майдони нишаст, фурудгоҳ, инфрасохтори нақлиётӣ, объектҳои инфрасохтори нақлиёти автомобилӣ, терминал, хатсайрҳои шахрӣ ва ғ. баромад карда наметавонанд ва тавассути шартномаи мазкур ба иҷора супорида намешаванд.

«Бақайдгирии давлатии анҷомдодашуда, ки ягона исботи мавҷудияти ҳуқуқи бақайдгирифташуда мебошад, ба шаҳодатнома дар бораи бақайдгирии давлатии ҳуқуқ ба молу мулки ғайриманқул тасдиқ мегардад» М.М. Соҳибзода ибрази андеша менамояд [110, с. 131].

Азбаски мақсади асосии қонуни мазкур бақайдгирии молу мулки ғайриманқул ба ҳисоб меравад, мо пешниҳод менамоем, ки ҳар як объекте, ки молу мулки ғайриманқул ба ҳисоб меравад, дар Қонуни мазкур мафҳуми онҳо ба таври муайян дода шавад. Ин ба мо имконият медиҳад, ки дар сурати бо ин объектҳо сару кор гирифтагӣ онҳоро аз ҳамдигар фарқ карда тавонем.

Гарчанде дар КШ ҚТ ва Қонуни федералии ФР дар бораи «Қоидаҳои беҳатарии техникӣ оид ба сохтмони бино ва иншоот» мафҳуми бино оварда шуда бошад аст, пурра тамоми паҳлуҳои таърифи истилоҳи биноро аз нигоҳи қонунгузорӣ намедиханд. Қонуни федералии ФР мафҳуми биноро аз нигоҳи техникӣ баҳо медиҳад, ва КШ ҚТ бошад мафҳуми биноро вабаста ба талаботҳои шахрсозӣ медиҳад. Моро зарур аст, ки мафҳуми биноро аз нигоҳи қонунгузорию маданӣ муайян намоем, зеро дар он бино ба ҳайси объекти молу мулки ғайриманқул муайян гардидааст. Танзимкунандаи муносибатҳои вобаста ба молу мулки манқул ва молу мулки ғайриманқул маҳз соҳаи маданӣ ба ҳисоб меравад.

Аз таҳлилҳои боло мафҳум ва аломатҳои мукамалгардидаи биноро пешниҳод менамоем: Бино - гуфта объектеро меноманд, ки маҳсули дасти инсон ба таври сунӣ сохта шуда, мувофиқи қонунгузориҳои ҚТ бақайдгирифта шуда, ҳамчунин низоми муҳандисӣ-техникӣ аз конструксияҳои борбардор, панҷарагирӣ ё якҷояшудаи рӯйзаминӣ ва зеризаминӣ, шабакаи таъминоти техникӣ, таркиб ёфта, аз рӯйи таъинот барои зисти доимӣ ва муваққатии одамон, ғайрифаъолияти доимӣ ва муваққатии одамон, ҳамчунин барои иҷрои намудҳои гуногуни равандҳои истеҳсолӣ, нигоҳдориҳои ҳайвонот таъингардида, аз рӯйи таъинот, ҷойгиршавӣ ва андозаи он қайд дар ҳуҷҷатҳои феҳристи ягонаи давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он мавҷуд бошад.

Аз таърифи мазкур чунин аломатҳои биноро низ муайян намудан мумкин аст:

а) бино дар асоси лоиҳаи муайяни ғайрифаъолияти шахрсозӣ ва дигар намудҳои сохтмон сохта мешавад;

б) бино маҳсул ва низоми сохтмонӣ мебошад. Яъне ин маънои онро дорад, ки бино маҳсули дасти инсон аст, яъне тариқи сунӣ бунёдгардида мебошад. Дар асоси низоми муайян ба монанди маҷмуи қорҳои сохтмонию васлгарӣ ва ҷорабиниҳои ташкилию техникӣ оид ба барқарор намудани бино, конструксияҳо ва системаи таҷҳизоти муҳандисӣ, инчунин нигоҳдориҳои нишондодҳо вобаста ба истифодаи онҳо ба роҳ монда мешавад;

в) бино бо замин алоқамандии зич дошта, интиқоли он бе расонидани зарар имконнопазир мебошад - имконнопазир будани аз як ҷой ба ҷойи дигар бурдани бино бояд инфрасохтори он вайрон карда шавад, баъдан имкон пайдо мешавад, ки дар як ҷойи дигар бинои мазкурро бунёд кунанд;

г) бино дорои низоми махсуси сохтмонӣ мебошад – ин хусусият маҷмуи қорҳои сохтмонию васлгарӣ ва ҷорабиниҳои ташкилию техникӣ оид ба барқарор намудани бино, конструксияҳо ва системаи таҷҳизоти муҳандисӣ, инчунин нигоҳдориҳои нишондодҳо вобаста ба истифодаи онҳоро ифода менамояд;

д) бино дорои системаи таҷҳизоти муҳандисӣ мебошад, яъне аз инфрасохтори муҳандисие, ки маҷмуи коммуникатсионии системавии объектҳо ва иншоот, ки ба аҳоли расонидани захираҳои ҳаётан муҳим (энергия, алоқа, об ва ғайраҳо)-ро таъмин менамоянд, дар назар дошта шудааст;

е) бино аз конструкцияҳои борбардор ва панчарагирӣ ё якҷояшудаи дар рӯйизамин ва зеризамин сохташуда иборат мебошад. Яъне, аз гуфтаҳои боло бармеояд, ки бино аз ҷиҳати сохтор мураккаб буда, аз қисмҳои мукаммали гуногунҳаҷм таркиб ёфта, эҳтимолияти тавоноии то вақти дароз бардоштани борро доро мебошад. Қайд кардан ба маврид аст, ки биноҳо аз рӯйи конструкцияи сохторашон барои бардоштани ҳама гуна вазни бор имконият надоранд. Бино бисёртар дар рӯйи замин сохта мешаванд, аммо мумкин аст дар зери замин низ сохта шаванд. Мисол, дар дохили иншоотҳои, ки дар қаъри замин, об ва кӯҳҳо ҷойгиранд;

ё) бино сохтмони мураккаб буда, дорои ҳаҷми сарбаста аст - ин хусусияти бино шаҳодат аз он медиҳад, ки ҳаҷми бино дурудароз набуда, сарбаста мебошад, ба ин хусусият бино аз дигар объектҳои ғайриманкул ба монанди иншооти роҳи оҳан, тунелҳо, пулҳои, хатҳои интиқоли нафту газ ва ғ. фарқ карда мешавад;

ж) бино дорои таъиноти гуногун мебошад. Бино вобаста ба таъиноташ ба намудҳои зерин ҷудо мешавад: биноҳои таъиноти истиқоматӣ ва ғайриистіқоматӣ, биноҳои таъиноти ёрирасон, биноҳои таъиноти маъмурӣ, биноҳои таъиноти маишию истеҳсолӣ, биноҳои таъиноти ниғаҳдории молу маҳсулот, биноҳои таъиноти ниғаҳдории ҳайвонот, биноҳои таъиноти техникӣ ва ғайра;

з) бино барои зисти доимӣ ва истифодаи дарозмуддат, ғаъолияти одамон пешбинӣ гардидааст. Ин хусусияти бино шаҳодат бар он аст, ки бино аз рӯйи таъинот барои истиқомати доимии одамон низ сохта мешавад ва одамон имконият доранд, биноро ҳамчун макони будубоши доимии худ дар мақомоти ваколатдори давлатӣ ба қайд гиранд. Истифодабарии дарозмуддати

бино аз чониби одамон маънои онро дорад, ки одамон имконият доранд, биноро ҳамчун молу мулки ғайриманқул аз насл ба наслҳои дигар гузоранд, наслҳои оянда дар бинои мазкур ҳуқуқи истиқомат карданро дар асоси қонун ва ё мерос пайдо намоянд. Аз хусусияти мазкур дарк намудан мумкин аст, ки биноро ҳамчун объекти муносибатҳои меросӣ низ метавонем шуморем;

и) дар бино равандҳои гуногуни истеҳсоли гузаронида шуда, дар як навбат бино барои нигоҳдории маҳсулоти истеҳсолшуда ва нигоҳдории ҳайвонот таъин шудааст. Тавре ки дар боло оиди таъиноти бино сухан рондем, бино вобаста ба таъиноташ барои гузаронидани равандҳои гуногуни истеҳсолот сохта мешавад. Ин дар мавриде сураат мегирад, ки бино бисёррошона бошад: ду ошёнаи аввали он тибқи ҳуҷҷатҳои лоиҳавиаш ё ин ки аз аввал барои гузаронидани равандҳои истеҳсолот тасдиқ шудааст, ба монанди (сеҳҳои дузандагӣ, марказҳои савдо, таълимӣ ва ғ; дар қисмҳои дигар барои нигоҳ доштани намудҳои гуногуни молу маҳсулоти истеҳсолшуда махсус анборхонаҳо сохта мешаванд, ки аз нигоҳи қонунгузориҳои шаҳрсозӣ онҳоро низ ба категорияи бино шомил доништан мумкин аст. Биноҳое низ ҳастанд, ки танҳо барои нигоҳдории ҳайвонот таҷҳизонида шудаанд. Аз нуқтаи назари мо, кӯшишҳо оиди муайян намудани мафҳуми ҳуқуқии «бино» мувофиқи мақсад мебошад, чунки мафҳумҳои зикргардида, ба шумораи категорияҳои ҳуқуқӣ дохил мешаванд.

Тавре ки дар боло оид ба мушкилии муайян намудани мафҳуми бино якҷанд меъёрҳоро ишора намудем, қонунгузориҳои маданияи ҚТ падидаи «иншоот»-ро низ дар як қатор моддаҳои КМ ҚТ ҳамчун объекти муносибатҳои гуногун (ба монанди шартнома, уҳдадорӣ, иҷора, гарав, сохтмони нотамом, сохтмони худсарона, паймонкорӣ дар сохтмон, мерос ва ғайра) истифода намуда бошад ҳам, аммо мафҳуми расмии иншоот ба мисли бино дар ягон моддаи КМ ҚТ пешниҳод нашудааст.

Як нуқтаи муҳимро бояд ишора кард, ки дар адабиётҳои ҳуқуқии ватанӣ оиди объектҳои муносибатҳои маданӣ аз он ҷумла вобаста ба иншоот ҳамчун объекти молу мулки ғайриманқул муносибатҳои ҳуқуқии гуногун ҷой дорад.

Вобаста ба мафҳуми ҳуқуқии иншоот як қатор олимони рус ибрози андеша намудаанд. Аз ҷумла, М.Н. Суровтсова ҷунин андеша дорад, ки иншоот ин як сохтмони сатҳӣ ё низоми зеризаминӣ мебошад, ки барои анҷом додани намудҳои гуногуни равандҳои истеҳсолӣ, нигоҳдории мавод ва ғайра пешбинӣ шудааст [154, с. 35]. Илова бар ин, на ҳама иншоот ба замин алоқаи зич дорад. Доираи иншоотҳои, ки ба таври анъанавӣ ҳамчун молу мулки ғайриманқул эътироф карда мешаванд, эҳтимолан молу мудки ғайриманқул нестанд. Масалан, кубурҳои бугӣ, кубурҳои газ ва дигар кубурҳо танҳо ба рафҳо ва дигар дастгоҳҳои шабеҳи дар замин пинҳоншуда таъя мекунад, агар онҳо интиқол дода шаванд, ҳуди кубур ҳеҷ гоҳ нобуд намешавад ва ё зарар мебинад (харочоти ҷудокунӣ ва васлкунии пайвастиҳо, кафшер ) нисбат ба арзиши ҳуди кубур ночиз хоҳад буд.

Ба андешаи А.А. Иванов, ин мафҳумҳоро дар асоси маънои маъмулан истифодашавандаи ин калимаҳо фарқ кардан мумкин аст. Иншоотҳо танҳо ба мақсадҳои техникӣ хизмат мекунад, одамон дар он муваққатан ҷойгир мешаванд [91, с. 7].

«Таҳти мафҳуми иншоот дилхоҳ объектҳои сохтмонӣ-меъморӣ ё техникӣ, аз ҷумла иншооти гидротехникӣ, нақлиёт, объектҳои инфрасохтори нақлиёт – гузаргоҳҳои роҳи оҳан ва автомобилгард, пулҳо, бандарҳо, хатҳои барқ, кубурҳо ва дигар ба ғайр аз бино» фаҳмида шаванд нуқтаи мазкурро Е.Н. Василев ҷонибдорӣ менамояд [83, с. 320].

П.Г. Буга иншоотро ҳамчун сохтмоне муайян мекунад, ки барои иҷрои вазифаҳои сирф техникӣ пешбинӣ шудааст (пул, нақб, истгоҳи метро ва ғ.) [59, с. 14].

Янъе, аз назари муҳаққиқон таърифи иншоотро вобаста ба аломатҳои техникӣ ва тавассути номбар кардани объектҳо ба мисли ҷоҳҳо, гармхонаҳо, саройҳо, баъзе унсурҳои ободони беруна, трансформаторҳо, дастгоҳҳои

гармидихӣ, истгоҳҳои зеризаминӣ, пулҳо ва дигар иншоотҳои муҳандисӣ рабт додаанд.

Инчунин, оид ба ба мафҳуми иншоот дар санадҳои меъёрии ҳуқуқии ҚТ муқаррарот низ ҷой доранд. Иншоот - объектҳои фаъолияти шаҳрсозӣ, низоми ҳачмӣ, сатҳӣ ё хаттии сохтмонӣ, ки аз конструкцияҳои борбардор, панчарагирӣ ё якҷояшуда таркиб ёфта, барои иҷрои намудҳои гуногуни равандҳои истеҳсолӣ, нигоҳдории мавод, маснуот, таҷҳизот, инчунин барои будубоши муваққатии одамон, аз як ҷой ба ҷойи дигар гузаронидани одамон, бор ва ғайра таъин гардидаанд (м. 2 ҚШ ҚТ) [7].

Иншоот низ ба мисли «бино» ҳамчун объекти молу мулки ғайриманқул дар қонунгузориҳои маданӣ ва соҳавӣ танзими ҳуқуқии худро пайдо намдааст. Яъне, минбаъд ҚМ ҚТ муносибатҳои иҷоравиро дар масъалаҳои бартарияти объекти иҷора бино ва иншоотро муқаррар менамояд. ҚМ ҚТ имконияти бастании шартномаи иҷораро, бахусус нисбати бино ва иншоот низ иҷозат додааст.

Иншоот ҳамчун объекти молу мулки ғайриманқул аз мадди назари Қонуни ҚТ «Дар бораи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он» аз 20 март соли 2008, №375 берун намондааст. Тибқи муқаррароти м. 1 Қонуни болозикр иншоот ба таври умумӣ, яъне як гурӯҳи муайяни объектҳо ба монанди биноҳо, биноҳои истиқоматӣ ва ғайриистіқоматӣ, сохтмони нотамои ва ғайра муайян шудаасту аммо мафҳуми расмии он, ки ҳамчун молу мулки ғайриманқул ба ҳисоб меравад, дар Қонуни мазкур низ пешниҳод нашудааст [17].

Вобаста ба ҳолати мазкур мо пешниҳод менамоем, ки ҳар як объекте, ки молу мулки ғайриманқул ба ҳисоб меравад, дар Қонуни мазкур мафҳуми он ба таври муайян пешниҳод карда шаванд. Ин ба истифодабарандагонии объектҳои мазкур имконият медиҳад, ки дар сурати муомилоти ҳуқуқӣ бо ин объектҳо танзими доираи ҳуқуқии онҳоро аз ҳамдигар фарқ карда тавонанд.

Мафҳуми зерини мукамалкардашудаи иншоотро пешниҳод менамоем: «Иншоот гуфта, объектеро меноманд, ки маҳсули дасти одамон буда, он аз

рӯзи ба истифода доданаши тибқи қонунгузори ҚТ ҳамчун объекти молу мулки ғайриманқул эътироф карда шуда, дар ҳуҷҷатҳои феҳристи ягонаи давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он ба қайд гирифта мешавад, инчунин аз конструксияҳои борбардор, панҷарагирӣ ё якҷояшудаи рӯйизаминӣ ва зеризаминӣ, шабакаи таъминоти муҳандисӣ-техникӣ, системаи муҳандисӣ-техникӣ таркиб ёфта, дар ҳудуди муайян сохта шуда ва вобаста ба таъиноти вазифавӣ барои зисти муваққатии субъектон барои иҷрои намудҳои гуногуни фаъолияти истеҳсоли таъин гардида, аз рӯйи таъинот ҳам хусусияти техникӣ ва ҳуқуқиро касб менамояд».

Аз таърифи мазкур чунин аломатҳои иншоот ҳамчун молу мулки ғайриманқул бармеоянд:

а) иншоот дар асоси лоиҳаи муайяни фаъолияти муҳандисӣ ва дигар намудҳои сохтмон сохта мешавад;

б) иншоот аз рӯзи ба истифода доданаши тибқи қонунгузори ҚТ ҳамчун объекти молу мулки ғайриманқул эътироф карда шуда, дар ҳуҷҷатҳои феҳристи ягонаи давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он ба қайд гирифта мешавад;

в) иншоот бо замин алоқамандии зич дошта, интиқоли он бе расонидани зарар аз як ҷой ба ҷойи дигар имконнопазир мебошад;

г) иншоотҳо дорои низоми махсуси сохтмонӣ мебошад. Ин хусусият маҷмуи қорҳои сохтмонию васлгарӣ ва қорабиниҳои ташкилию техникӣ оид ба барқарор намудани бино, конструксияҳо ва системаи таҷҳизоти муҳандисӣ, инчунин нигоҳдории нишондодҳо вобаста ба истифодаи онҳо ифода менамояд;

д) иншоот, баръакси бино, сохтмони мураккаб буда, дар шакли ҳаҷми сарбаста ва дурудароз ифода меёбад (мисол, роҳи оҳан, тунелҳо, пулҳои, хатҳои интиқоли нафту газ, майдонҳо ва ғайраҳо);

е) иншоот аз конструксияҳои борбардор ва панҷарагирӣ ё якҷояшуда дар рӯйизамин ва зеризамин сохташуда иборат мебошад. Иншоот мумкин аст, дар зери замин, дар дохили об, дар байни кӯҳҳо низ сохта шаванд;

ё) иншоотҳо дорои таъиноти гуногун мебошад. Вобаста ба таъиноташ ба намудҳои зерин ҷудо мешавад: иншоотҳои таъиноти техникӣ, иншоотҳои таъиноти ёрирасон, иншоотҳои таъиноти маъмурӣ (мисол маҷмуаҳои варзишӣ, аквапаркҳо), иншоотҳои гидротехникӣ, иншоотҳои таъиноти истехсолӣ ва обӣ, иншоотҳои таъиноти кашонидани молу маҳсулот, одамон ва ғайра. Масалан, тибқи бандҳои дахлдори м. 1 Кодекси оби ҚТ аз 2 апрели соли 2020, №1688 аз қибили: а) заҳобҳо; б) иншооти хочагии об; в) майдони обчамъшаванда; г) марзобгоҳ (акватория); ғ) объекти об; д) низоми хочагии об [11].

з) иншоотҳои ҳастанд, ки дар онҳо равандҳои гуногуни истехсолӣ гузаронида мешаванд (иншоотҳои истехсоли нафту газ, семент, гармидиҳӣ, кишоварзӣ ва ғ).

Аз таҳлили ҳам адабиётҳои илмӣ ва ҳам қонунгузорӣ ба натиҷае омадем, ки кӯшишҳо оид ба муайян намудани мафҳуми ҳуқуқии «иншоот» мувофиқи мақсад буда, ба категорияҳои ҳуқуқӣ дохил мешаванд. Инчунин, кӯшишҳо оид ба муайян намудани фарқияти байни бино аз дигар объектҳои муносибатҳои гуногун (ба монанди шартнома, уҳдадорӣ, иҷора, гарав, сохтмони нотаом, сохтмони худсарона, паймонкорӣ дар сохтмон, мерос ва ғайра)-ро ба маврид мешуморем. Оид ба фарқияти байни бино аз иншоот андешаҳо гуногунанд. Чунончи И.П. Писков бино ва иншоотро бо он фарқ мекунад, ки «биноро танҳо дар як қитъаи замин ҷойгир кардан мумкин аст, дар ҳоле ки иншоотро дар якҷанд қитъаи замин сохтан мумкин аст» [175, с. 10].

Зарурати фарқ кардани мафҳумҳои бино ва иншоот, бо вучуди ин, ҳадди ақал дар робита бо он, ки биноҳои истиқоматӣ метавонанд дар муқоиса бо иншоот ҷойгир карда шаванд, ки дар натиҷа речаи ҳуқуқӣ нисбат ба ин ашёҳо гуногунанд. Аммо, далел дар бораи аҳаммияти ҳуқуқии ҷудо кардани биноҳо ва дигар иншоот аз сохтмонҳои ғайриманкул қобили таваҷҷуҳ аст. Ҳамин тавр, ба гуфтаи О.Б. Круглова зарурати ҷудо кардани мафҳумҳои баррасишаванда аз дигар объектҳои вучуд дорад, ки таҳти танзими қоидаҳои

махсуси иҷораи бино ва иншоот дохил намешаванд [169, с. 16]. Сухан дар бораи танзими зарурии алоҳидаи ҳуқуқӣ ва дар натиҷа муайян кардани ҳудуди он меравад.

Аз ҷиҳати беҳаракатӣ, алоқаи ҳатмӣ бо қитъаи замини мушаххасе, ки дар болои он сохта мешаванд, фарқ мекунанд, аз ҷиҳати сохторӣ барои муддати тулонӣ истифода мешаванд, баъзеи онҳо арзиши тасвирӣ ва мутаносибан баланд доранд, алаҳусус, ёдгориҳои таърихӣ, фарҳангӣ, меъморӣ, ки ашёи беназиранд, ба арзиши онҳо мустақилона ҷойгиршавии замини зери бино ва иншоот таъсир мерасонад [112, с. 219]. Аз баррасии ин таърифҳо ба назар мерасад, ки муаллифон мафҳумҳои баррасишавандаро пурра фарқ карда натавонистанд ва баъзе олимон дар таърифҳои худ хусусиятҳоро инъикос накарданд, бинобар ин речаи ҳуқуқии гуногуни биноҳо, иншоот ва объектҳои дигари алоқаманд пешбинӣ нагардидаанд.

Дар баробари ин, олимон бештар, дар таърифҳои худ хусусиятҳои конструктории биноҳо ва иншоотро ба инобат гирифтаанд. Чунин ба назар мерасад, ки мавҷудияти чунин аломатҳо кофӣ нест ва аз ин рӯ, ҷустуҷӯи аломатҳоро идома додан лозим аст, ки мазмуни он имкон медиҳад, ки мафҳумҳои баррасишаванда аз объектҳои дорои низоми ҳуқуқии монанд ҷудо карда шаванд. Мафҳуми «бино» ва «иншоот» бояд бо маънои «техникӣ» ва ҳам «ҳуқуқӣ» фаҳмида шаванд.

Барои расидан ба мақсадҳои ин тадқиқот муайян кардани хусусиятҳои асосӣ ва хусусиятҳои тавсифкунандаи биноҳо ва иншоот, ки онҳоро аз дигар объектҳои молу мулки ғайриманқули фарқ мекунанд, муҳим ба назар мерасад. Ҳолати мазкурро дар таҷрибаи судӣ низ мушоҳида намудан мумкин аст. Ҳолати қор ба таври мухтасар чунин аст, ки шахрванд И.Б.Д. бо ҷавобгарии ҚДММ МХТ «Марказ» бо даъвогӣ муроҷиат карда, даъвояшро бо он асоснок намудааст, ки дар асоси шартномаи иҷора аз 01.01.2017 сол, бо маблағи моҳонаи 1100 доллар ИМА (аз он 854 сомонӣ пули андоз) на дертар аз 5 моҳ бояд пардохт карда шавад. Байни ӯ ва ҷавобгар дар шахсияти Г.З.Ш. шартномаи иҷораи бино масоҳаташ 163 м<sup>2</sup> воқеъ дар кӯчаи Бохтар 21А

суроғайи шаҳри Душанбе ба муҳлати 7 сол баста шудааст. Бо ҳамин тартиб суд бо дастрасии қ. 5, м. 70 ва м. 77 Кодекси манзили ҚТ баҳсро ҳал намуда, изҳор доштааст, ки «сокинони муваққатӣ вазифадоранд, ки бо талаби иҷорадеҳ дар давоми ду ҳафта хонаи истиқоматиро тарк кунанд», ки ин нодурур аст [195]. Аз ҳолати ҳалли масъалаи мазкур бармеояд, ки суд ҳангоми ҳалли баҳс ба қонунгузории манзил, яъне мувофиқи м. 70 ва 77 Кодекси манзили ҚТ ҳалнома қабул намудааст.

Ҳангоми баррасии парванда оид ба мушкилиҳои шартномаи иҷораи бино ва иншоот набояд ба қонунгузори манзил мурочиат намуд, чунки манзили истиқоматӣ мавзуйи шартномаи иҷораи бино ва иншоот шуда наметавонад. Зеро тибқи қ. 1 ва 2, м. 761 КМ ҚТ қонунгузории маданӣ муносибатҳои шартномаи иҷораи манзили истиқоматиро ба Кодекси манзили ҚТ ҳавола намудааст. Ҳангоми ҳалли баҳсҳо аз рӯйи муқаррароти шартномаи иҷораи бино ва иншоот судҳо танҳо ба қонунгузории маданӣ мурочиат менамоянд, чунки дар боби 39 КМ ҚТ пурра муносибатҳои иҷоравӣ танзими худро ёфтаанд.

Таҳлили амалияи судӣ нишон медиҳад, ки дар бисёр мавридҳо аз тарафи суд баъди катъи шартномаи иҷораи бино ва иншоот барои аз бино ё иншоот берун намудани ҷавобгар, яъне иҷорагир ба қонунгузори манзил такя мекунанд, бахусус ба моддаҳои 70 ва 77 Кодекси манзили ҚТ. Аз ин лиҳоз баҳри бартараф намудани чунин норасоӣ дар КМ ҚТ пешниҳод карда мешавад, ки ба м. 722 КМ ҚТ қ. 5 бо мазмуни зерин илова карда шавад: «5. Иҷорагири бино ё иншоот уҳдадор аст, ки ҳангоми бо талаби иҷорадеҳ қатъ намудани шартномаи мазкур дар давоми муҳлати муайяннамудаи суд бино ё иншоотро ҳолӣ кунанд ва агар иҷорагир бино ё иншоотро бо хоҳиши худ тарк накарда, қарори судро риоя накунад, бо тариқи маҷбурӣ аз ҷониби мақомоти дахлдор кӯчонида мешавад».

Ин ба он вобаста аст, ки якум қонунгузории маданӣ биноҳо ва иншоотро ҳамчун намуди махсуси молу мулки ғайриманқул муайян мекунад, ки бо қоидаҳои махсус танзим карда мешавад. Маънии ин истилоҳот ва

муносибати онҳо аз маводи меъёрие, ки бояд истифода шавад, вобаста аст. Дуюм, дигар объектҳое, ки ба бино ва иншоот шабоҳат доранд, чудо карда шаванд, бинобар ин, қоидаҳои махсуси муносибатҳои вобаста ба иҷораи бино ва иншоотро дар бар намегиранд. Сеюм, муайян кардани хусусиятҳои фарқкунандаи биноҳо ва иншоотҳо барои омӯзиши муносибатҳои иҷоравӣ бо дигар объектҳо аз қабилӣ сохтмони нотамо заруранд.

Мутаассифона, имрӯз ягон заминаи меъёрӣ ё фаҳмиши ягонаи меъёрҳои таснифи иншоот ҳамчун объекти алоҳидаи молу мулки ғайриманқул вучуд надорад. Ин ҳолат ҳангоми ташкили алоқа (хатҳои барқ, кубурҳои газ, кубурҳои об ва ғайра), ки танҳо ба дастгоҳҳо бо усули дар замин таги замин ҷойгиркунӣ таъя мекунанд, равшантар дарк мешавад. Масалан, агар онҳо интиқол дода шаванд, ҳуди кубур зарар нахоҳад дид ё зарар дар робита бо арзиши ҳуди кубур ночиз хоҳад буд. Дар робита ба ин, Л.Т. Кокоева қайд намудааст, ки як қатор иншоотҳое, ки ба таври анъанавӣ ҳамчун молу мулки ғайриманқул эътироф карда мешаванд, ба эҳтимоли зиёд, молу мулки ғайриманқул нестанд [89, с. 170].

Дар адабиёти ҳуқуқӣ чунин аломатҳо арзиши махсус, беҳамтоии ин ашёро, ки инфиродӣ ва баҳисобгирии махсусро талаб мекунанд ва маҳдудиятҳои онҳоро нишон медиҳанд.

Шумораи кадастрии молу мулк дар тули мавҷудияти худ бетағйир боқӣ мемонад. Дар ин ҳолат, маҳдудияти объектҳо бояд ҳамчун шумораи дақиқи муайяншудаи биноҳое, ки дар қитъаи замини мушаххас ҷойгиранд, фаҳмида шавад. Хусусиятҳои ҳатмии биноҳо ва иншоот сохтмони сунъиро дар бар мегиранд, яъне инҳо ашъе мебошанд, ки одамон сохтаанд. Ин хусусият ба мо имкон медиҳад, ки биноҳо ва иншоотро аз ашъе, аз қабилӣ кӯҳҳо, сангҳо, ки дар табиат молу мулки ғайриманқул мебошанд, чудо созем.

Хусусияти дигари муайянкунандаи ин ашъо мустақилият аст, яъне бино ва иншоот объекти мустақиланд. Дар ин асос, биноҳо ва иншоот аз чунин объектҳои молу мулки ғайриманқул, ба монанди биноҳои истиқоматӣ, ғайриистіқоматӣ ва биноҳои васлшуда фарқ мекунанд.

Дигар аз хусусиятҳои муайянкунандаи биноҳо ва иншоот имконияти бо мақсади таъиншуда ба пуррагӣ истифода бурдани онҳост. Ин хусусият ҳамчун меъёри фарқ кардани биноҳо ва дигар иншоот аз сохтмони нотамоом хизмат мекунад.

Баъзе муаллифон як қатор хусусиятҳои дигари биноҳо ва иншоотро муайян мекунанд, ки онҳоро ҳамчун объекти молу мулки ғайриманқул тавсиф мекунанд. С.П. Гришаев бино ва иншоотро молу мулки ғайриманқул ҳамчун конструкторӣ мураккаб муайян намуд, ки барои дар ҳолати дуруст нигоҳ доштани он хароҷоти зиёдро талаб мекунад [77, с. 93]. Муайян кардан мумкин аст, ки биноҳо ва иншоот объекти мушаххаси молу мулки ғайриманқул буда, дорои чунин хусусиятҳои универсалӣ мебошанд: алоқаи зич ба қитъаи замини мушаххас ва имконнопазирии ҳаракат бидуни зарари номутаносиб ба мақсад, сохтмони сунъӣ, мукамалӣ дар шароити имконияти истифодаи мақсаднок, мустақилият, фардият ва арзиши нисбатан баланд [172, с. 45].

Дар натиҷаи таҳлили қонунгузорӣ ва адабиёти илмӣ вобаста ба бино ва иншоот чун мавзуи шартномаи иҷораи бино ва иншоот ҳулосаҳои зеринро пешниҳод намудан мумкин аст:

– бино ва иншоот дар баробари алоқаи мустаҳкам ба замин, сохтмони сунъӣ, фардӣ мебошанд ва ҷойивазкунии онҳо бидуни расонидани зарари воқеӣ ба таъиноти онҳо ғайримкон аст;

– бино ва иншоот новобаста аз он ки ба замин алоқаи ногуастаи доранд, қисми таркибии қитъаи замин ба ҳисоб намераванд ва дар муносибатҳои иҷоравӣ ҳамун чун объекти мустақил баромад менамоянд;

– ду намуди хусусиятҳои умумии бино ва иншоот мавҷуданд: хусусияти техникӣ ва истифодабарии мақсаднок. Бино ва иншоот танҳо бо хусусияти таъини истифодабарии онҳо бо ҳадафҳои мушаххас фарқ мекунанд. Биноҳо асосан барои истиқомати одамон ва иҷрои равандҳои гуногуни истехсолӣ пешбинӣ мегарданд. Иншоот бошад, дар бештари мавридҳо дорои функцияи техникӣ аст, яъне бо мақсади иҷрои намудҳои гуногуни равандҳои

истеҳсолӣ, нигоҳдории мавод, маснуот, таҷҳизот, барои будубоши муваққатии одамон, аз як чой ба чойи дигар гузаронидани одамон, бор ва ғайра истифода мегардад;

– ду гурӯҳи бино ва иншоот мавҷуданд: а) бино ва иншооте, ки мавзуи шартномаи иҷораи бино ва иншоот шуда метавонанд; б) бино ва иншооте, ки мавзуи шартномаи иҷораи бино ва иншоот шуда наметавонанд;

– дар қонунгузорӣ муқаррар намудани хусусияти фарқкунандаи бино ва иншоот зарур мебошад, ҳамзамон қонунгузории маданӣ дар муносибатҳое, ки объекти онҳо бино ва иншоот аст, танзими ҳуқуқии тафриқавиро муқаррар накардааст, ба истиснои муносибатҳои шартномавӣ, ки он дорои аҳаммияти ҳуқуқӣ мебошад;

– арзиши махсуси биноҳо ва иншоотҳо маънои нисбатан баланд будани онҳоро дорад. Ба ҳар як бино ва иншоот рақами кадастрӣ дода мешавад ва ин имкон медиҳад, ки иншооти мазкур ба таври ягона муайян карда шавад.

## **2.2. Вазъи ҳуқуқӣ ва ҳуқуқу уҳдадорихои тарафҳои шартномаи иҷораи бино ва иншоот**

Барои дуруст ба роҳ мондани муносибатҳо вобаста ба иҷора супоридани бино ва иншоот ба якчанд маҳакҳои ҳуқуқии онҳо таваҷҷуҳ намудан зарур аст. Яке аз ин маҳакҳо ошкорсозии мафҳум ва моҳияти вазъи ҳуқуқӣ ва ҳуқуқу уҳдадорихои тарафҳои шартномаи иҷораи бино ва иншоот ба ҳисоб меравад. Бе муайян намудани ин маҳакҳо сухан атрофи шартномаи мазкур ғайриимкон мегардад, чунки бастании шартнома аз вазъи ҳуқуқии субъектоне дорандаи молу мулки ғайриманқул, аз қабилӣ бино ва иншоот ва субъекти ба иҷора қабулкунандаи молу мулки ғайриманқули мазкур вобастагии зиёд дорад.

Ба андешаи муҳаққиқи ватани О.У. Усмонов, «дар ҳар як муносибати ҳуқуқӣ маданӣ ақаллан ду субъект (ду тараф) иштирок менамоянд» [131, с. 82]. Андешаи мазкур қобили қабул аст, зеро шартномаҳои маданӣ ҳама вақт дар байни ду ва ё зиёда субъект баста мешаванд. Тавре аз табиати ҳуқуқии

дугарафа доштани шартномаи ичораи бино ва иншоот бармеояд, шартномаи мазкур дар байни ичорадеҳ ва ичорагир баста мешавад.

Субъектҳои шартномаи ичораи бино ва иншоот ин ичорагир ва ичорадеҳ мебошанд. Қонунгузорӣ ба ичорагир ягон талаботи махсус намегузорад: вай метавонад дилхоҳ шахси воқеӣ ё ҳуқуқӣ ва дорои ҳуқуқи маданӣ бошад А.В. Ёрш иброз менамояд [167, с. 110].

Тибқи м. 674 КМ ҚТ, «ҳуқуқи ба ичора супоридани молу мулк ба молики он тааллуқ дорад. Шахсоне, ки тибқи қонун ё аз ҷониби молик барои ба ичора супоридани молу мулк ваколатдор шудаанд, низ метавонанд ичорадеҳ бошанд» [3]. Муқаррароти меъёри мазкур ба таври умумӣ ба шартномаи ичораи бино ва иншоот низ татбиқ мегардад.

Мафҳуми ичорадеҳ дар «Фарҳанги истилоҳоти ҳуқуқ» ба таври зайл омадааст: «Ичорадеҳ – тарафи шартномаи ичора, ки ба ичорагир тавассути маблағ (пулакӣ) барои соҳибии муваққатӣ ва истифода ва ё истифодаи муваққатӣ молу мулкро пешниҳод мекунад» [123, с. 195].

Мувофиқи м. 4 Қонуни ҚТ «Дар бораи ичора дар ҚТ» аз 6 декабри соли 1990, №184 ичорадеҳ, яъне «соҳибмулк молу мулкашро аз ҷумла ба шахсони ҳуқуқӣ ва воқеии хоричӣ ичора дода метавонад. Дар мавриди моликияти давлатӣ бошад, ин ҳуқуқ вобаста ба шакли моликият ба мақомоти идораи молу мулки давлатӣ ва мақомоти ҳокимияти давлатии маҳалҳо дода шудааст. Корхонаҳои давлатӣ, ташкилотҳои кооперативӣ, ҷамъиятӣ ва дигар ташкилотҳо ҳуқуқ доранд, ки комплексҳои молу мулк, биноҳои алоҳида, иншоот, таҷҳизот ва дигар сарватҳои моддиро, ки дар ихтиёри пурраи хоҷагӣ ва идораи оперативии онҳо мебошад, ба ичора диҳанд ва соҳибмулкро аз ин хатман хабардор гардонанд».

Гарчанде ки истилоҳҳои дар санади меъёрии ҳуқуқии мазкур мавҷудбуда кӯҳнаанд, барои ошкорсозии вазъи ҳуқуқии тарафҳои шартномаи ичораи бино ва иншоот хизмат мекунад, зеро муносибатҳои ичоравӣ дар ҚТ маҳз заминаи ҳуқуқии худро аз санади меъёрии ҳуқуқии мазкур пайдо

намудаанд. Аз муқаррароти м. 4 Қонуни болозикр мушоҳида мегардад, ки ба ҳайси иҷорадеҳ дилхоҳ субъект – шахсони воқеӣ, шахсони ҳуқуқӣ ва давлат дар симои мақоми ваколатдор дар марказ ва дар маҳал баромад карда метавонад.

Тибқи Қонуни ҚТ «Дар бораи иҷора» шахсони ҳуқуқӣ ва шахрвандони ҚТ, корхонаҳои муштарак, иттиҳодияву ташкилотҳои байналхалқӣ бо иштироки шахсони ҳуқуқии ватанӣ ва хориҷӣ, ҳамчунин, давлатҳои хориҷӣ, ташкилотҳои байналхалқӣ, шахсони ҳуқуқӣ ва воқеӣ иҷорагир буда метавонанд (м. 5). Мафҳуми иҷорагир дар «Фарҳанги истилоҳоти ҳуқуқ» низ ба таври зерин муайян шудааст: «Иҷорагир – тарафи шартномаи иҷора (кирои молу мулк), ки аз иҷорадеҳ (иҷорадиҳанда) пулакӣ (ба воситаи маблағи муайян) молу мулкро барои ихтиёрдорӣ ва истифода ва ё истифодаи муваққатӣ мегирад» [123, с. 195].

Иҷорагир шахсе мебошад, ки бино ё иншоотро барои соҳибияту истифодабарии муваққатӣ бар ивази пули муайян, яъне пули иҷора мегирад, уҳдадор мегардад, ки бино ё иншоотро мутобиқи таъиноти мақсаднок ва шартҳои дар шартнома пешбинигардида истифода барад. Инчунин, иҷорагир шахсест, ки барои ба иҷора гирифтани бино ва иншоот барои истифодабарии муваққатӣ ҳавасманд мебошад. Аз рӯйи қоидаҳои умумӣ ба сифати субъектони шартномаҳои ҳуқуқи маданӣ (шахсони воқеӣ, шахсони ҳуқуқӣ ва давлат) баромад карда метавонанд.

Соҳибии муваққатӣ ва истифода ё истифодаи муваққатии бино ё иншоот аз ҷониби иҷорагир. Қайд мешавад, ки мақсади шартномаи иҷораи бино ва иншоот ин барои истифодабарии муваққатӣ додани бино ё ин, ки иншоот мебошад. Яке аз хусусиятҳои хоси шартномаи иҷораи бино ва иншоот ин соҳибии муваққатӣ ва истифода ё истифодаи муваққатии бино ё иншоот аз ҷониби иҷорагир мебошад, ки ҳангоми ба охир расидани мӯҳлати шартнома иҷорагир уҳдадор мешавад, бино ё иншооти ба иҷора гирифтара бо тартиби муқарарнамудаи шартнома ва ё қонунгузорӣ ба иҷорадеҳ супорад.

Ин талабот ба он хотир аст, ки иҷорадеҳ - соҳиби бино ё иншоот намехоҳад бино ё иншооти худро аз даст диҳад ва танҳо баҳри соҳибии муваққатӣ ва истифода ё истифодаи муваққатии бино ё иншоотро ба иҷорагир медиҳад. Иҷорагир низ имконияти пурра соҳибӣ кардани объекти мазкурро надорад, аз ин лиҳоз ӯ низ бино иншоотро муваққатӣ барои истифодабарӣ мегирад. Ин хусусият шартномаи мазкурро аз шартномаи хариду фурӯш фарқ мекунад.

Таҳлили илмии шартномаи иҷораи бино ва иншоот бе муайян намудани вазъи ҳуқуқии тарафҳои ин намуди шартнома ғайриимкон аст. Ба андешаи О.Б. Круглова дар баррасии шартномаи иҷораи бино ва иншоот масъалаи муайян намудани субъектон аҳаммияти калон дорад. Қонунгузориҳои давлатҳои гуногун махсусан ишора мекунанд, ки ба ҳайси иҷорадеҳ, ки шуда метавонад, зеро ин бо ихтиёрдорӣ молу мулк, инчунин бо маҳдуд намудани ҳуқуқҳои соҳибмулк алоқаманд аст [169, с. 34]. Воқеан, ҳамгоми ба муносибатҳои шартномавӣ шомил шудани субъекти муайян вазъи ҳуқуқии он тағйир меёбад. Масалан, ҳангоми ба иҷора супоридани бино ё иншоот баъзе аз ҳуқуқҳои соҳибмулк муваққатан маҳдуд мегарданд.

Ба назари олимони ватанӣ Ш.К. Ғаюрзода ва Ф.С. Сулаймонов, мафҳуми «вазъи ҳуқуқии тарафҳо дар илм ба мазмуни васеъ ва маҳдуд истифода мешавад. Ба мазмуни васеъ вазъи ҳуқуқии тарафҳо фарогири ҳолатҳои гуногуни шахс, сифатҳои ҳуқуқӣ, соҳибҳуқуқӣ, ҳуқуқу уҳдадорӣҳои субъективӣ ва ғайра мебошад. Ба мазмуни маҳдуд вазъи ҳуқуқии тарафҳо аз ҳуқуқу уҳдадорӣҳои субъективӣ ва манфиатҳои қонунии шахс иборат аст» [126, с. 69].

Мувофиқи қ. 1, м. 285 КМ ҚТ моликияти давлатӣ дар намудҳои моликияти ҷумҳуриявӣ ва моликияти коммуналӣ (моликияти воҳидҳои маъмурию ҳудудӣ ва шаҳраку деҳот) вучуд дошта метавонад. Дар моддаи мазкур, ки меъёри заминавӣ барои муайян намудани тақдирӣ ҳуқуқии моликияти давлатӣ ба ҳисоб меравад, дар бораи он ки тартиби ба иҷора супоридани бино ва иншоотҳои ҷумҳуриявӣ ва коммуналӣ тавассути кадом

санади меъёрии ҳуқуқӣ ба танзим дароварда мешаванд, муқаррарот вучуд надорад.

Давлат дар муносибатҳои ҳуқуқи маданӣ, хусусан, дар муносибатҳои ҳуқуқи моликият мавқеи хосси худро дорад. Давлат бо ваколатҳои истисноии ҳокимиятӣ ва функцияҳои худ қоидаҳои муомилоти маданиро муайян мекунад, инчунин мазмун ва ҳадди қобилияти ҳуқуқдорӣ худро дар муомилоти мазкур муқаррар месозад. Аз тарафи дигар, давлат иштирокчии баробарҳуқуқи муносибатҳои ҳуқуқии маданӣ мебошад.

Ба ақидаи А.Қ. Раҳмонзода моликияти коммуналӣ як шакли моликияти давлатӣ мебошад. Вай моликияти мустақил буда, тобеияти мақомотҳои маҳаллии ҳокимияти давлатӣ набояд сабаби беасос маҳдуд ё қатъгардии он гардад. Бидуни ин моликият фаъолияти мақомотҳои маҳаллии ҳокимияти давлатиро тасаввур намудан мушкил аст. Манфиатҳои умумидавлатӣ набояд фаҳмиши абстраксии миллӣ бошад. Маҳз маҷмуи манфиатҳои ноҳияҳо, шаҳрҳо ва вилоятҳо бояд манфиати умумидавлатиро ба вучуд биёранд [176, с. 71].

Дар таҷрибаи ба иҷора супоридани бино ё иншоотҳои давлатӣ вазъи ҳуқуқии ҚТ махсус ба назар мерасад. Чунки ба иҷора супоридани молу мулки давлатӣ на тавассути КМ ҚТ, балки тавассути қарори Ҳукумати ҚТ «Дар бораи Тартиби ба иҷора супоридани амволи давлатӣ» аз 2 ноябри соли 2011, №537 [28] мавриди танзим қарор гирифта, шарт ва талаботҳои хосро пайдо намудааст. Муқаррароти мазкур бозгӯӣ он аст, ки ҳангоми муомилоти ҳуқуқӣ бо бино ва иншоотҳои давлатӣ, ба дигар санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ ҳавола карда мешаванд. Инчунин, субъектони иҷорадиҳандаи бино ва иншоотҳои давлатӣ дорои вазъи ҳуқуқии махсусанд.

Тарафҳои шартномаи иҷораи бино ва иншоот иҷорадеҳ ва иҷорагир мебошанд. Дар пайравии андешаи муҳаққиқ назари олимони ватанӣ ҷолиби диққат аст. Масалан, А.А. Абдуллоев ва М.Т. Раупова қайд кардаанд, ки ба ҳайси субъектони шартномаи иҷора иҷорадеҳ ва иҷорагир дилхоҳ субъекти ҳуқуқи маданӣ баромад карда метавонанд. Танҳо дар баъзе аз намудҳои

шартномаи ичора ичорадеҳон ва ичорагирон нақши махсус доранд. Хусусан, дар вақти ба ичора супоридани моликияти ҷумҳуриявӣ ва коммуналӣ талаботҳои иловагии бисёр муқаррар карда мешаван [53, с. 93].

Аз андешаи олимони мазкур бармеояд, ки қисмати хеле зиёди моликияти ҷумҳуриявӣ ва коммуналиро имрӯз шахсони воқеӣ, шахсони ҳуқуқӣ ва соҳибкорони инфиродӣ дар асоси шартномаи ичора истифода мебаранд. Одатан, ба сифати ичорадеҳ ҳама гуна субъектҳои ҳуқуқи маданӣ, ҳам шахсони воқеӣ ва ҳам ҳуқуқӣ ва дар байни онҳо ташкилотҳои тичоратӣ ва ғайритичоратӣ, инчунин субъектҳои давлатӣ, воҳидҳои маъмурӣ-худудӣ ва маҳаллӣ метавонанд баромад кунанд.

Тибқи банди 6 қарори Ҳукумати ҚТ «Дар бораи Тартиби ба ичора супоридани амволи давлатӣ» аз 2 ноябри соли 2011, №537 «Ичорадиҳанда нисбати объектҳои моликияти ҷумҳуриявӣ Кумитаи давлатии сармоягузорӣ ва идораи амволи давлатии ҚТ ва нисбати объектҳои моликияти коммуналӣ мақомоти маҳаллии ҳокимияти давлатӣ ба ҳисоб меравад» ва тибқи банди 7 қарори мазкур бошад, «Ичорагир - ин шахси воқеӣ ё ҳуқуқие мебошад, ки амволи давлатиро пулакӣ ба истифодаи муваққатӣ мегирад» [28]. Аз муқаррароти бандҳои мазкур муайян мешаванд, ки дар муносибатҳои ичораи бино ва иншоотҳои ҷумҳуриявӣ ба ҳайси ичорадеҳ аз номи давлат Кумитаи давлатии сармоягузорӣ ва идораи амволи давлатии ҚТ ва ба ҳайси ичорадеҳи бино ва иншоотҳои коммуналӣ мақомоти маҳаллии ҳокимияти давлатӣ баромад намуда, дорони вазъи ҳуқуқии хос мебошанд. Инчунин, ба ҳайси ичорагирандаи бино ва иншоотҳои ҷумҳуриявӣ ва коммуналӣ дилхоҳ шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ баромад намуда метавонанд.

Дар қарори Ҳукумати ҚТ «Дар бораи тасдиқи Рӯйхати биноҳои иншоот, таҷҳизот ва дигар воситаҳои (фондҳои) асосии корхонаҳои давлатӣ, ки ба ичора додани онҳо новобаста аз муҳлат дар мувофиқа бо мақомоти ваколатдори давлатӣ амалӣ мегардад» аз 1 августи соли 2006, №364 омадааст, ки Кумитаи давлатии идораи амволи давлатии ҚТ назорати истифодаи мақсаднок ва нигоҳдошти амволи ба корхонаҳои давлатӣ

вобасташуда, инчунин ба шахсони дигар ба ичора додашударо тақвият бахшида, ҳодисаҳои ғайриқонунӣ ба ичора додани амволи давлатиро пешгирӣ намуда, ҳангоми зарурат дар бораи ба ҷавобгарӣ кашидани шахсони масъуле, ки дар вайрон намудани қонунгузории ҚТ гунаҳгоранд, ваколат дорад.

Бино ва иншоот, таҷҳизот ва дигар воситаҳои (фондҳои) асосии корхонаҳои давлатӣ, ки ба ичора додани онҳо новобаста аз муҳлат дар мувофиқа бо мақомоти ваколатдори давлатӣ амалӣ мегардад, инҳоянд: а) биноҳо: биноҳои таъиноти истехсолӣ ва ғайриистехсолӣ; б) иншоот: иншооти нафт ва газ; иншооти гидротехникӣ; иншооти хочагии нақлиёт, алоқа ва дигар соҳаҳо; иншооти варзишӣ; воситаҳои интиқоли барқӣ ва алоқа; хатҳои кубур [26].

Тибқи бандҳои 39 ва 40 қарори Ҳукумати ҚТ «Дар бораи Тартиби ба ичора супоридани амволи давлатӣ» аз 2 ноябри соли 2011, №537, «маблағи пули ичора ҳар моҳ ва ё ҳар як семоҳа дар шакли маблағи устувор пардохт карда мешавад. Пули ичораи амволи давлатии мансуб ба моликияти ҷумҳуриявӣ ба буҷети ҷумҳуриявӣ ва мансуб ба моликияти коммуналӣ ба буҷети маҳаллӣ пардохт карда мешавад».

Ҳамзамон бояд қайд намуд, ки ҳангоми муайян намудани пули шартномаи ичораи бино ва иншоотҳои моликияти ҷумҳуриявӣ ва коммуналӣ Қарори Ҳукумати ҚТ «Дар бораи Тартиби ҳисоби маблағи ичора барои истифодаи амволи давлатӣ» аз 31 декабри соли 2004, №515 нақши хос дорад, яъне Тартиби мазкур муносибатҳои ичораро ба танзим мебарорад, тартиби ҳисоб кардани пули ичора барои истифодабарии моликияти давлатиро муайян мекунад. Яъне, тибқи қарори мазкур шартномаи ичораи амволи давлатӣ бояд андозаи ичорапулиро пешбинӣ намояд ва андозаи пули ичора, ки дар муҳлатҳои пешбининамудаи шартнома метавонад тағйир ёбад, вале танҳо як маротиба дар давоми сол [27].

Дар масъалаи пули ичораи бино ва иншоотҳои ҷумҳуриявӣ ва коммуналӣ андешаи П. Мирзозода ва Ф.С. Сулаймонов ҷолиби диққат аст, ки

яке аз хусусияти иштироки давлат дар муносибатҳои маданӣ ва моликияти давлатӣ аз он бармеояд, ки давлат дар ин муносибатҳо ба сифати субъекте баромад менамояд, ки ҳадафи иштироки он дар ин муносибатҳо қонеъ намудани манфиатҳои аҳолии худ мебошад. Барои ҳамин ҳам, вақте суҳан оид ба ваколатҳои соҳибӣ, истифодабарӣ ва ихтиёрдорӣ меравад, дар ин ҷо бояд амалигардонии ин ваколатҳо маҳз баҳри қонеъ намудани аҳолии ҳуди давлат бояд фаҳмида шавад. Масалан, вақте ки давлат ба ин ё он шахси ҳуқуқӣ дар асоси шартномаи иҷора ин ё он объекти давлатиро пешниҳод менамояд, пас, маблағи он барои қонеъ намудани манфиати ҳуди давлат ҳамчун субъект равона карда шуда, билохира, аз ин маблағ аҳоли баҳра мегирад. Бо фарқият аз давлат, шахсони воқеӣ ва шахсони ҳуқуқӣ низ ҳангоми амалӣ намудани ваколатҳои соҳибмулкӣ худ танҳо шахсан фоида мегиранд [126, с. 230].

Дар ҳақиқат андешаи мазкур қобили дастгирӣ аст зеро ҳангоми ба иҷора супоридани бино ё иншоотҳои давлатӣ пули иҷораи онҳо ба буҷети давлат ворид шуда ба манфиати шахрвандон истифода мешавад бино ва иншоотҳо, ки дар байни шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ ба иҷора супорида мешаванд танҳо ҳуди онҳо манфиат ба даст меоранд.

Яке аз махсусияти хоси иҷораи бино ё иншоотҳои ҷумҳуриявӣ ва коммуналӣ ин тариқи гузаронидани озмун дар байни хоҳишмандони ба иҷора гирифтани молу мулки давлатӣ мебошад. Тибқи банди 11 қарори Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон дар бораи «Тартиби ба иҷора супоридани амволи давлатӣ» аз 2 ноябри соли 2011, № 537 «ба иҷора супоридани амволи давлатӣ бо роҳи гузаронидани озмун амалӣ карда мешавад». Ба андешаи мо моҳияти талаботи муқаррарнамудаи Қарори болозикр, аз як тараф, дар таъмини дастрасии одилона ва рақобатпазири субъектҳои иҷора ба чунин захираи маҳдуд ба монанди моликияти давлатӣ ва маҳаллӣ, ки дар муомилоти иқтисодӣ иштирок мекунанд, аз тарафи дигар, боиси таъмин ва риояи қонунгузори давлатӣ мегардад. Аз нуктаи назари иқтисодӣ озмунҳо ба давлат имкон медиҳанд, ки моликияти худро бо роҳи додани ҳуқуқи

моликият ва (ё) истифодаи молу мулк ба шахсе, ки барои ҳукуқи бастанӣ шартнома нархи беҳтарин (баландтарин) пешниҳод кардааст, самаранок ихтиёрдорӣ намояд.

Ҳангоми гузаронидани озмун зарур аст, ки мақоми ҳуқуқии субъектҳои шартномаи иҷораи бино ва иншоотро аниқ муайян карада шавад. Яъне, ғолиби озмун дар ҳолати эътирофи ҳуқуқи афзалиятноки иҷорадеҳи собиқ, инчунин чуброни зиён ба иҷорадеҳ, ки наметавонад шартномаи иҷораро бекор ё тағир диҳад, ва ба иҷорагир дар сурати бекор кардани шартнома маҳдуд кардани ҳуқуқҳои субъектҳои муомилоти объекти иҷора оид ба гирифтани қоидаҳои мушаххаси вазъи ҳуқуқии иҷорагирро васеъ кардан ба мақсад мувофиқ аст.

Вобаста ба масъалаи мазкур ба оморҳои тавассути гузаронидани озмун бино ва иншоотҳои давлатӣ ба иҷора супорида шудаанд тавачҷӯҳ менамояд. Баҳри иҷрои қарори Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 2 ноябри соли 2011 №537 «Дар бораи тасдиқи Тартиби ба иҷора супоридани амволи давлатӣ» ва қарори Раиси Кумитаи давлатии сармоягузорӣ ва идораи амволи давлатии Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 3 январи соли 2012 №3, аз ҳисоботҳои Корхонаи воҳиди давлатӣ оид ба ташкили фурӯши амволи давлатӣ дар ҳамкорӣ бо Хадамоти назорати давлатии истифодаи амволи давлатӣ чиҳати ба иҷора супоридани амволи давлатӣ бар меояд, ки дар соли 2022 дар асоси супоришҳои озмунӣ 14 озмун барпо намуд, ки тавасути он 430 адад бино ва иншооти давлатӣ ба иҷора супорида шудааст. Дар маҷмуъ, ба ҳолати 22 декабри соли 2022-ум 817 адад шартнома мавриди амал қарор дорад, ки аз ҷумла, тавассути КВД оид ба ташкили фурӯши амволи давлатӣ 636 адад шартномаҳо, тавассути баҳши Суғдии КВД оид ба ташкили фурӯши амволи давлатӣ 142 адад шартномаҳо, ва тавассути Хадамоти назорати давлатии истифодаи амволи давлатӣ 39 адад шартнома баста шудааст.

Дар соли 2023 дар асоси супоришҳои озмунии Хадамоти назорати давлатии истифодаи амволи давлатӣ чиҳати ба иҷора супоридани амволи давлатӣ 15 озмун барпо намуд, ки тавасути он 579 адад бино ва иншооти

давлатӣ ба иҷора супорида шудааст. Дар маҷмӯъ, ба ҳолати 26 декабри соли 2023-ум 892 адад шартнома дар масоҳати 345355,93 м.м. мавриди амал қарор дорад, ки назар ба ҳамин давраи соли 2022 (430 адад) ба 462 адад шартнома зиёдтар мебошад. Аз ҷумла, тавассути КВД оид ба ташкили фурӯши амволи давлатӣ 681 адад шартномаҳо, тавассути баҳши Хатлоии КВД оид ба ташкили фурӯши амволи давлатӣ 20 адад шартномаҳо, тавассути баҳши Суғдии КВД оид ба ташкили фурӯши амволи давлатӣ 152 адад шартномаҳо, ва тавассути Хадамоти назорати давлатии истифодаи амволи давлатӣ 39 адад шартнома баста шудааст.

Дар маҷмӯъ, ба ҳолати 01 октябри соли 2024-ум 974 адад шартнома дар масоҳати 218550,7 м.м. мавриди амал қарор дорад, ки назар ба ҳамин давраи соли 2023 (892) ба 82 адад шартнома зиёдтар мебошад. Аз ҷумла, тавассути КВД оид ба ташкили фурӯши амволи давлатӣ 657 адад шартномаҳо дар масоҳати 142286,50 м.м., тавассути баҳши Хатлоии КВД оид ба ташкили фурӯши амволи давлатӣ 47 адад шартномаҳо дар масоҳати 2825,6 м.м., тавассути баҳши Суғдии КВД оид ба ташкили фурӯши амволи давлатӣ 155 адад шартномаҳо дар масоҳати 59348,82 м.м. ва тавассути Хадамоти назорати давлатии истифодаи амволи давлатӣ 39 адад шартнома баста шудааст» .

Дар ин замина, омӯзиши раванди баргузории озмунҳо ва бастании шартномаи иҷораи бино ва иншоотҳои ҷумҳуриявӣ ва коммуналӣ нишон медиҳад, ки то 01 октябри соли 2024 шумораи бастании шартномаи мазкур сол то сол зиёд шуда истодааст, ки барои ғанӣ гардидани бучети давлат мусоидат мекунанд ва дар шароити муосир нишододҳои мазкур мубрамияти шартномаи иҷораи бино ва иншоотро исбот мекунанд.

Инчунин, аз муқаррароти бандҳои 24-25 Қарори Ҳукумати ҚТ «Дар бораи Тартиби ба иҷора супоридани амволи давлатӣ» аз 2 ноябри соли 2011, №537 маълум мегардад, ки ба шахси дигар гузаштани моликияти объекти иҷора барои тағйир ва ё бекор кардани шартнома асос намегардад ва пеш аз муҳлат қатъ намудани шартномаи иҷора аз ҷониби иҷорадиханда ба КМ ҚТ ҳавола карда шудааст.

Агар дар шартнома муҳлати иҷораи молу мулк муайян нашуда бошад, шартнома барои муҳлати номуайян басташуда ба ҳисоб меравад (қ. 2, м. 676 КМ ҚТ). Яъне, ин меъёр ҳангоми аз ҷониби иҷорадиҳандаи молу мулки ғайриманқул, аз қабилӣ бино ва иншоотҳои давлатӣ, пеш аз муҳлат қатъ намудани шартномаи мазкур низ татбиқ мегарад.

Агарчи дар робита ба масъалаи пеш аз муҳлат қатъ намудани шартномаи иҷораи бино ва иншоотҳои ҷумҳуриявӣ ва коммуналӣ иҷорадеҳ меъёр муайян шудааст, ки бояд се моҳ пеш иҷорагирро огоҳ созад, дар баъзе мавридҳо татбиқи нодурусти меъёрҳои қонунгузори маданӣ ва соҳавӣ дар амалияи судӣ ба назар мерасад, ки дар натиҷа баъзе аз ҳуқуқҳои иҷорагир вайрон мегардад. Моҳияти масъала ба таври мухтасар чунин аст, ки А.М.У. бо чунин асос ба суд муроҷиат намудааст, ки ӯ тибқи протоколи №4/6 Комиссияи шаҳрӣ «Оид ба хусусигардонии иншооти моликияти коммуналии шаҳри Душанбе» санаи 24 майи соли 2019 ғолиби озмун гардида, тибқи шартномаи №35012610023 М-2019 оид ба хариду фурӯши моликияти давлатӣ дар музояда санаи 27 майи соли 2019 оиди бинои истиқоматии воқеъ дар кӯчаи Ҳ. Шерозӣ 16/5 нисбат ба дигарон нархи баландтарро пешниҳод намуда, пас аз ғолибият 176913 сомониро ба суратҳисоби бонки қабулкунанда – Сарраёсати хазинадорӣ маркази Вазорати молияи ҚТ, маблағгиранда – Сарраёсати молияи шаҳри Душанбе маблағро супоридааст. Вале муддати се моҳ шудааст, ҷавобгар Д.М.А. бинои истиқоматии мазкурро озод насохтааст.

Дар навбати худ аз даъвои Д.М.А. маълум мегардад, ки ӯ аз соли 2013 то ҳол бо аҳли оилааш дар бинои мазкур ба таври шартномаи иҷора менишастааст. Яъне, Д.М.А. дар асоси шартномаи иҷора дар ҳуҷраи моликияти коммуналӣ аз 01.05.2013 сол таҳти №350126-20023 А13 ва аз 02.01.2018, №359126-0020-01-И2018 истиқомат доштааст. Дар охир суд масъаларо ба манфиати ғолиби озмун А.М.У. дар асоси моддаҳои 70 ва 77 Кодекси манзили ҚТ ҳал намудааст [198].

Аз таҳлили ҳолати ҳалномаи мазкур назари мо чунин аст: аввалан, аз номи озмуни мазкур бармеояд, ки объекти хусусигардонӣ на ин ки иншооти коммуналӣ, балки бинои истиқоматии коммуналӣ бояд ном мегирифт, чунки иншоотҳо қариб таъиноти истиқоматии дарозмуддатро надоранд; дуюм, муқаррароти қ. 2, м. 676 КМ ҚТ дар ин ҷо татбиқ нагардидааст, яъне масъули Раёсати сармоягузорӣ ва идораи амволи давлатии мақомоти иҷроияи ҳокимияти давлатии шаҳри Душанбе пеш аз эълон ва баргузории озмун чиҳати хусусигардонии моликияти коммуналии мазкур бояд се моҳ пеш Д.М.А-ро чиҳати яктарафа қатъ намудани шартномаи иҷора огоҳ менамуданд, инчунин, тибқи қ. 1, м. 685 КМ ҚТ, «ба шахси дигар гузаштани ҳуқуқи моликият ба молу мулки ба иҷора супоридашуда асос барои тағйир ёфтани ё бекор кардани шартномаи иҷора намегардад»; сеюм чиҳати баррасии масъалаи бо қонунгузории маданӣ ва манзил парвандаи мазкур парешон ҳал шудааст.

Бинобар натиҷаи таҳлили масъалаи мазкур, чиҳати такмили муносибатҳо доир ба шартномаи иҷораи бино ва иншоотҳои ҷумҳуриявӣ ва коммуналӣ пешниҳод менамоем, ки:

1. Ба «Тартиби ба иҷора супоридани амволи давлатӣ», ки бо қарори Ҳукумати ҚТ аз 2 ноябри соли 2011, № 537 қабул шудааст, ба банди 24 дар таҳрири зайл ифода карда шавад: «Ба шахси дигар гузаштани ҳуқуқи моликияти предмети иҷора барои тағйир ёфтани шартҳо ё бекор кардани шартномаи иҷора асос шуда наметавонад ва то ба охир расидани муҳлати байни тарафҳо мувофиқашуда объекти шартнома мавриди хариду фурӯш ва дигар муомилот сурат намегирад. Инчунин, иҷорадеҳ уҳдадор аст, ки пеш аз қатъи яктарафаи шартномаи иҷора мувофиқи қ. 2, м. 676 КМ ҚТ се моҳ пеш иҷорагирро огоҳ намояд».

2. Ҳамзамон барои мувофиқат намудани «Тартиби ба иҷора супоридани амволи давлатӣ», ки бо қарори Ҳукумати ҚТ аз 2 ноябри соли 2011, №537 қабул шудааст, ба меъёрҳои КМ ҚТ дар номи он калимаи «амвол» ба калимаи «моликият» ё «молу мулк» иваз карда шавад, зеро м. 285 КМ ҚТ «ҳуқуқи

моликияти давлатӣ» ном дошта, дар қ. 1 моддаи мазкур низ калимаи «моликият» омадаст.

Субъектони ҳуқуқи хусусӣ, ки шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ мебошанд, нисбат ба субъектони махсус вазъи ҳуқуқии озод доранд. Масалан, ҳангоми ба муносибатҳои шартномаи иҷораи бино ва иншоот дар байни худашон шомил шудани онҳо талабот оид ба гузаронидани озмун сурат намегирад, зеро озмун дорои марҳилаҳои муайян буда, вақти зиёд масраф мешавад. Аз ин лиҳоз вазъи ҳуқуқии субъектони ҳуқуқи хусусӣ дар бастанӣ шартномаи иҷораи бино ва иншоот озодтар ба назар мерасад.

Яке аз масъалаҳои муҳим дар шартномаи иҷораи бино ва иншоот ин дуруст муайян намудани ҳуқуқ ва уҳдадориҳои иҷорадеҳ ва иҷорагир ба ҳисоб рафта, ҳангоми дар шартномаи иҷораи мазкур дақиқ гаштани ҳуқуқ ва уҳдадориҳои тарафҳо боиси пешгирии ба вучуд омадани як қатор уҳдадориҳои иловагӣ мегардад.

Сарфи назар аз номгӯӣ анъанавии ҳуқуқҳо ва уҳдадориҳои асосии тарафҳо тибқи шартномаи иҷораи молу мулк, дар қонунгузории маданияи пеш аз Инқилоб тафсилоти он гуногун буд. Ҳамин тавр, К.Д. Кавелин доираи шартҳои шартномаро бо уҳдадориҳои иҷорадеҳ дар бораи додани ашё барои истифода ва уҳдадориҳои иҷорагир оид ба нигоҳубини ашё, мувофиқи мақсад ва шартҳои шартнома истифода бурдани он, пардохти пули иҷора, ҷавобгарӣ барои зарари расонида, пас аз анҷоми муҳлати иҷора баргардонидани ашё ба соҳибаш муайян менамояд [90, с. 190].

Муаллифони дигар танҳо бо муқоисаи муносибати байни иҷорадиҳанда ва иҷорагиранда бо муносибатҳое, ки аз таъсиси сервитут бармеоянд, маҳдуд шудаанд, соҳибмулки бино ё иншооти ба иҷора супоридашуда танҳо уҳдадор аст, ки истифодаи онро аз ҷониби иҷорагир ва анҷом додани ҳар гуна амал дар бино ё иншоот танҳо ба шарт ба манфиати ӯ бошад агар дар шартнома ба таври возеҳ ин масъала пешбинӣ шуда бошад [148, с. 581-582].

Ҳар яке аз иштирокчиёни муносибатҳои иҷора уҳдадорихои ба ҳуқуқҳои тарафи дигар мувофиқро ва ҳуқуқҳои субъективии ба уҳдадорихои тарафи дигар мувофиқро доранд.

Уҳдадорихои иҷорадеҳ – додани молу мулк барои истифодаи муваққатӣ аз ҷониби иҷорагир ва ҳуқуқи гирифтани пули иҷора, ба ҳуқуқи иҷорагир дар бораи додани молу мулк барои истифодаи ӯ ва уҳдадории пардохти подош мувофиқат мекунад. Ба ибораи дигар, иҷора дутарафа аст [169, с. 126].

Ба назари Ф.С. Сулаймонов шартҳои шартнома дар маҷмӯъ мазмуни шартномаро ташкил медиҳанд [126, с. 298]. О.А. Красавчиков доир ба мазмуни шартнома ба чунин назар аст: «Мазмуни шартнома шартҳои он, ҳуқуқ ва уҳдадории тарафҳо ва бандҳои ташкилкунандаи матни шартномаро дар бар мегирад» [88, с. 276-277]. Мазмуни шартномаи иҷораро асосан ҳам аз ҷониби сивилистони пеш аз револютсия омӯхта шудааст. Ва ин масъала то ҳол барои илм ва амалияи ҳуқуқи муносири маданӣ аҳаммияти худро нигоҳ медорад. Чуноне аз андешаҳои муҳаққиқон маълум мегардад, ки мазмуни шартнома ба чанд маъно фаҳмида мешаванд: Ба маънои васеъ ва маҳдуд. Ба маънои васеъ бошад, мазмуни шартнома шартҳое дар қонунузории маданӣ ва шартҳое, ки аз шартнома дар байни тарафҳо ба вуҷуд меояд фаҳмида мешавад. Мазмуни шартнома ба маънои маҳдуд танҳо ҳуқуқ ва уҳдадорихои тарафҳоро дар бар мегирад.

Дар зербоби 4, боби 39 КМ ҚТ шартномаи иҷораи бино ва иншоот ҳамчун яке аз намуди мустақили шартномаи иҷораи молу мулки ғайриманқул мустаҳкам шудааст. Аммо, аз сабаби он ки дар зербоби 4 доир ба мазмун ё худ ҳуқуқ ва уҳдадорихои тарафҳои шартномаи мазкур моддаҳои алоҳида ҷой надоранд, ҷиҳати ба таври дақиқ муайян намудани мазмун ва моҳияи шартномаи мазкур зарур шуморида мешавад, ки ҳуқуқ ва уҳдадории иҷорадеҳ ва иҷорагирро дар робита бо адабиёти илмӣ, қонунгузорӣ, амалия ва шартнома дар алоҳидагӣ мавриди таҳлил қарор медиҳем.

Иҷорадеҳи бино ё иншоот дорои уҳдадорихои зерин аст:

1. Ичорадеҳ уҳдадор аст, ки ба ичорагир бино ё иншоотро дар ҳолате диҳад, ки ба шартҳои шартнома ва таъиноти молу мулк мувофиқат мекунад. Қонунгузори қоидаҳои сершуморро дар бораи низоми ҳуқуқи намудҳои гуногуни моликият дар бар мегирад. Ин қоидаҳо, албатта, бояд вақте татбиқ карда шаванд, ки объектишартномаи ичора тахти речаи махсус қарордошта татбиқ карда шавад.

Ба андешаи Г.Ф. Шершеневич мазмуни шартномаи ичораи молу мулк аз таъмини истифодаи ашё иборат аст [135, с. 243]. Пеш аз ҳама, ба назар гирифтани вобастагии ҳуқуқ ба қитъаи замин аз ҳуқуқ ба бино ва иншооти дар он ҷойгирбуда зарур мебошад. Инчунин, «Талабот ба мавзуи уҳдадорӣ мувофиқи шартҳои шартнома, муқаррароти қонун ва дар сурати мавҷуд набудани он дар шартнома ё қонун мувофиқи талаботи муайяни пешниҳодшаванда муайян мегардад» [92, с. 466]. Вобаста ба ҳолати мазкур тибқи қ. 1, м. 677 КМ ҚТ посух додан мумкин аст, яъне «ичорадеҳ уҳдадор аст, молу мулкро ба ичорагир дар ҳолати ба шартҳои шартнома ва таъиноти молу мулк мутобиқ, супорад». Талаботи мазкур ба таври умумӣ ба ичорадеҳи бино ва иншоот татбиқ шуданаш мумкин аст. Ҳолати мазкур на ҳама вақт пурра амалӣ мегардад, зеро ичорадеҳ ҳуқуқ дорад, шиносномаи техникий бино ё иншоотро ба ичорагир надихад. Чунки шартномаи мазкур ҳуқуқҳои муваққатии соҳибӣ ва истифодабарии ичорагирро тасдиқ менамояд.

Аз рӯйи таъинот хусусияти муҳимми шартномаи ичораи бино ва иншоот дар он аст, ки ичрои уҳдадорихои додани бино ё иншоот бо санади супурдан тасдиқ карда мешавад. Вазъи санитарии техникий бино ё иншооти ба ичора гирифташуда бояд ба шартҳои шартнома ва таъиноти бино ё иншоот мувофиқ бошад. Ҳолати мазкур дар банди 2 қарори Пленуми Суди Олии ҚТ «Дар бораи аз тарафи судҳо татбиқ намудани қонунгузориҳое, ки муносибатҳои ҳуқуқи ичораро ба танзим мебароранд» аз 22 декабри соли 2006, №12 шартномаи ичора як тараф (ичорадиҳанда) уҳдадор мешавад, ки ба ивази пули муайян ба тарафи дигар (ичорагиранда) молу мулкро ба ихтиёрдорӣ ва истифодаи муваққатӣ диҳад. Маънои истифодабарии молу

мулк аз он иборат аст, ки ба иҷорадиҳанда имконият медиҳад, ки хусусияти натуралии молу мулкро тағйир надода, аз предмети шартнома хусусияти фоидабахшро гирад [194]. Яъне аз муқаррароти банди 2 Қарори мазкур сухан дар бораи аз рӯйи таъинот истифодабарии мавзуи шартнома меравад.

2. Иҷорадеҳи бино ё иншоот уҳдадор аст, ки иҷорагирро аз ҳама ҳуқуқҳои ашхоси сеюм ба молу мулки ба иҷора гирифташуда огоҳ кунад.

Ҳангоми бастании шартномаи иҷора иҷорадеҳ уҳдадор аст, ки иҷорагирро дар бораи ҳамаи ҳуқуқҳои шахсони сеюм ба молу мулки иҷора (сервитут, ҳуқуқи гарав ва ғайра) огоҳ намояд. Иҷро накардани ин уҳдадорӣ аз ҷониби иҷорадеҳ ба иҷорагир имкон медиҳад, ки чиҳати кам кардани пули иҷора ё бекор кардани шартнома ва ҷуброни зарар ҷораандешӣ намояд ба андешаи А.В. Волкогон, Д.Ю. Лукашевич ва И.Ю. Юшкарёв [62, с. 85]. Дар адабиётҳои ҳуқуқӣ андешаи муқобил низ доир ба масъалаи мазкур ҷой дошта, мувофиқи он иҷорадеҳ метавонад як молу мулкро дар як муҳлат ба якчанд шахс ба иҷора диҳад, яъне ба иҷора додани дукарата ҳуқуқ дорад. Ин пешниҳод ё мавқеъ ба иҷораи бино ва иншоот татбиқ намегардад. Аз ин лиҳоз, дар як вақт объекти шартномаи мазкур ба якчанд шахс дода намешавад.

Мувофиқи қ. 2, м. 679 КМ ҚТ, «Ҳангоми бастании шартнома иҷорадеҳ уҳдадор аст, иҷорагирро оид ба ҳамаи ҳуқуқҳои шахси сеюм ба молу мулки ба иҷора супоридашаванда (сервитут, ҳуқуқи гарав ва ғайра) огоҳ намояд. Иҷро накардани ин қоида ба иҷорагир ҳуқуқ медиҳад, ки кам кардани пули иҷора ё бекор кардани шартнома ва ҷуброни зиёро талаб намояд» [3]. Ин муқаррарот ба иҷорадеҳи бино ва иншоот низ татбиқ мегардад.

«Бояд қайд намуд, ки ба иҷора додани молу мулк сабаби қатъ шудан ё тағйир ёфтани ҳуқуқи шахсони сеюм ба ин молу мулк шуда наметавонад» [130, с. 69]. Пеш аз ҳама, бояд қайд кард, ки он барои кафолати ҳуқуқҳои шахсони сеюм ба молу мулки ба иҷора гирифташуда таҳия шудааст, ки тибқи шартнома ё қонун ба онҳо тааллуқ доранд. Аз тарафи дигар, интиҳоби иҷорагир ё бо кадом шартҳо бастании муносибатҳои шартномавӣ аз

мавҷудияти уҳдадорихои шахсони сеюм дар назди предмети пешбинишудаи иҷора вобаста аст.

3. Иҷорадеҳ уҳдадор аст, таъмири асосии бино ё иншооти ба иҷора супоридашударо аз ҳисоби худ анҷом диҳад. Иҷорадеҳ барои дар ҳолати хуб нигоҳ доштани молу мулки додашуда масъул аст. Аз ин рӯ, ӯ уҳдадор аст, ки таъмири асосии ин бино ё иншоотро аз ҳисоби худ анҷом диҳад, агар дар қонунҳо, санадҳои дигари ҳуқуқӣ ё шартномаи иҷора тартиби дигаре пешбинӣ нашуда бошад.

Дар қонунгузории амалкунандаи маданӣ муқаррарот доир ба «таъмири асосӣ» пешбинӣ нашудааст, ки ин яке аз сабабҳои муҳимми ба вучуд омадани баҳсҳои судӣ вобаста ба муайян намудани доираи уҳдадорихои иҷорадеҳ ва иҷорагир гардидааст. Бо вучуди ин, таъмири асосӣ чунин таъмир ба ҳисоб меравад, ки дар он қисмҳои муҳимми бино, иншоот ва дигар қисмҳои онҳо иваз ё барқарор карда мешаванд, ки одатан бо ҷудошавии он алоқаманданд. Таъмири асосӣ метавонад мураккаб бошад: вақте ки он сохтмонро дар маҷмуъ ё қисматҳои алоҳидаи онро фаро мегирад ва интиҳобӣ; вақте ки танҳо унсурҳои алоҳидаи сохторӣ, қисмҳои бино ё таҷҳизоти муҳандисӣ дар ҳона таъмир карда мешаванд.

Агар дар қонунгузорӣ ё шартнома тартиби дигар пешбинӣ нашуда бошад, иҷорадеҳ уҳдадор аст, таъмири асосии молу мулки ба иҷора супоридашударо аз ҳисоби худ анҷом диҳад. Инчунин, иҷорадеҳ уҳдадор аст, аз ҳисоби худ таъмиреро, ки онро зарурати ногузир тақозо мекунад ва бо сабабҳои иҷорагир барои онҳо ҷавобгарнабуда ба вучуд омадааст, анҷом диҳад (қ. 1, м. 683 ҚМ ҚТ).

Ҳамчун истилоҳе, ки дар сохтмон истифода мешавад, таъмири асосӣ ба таъмири бино бо мақсади барқарор кардани коршоямии объект ва системаҳои муҳандисии он, инчунин, барои нигоҳ доштани нишондиҳандаҳои истифода мансуб аст. Дар ин ҳолат, азнавсозии он, ки аз ҷиҳати иқтисодӣ мақсадноки бино ва иншоот метавонад амалӣ карда шавад, он тағйиротро дар

нишондиҳандаҳои асосии техникӣ-иқтисодии бино ба амал намеорад [113, с. 478].

Як қатор масъалаҳо оид ба истифодаи бино ё иншооти ба иҷора гирифташуда ҳангоми таъмири асосӣ ба миён меояд, зеро онҳо дар зербоби 4, боби 39 КМ ҚТ танзим нашудаанд. Тартиб ва шартҳои анҷом додани таъмиро бо шартномаи тарафҳо ҳам ҳангоми бастанӣ шартнома ва ҳам бо бастанӣ шартномаи иловагӣ муайян кардан мумкин аст. Масалан, тарафҳо метавонанд, дар бораи боздоштани шартнома ба муҳлати таъмир, додани молу мулки дигари шабех ва ғайра ба мувофиқа расанд, аммо мавҷуд набудани шартномаи мавриди баррасӣ иҷорагирро аз уҳдадорҳои шартномавӣ озод намекунад [78, с. 161].

4. Иҷорадеҳ уҳдадор аст, ки ҳангоми супоридани бино ё иншоот ба иҷорагирро бо санади супоридан ё бо ҳуҷҷати дигаре, ки тарафҳо имзо мекунанд, ошно созад. Аҳаммияти ин қоида дар он зоҳир мешавад, ки уҳдадорӣ ба зиммаи иҷорадеҳ дар бораи додани бино ва иншоот ба иҷора дар ҳоле вогузошта мешавад, ки ҳуҷҷати он ба иҷорагир барои қабули соҳибӣ ва истифода интиқол дода шудааст. Дар айни замон, тарафҳо метавонанд озодона шартҳои мушаххасро дар шартнома муайян кунанд. Саркашӣ кардани яке аз тарафҳо аз имзои ҳуҷҷат дар бораи додани бино ва иншоот тибқи шартҳои пешбининамудаи шартнома, бинобар қ. 1, м. 722 КМ ҚТ мутаносибан рад кардани иҷорадеҳ аз иҷрои уҳдадорӣ супоридани молу мулк ва иҷорагир аз қабули молу мулк ҳисобида мешавад.

Тавре аз муқаррароти қ. 2, м. 722 КМ ҚТ бар меояд агар дар қонун ё шартномаи иҷораи бино ё иншоот тартиби дигар пешбинӣ нашуда бошад, уҳдадорӣ иҷорадеҳ дар бораи ба иҷорагир супоридани бино ё иншоот баъди ба соҳибӣ ё истифодаи иҷорагир супоридани он ва аз ҷониби тарафҳо имзо шудани санади дахлдор доир ба супоридан иҷрошуда ҳисобида мешавад. Мувофиқи моддаи м. 671 КМ ҚТ «мувофиқи шартномаи иҷора иҷорадеҳ уҳдадор мешавад молу мулкро бар ивази пул ба соҳибӣ ва истифодаи муваққатӣ ё ба истифодаи иҷорагир супорад». Яъне, дар муқаррароти қ. 2 м.

722 калимаи «муваққатӣ» муқаррар нашудааст, ки маҳаки асосии шартномаи иҷораи бино ва иншоот маҳсуб ёфта, дар бисёр ҳолатҳо фарқияти шартномаи мазкурро аз дигар намудҳои шартнома инъикос мекунад.

Аз муқаррароти қ. 3 м. 722 бармеояд, ки аз имзои санади супоридани бино ё иншоот бо шартҳои пешбиниамудаи шартнома саркашӣ кардани яке аз тарафҳо маънои даст кашидани иҷорадеҳ аз иҷрои уҳдадорӣ оид ба супоридани молу мулк ва даст кашидани иҷорагир аз қабули молу мулкоро дорад. Дар муқаррароти мазкур низ духурагӣ вучуд дорад, яъне имзои санади супоридани саркашӣ кардани яке аз тарафҳо маънои даст кашидани иҷорадеҳ аз иҷрои уҳдадорӣ оид ба супоридани «молу мулк» ва даст кашидани иҷорагир аз қабули «молу мулкоро» дорад. Инчो масъала атрофи молу мулк рафта истодааст, ҳол он ки мавзуи шартномаи иҷораи бино ва иншоотро на ин, ки молу мулк балки бино ё иншоот ташкил медиҳад.

5. Иҷорадеҳ уҳдадор аст, шартномаи иҷораи бино ё иншоотро, ки байни ӯ ва иҷорагир баста шудааст, ба қайди давлатӣ гирад. В.А. Алексеев қайд менамояд, ки «Бақайдгирии давлатӣ як намуди шакли муомилот нест. Ин низоми муносибатҳои маъмурию ҳуқуқиест, ки байни давлат, ки аз ҷониби мақомоти бақайдгиранда намояндагӣ карда мешавад ва шахси барои бақайдгирӣ мурочиаткунанда сурат мегирад» [52, с. 9]. Инчунин, бақайдгирии давлатии шартномаи иҷора раванди муомилотро ба анҷом мерасонад.

Дар асоси м. 38 Қонуни ҚТ «Дар бораи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқулқ ва ҳуқуқҳо ба он» аз 20 март соли 2008, №375, «тасдиқи бақайдгирии давлатии ташкилёрбӣ, тағйирёрбӣ, пайдоиш, гузаштан, қатъи ҳуқуқ ва маҳдудиятҳои (гаронии) ҳуқуқ ба молу мулки ғайриманқул бо роҳи ба шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ додани шаҳодатнома дар бораи бақайдгирии давлатӣ анҷом дода мешавад» [17].

Ҳамзамон, қайд намудан ба маврид аст, ки бастании шартнома ин як амали хушқу холи нест, зеро дар мавридҳои муайян метавонад фарогири тартиби махсуси амалишавӣ, мисли тасдиқи нотариалӣ намудани шартнома

ва ё бақайдгирии давлатии шартнома бошад. Дар ҳолати мазкур баъди анҷоми ин амалҳо шартнома басташуда эътироф мегардад. Ин меъёр дар қ. 3, м. 718 КМ ҚТ ба таври дахлдор танзим шудааст.

Иҷорагири бино ва иншоот дорои уҳдадориҳои зерин аст:

1. Бино ё иншооти ба иҷора гирифташуда мувофиқи таъинот ва шартҳои муайяншудаи шартнома ва қонунгузорӣ истифода барад. Агар иҷорасарф назар аз огоҳии иҷорасарф, бино ё иншоотро мутобиқи шартҳои шартнома ё таъиноти он истифода набарад, он гоҳ иҷорасарф ҳуқуқ дорад, ки бекор кардани шартномаи мазкур ва ҷабри зиёро талаб намояд (қ. 1 ва 2, м. 681 КМ ҚТ).

Масъалаи аз рӯи таъинот истифодабарии бино ё иншооти ба иҷора гирифташуда дар амалияи судӣ низ мушоҳида мешавад. Моҳияти масъалаи мазкур ба таври мухтасар чунин аст: даъвогар Н.Д.И. дар намояндагии шахси ваколатдор М.Ҳ.Ҳ. ба суд бо ариза муроҷиат намуда, онро чунин асоснок кардааст, ки аз таърихи 01.05.2018 то таърихи 31.12.2018 миёни ӯ ва ҷавобгар У.З. шартномаи иҷораи молу мулки ғайриманқул – бинои қаҳвахонаи «Минутка» баста шудааст ва мутобиқи он ӯ ба ҷавобгар – У.З. бинои қаҳвахонаи мазкурро воқеъ дар кӯчаи Мастонгулови шаҳри Душанбе, ки аз 200 м<sup>2</sup> иборат аст, ба маблағи 6000 сомонӣ ба иҷора додааст.

Аз ҳолати қор маълум мегардад, ки новобаста аз он ки муҳлати шартномаи онҳо ба охир расидааст, то моҳи январи соли 2019 ҷавобгар У.З. муроҷиатҳои Н.Д.И. оид ба озод намудани бинои қаҳвахона ягон чора наандешида, худсарона ба таъиноти бино тағйирот ворид намудааст. Ҳамин тавр, то моҳи августи соли 2018 У.З. ба даъвогар Н.Д.И. дар ҳаҷми 41960 сомонӣ пешпардохт намуда, яъне ба ҷойи 5000 сомони боқимонда У.З. бояд 8 видеокамера дар бинои мазкур насб менамуд, аммо уҳдадориро иҷро накарда, бар акси он худсарона ба таъиноти бино тағйирот ворид намудааст, яъне таъмирҳои соҳибмулкро худсарона қанда, ба ӯ зиёни моддӣ тахминан ба маблағи 40000 сомонӣ расонида, бе иҷозати соҳибмулк дар бинои қаҳвахонаи

«Минутка» чойи истиқомат ва зиндагӣ ташкил дода, бо ҳамроҳии коргаронаш истиқомат мекардааст [196].

Аз таҷрибаи судӣ бармеояд, ки новобаста аз он ки қонунгузориҳои маданӣ талаботи аз рӯйи таъинот истифодабарии бино ё иншооти ба иҷора гирифташударо муайян намудааст, аз ҷониби тарафҳо ҳолатҳои вайронкунии талаботи мазкур низ дар таҷриба ба назар мерасанд.

2. Пули иҷораро сари вақт ба иҷорадеҳ пардохт намояд. Тибқи қ. 1, м. 680 ҚМ ҚТ «иҷорагир уҳдадор аст, ки пули истифодаи молу мулкро сари вақт пардохт намояд». Инчунин, ҳангоми бастании шартномаи иҷораи бино ва иншоот тарафҳо бояд талаби муқаррарнамудаи м. 721 ҚМ ҚТ-ро оид ба шартномаи ҳатмии ҳаттӣ дар бораи андозаи пардохти пули иҷора дар назар дошта бошанд. Агар дар шартнома шартҳои дахлдор мавҷуд набояд, пас, чунин шартнома басташуда эътироф карда намешавад. Уҳдадориҳои асосии иҷорагир ин пардохт намудани маблағи иҷора мебошад. Шартномаи иҷора ба сифати шартномаи пулакӣ баромад менамояд ва ҳеҷ гоҳ ройгон шуда наметавонад [129, с. 78]. Тибқи шартномаи иҷораи бино ва иншоот яке аз уҳдадориҳои муҳимми иҷорагир сари вақт пардохт намудани пули иҷора мебошад.

Ҳангоми пардохти пули иҷора аз ҷониби иҷорагири бино ва иншоот ба яқчанд ҳолатҳо бояд назар кард. Якум, ҳангоми зиёда аз ду маротиба напардохтани пули иҷора иҷорадеҳ ҳуқуқи яктарафа бекор намудан ё зиёд намудани андозаи пули иҷораро дорад. Дуюм бояд муайян карда шавад, ки (яъне тарафҳо бояд муайян намояд, ки андозаи пули иҷора, баъди бақайдгирии давлатӣ дар мақомоти андоз бояд кадоме аз тарафҳо андозро супоранд ва пардохти андози замин, ки бино ва иншоот дар он ҷойгир аст, дар мақомоти нотариат тасдиқ намудан, ки бояд бочи давлатиро супоранд, вобаста ба пардохтҳои иловагӣ, аз қабилҳои пули хизматрасониҳои коммуналӣ, пули барқ, пули об, пули оби гарм, таъмири баъзе аз қисмҳои бино ва иншоот, дар сатҳи хуб нигоҳдориҳои молу мулки дар дохили бино ё иншоот мавҷудбуда ва ғ.) аз ҷониби кӣ иҷро карда мешавад.

Дар таҷрибаи судӣ якчанд ҳолатҳои сари вақт напардохтани пули иҷораи бино ё иншоот ва сари вақт напардохтани пули хизматрасониҳои коммуналӣ, пули барқ, пули об, пули оби гарм, таъмири баъзе аз қисмҳои бино ва иншоот ба назар мерасанд. Ҳолати корро аз таҷрибаи судӣ ба таври мухтасар баён мекунем. Моҳияти масъала чунин аст, даъвогар Ш.А.А. ба суд муроҷиат намуда, даъвояшро бо он асоснок кардааст, ки 20 март соли 2019 бо шахрванд А.А. дар Саридораи нотариалии давлатии ҚТ таҳти феҳрасти №9ШД-244 шартномаи иҷораи таҳхона дар ҳаҷми 203,3 м<sup>2</sup>, яъне як қисми бинои 65/27 дар суроғи кӯчаи А. Дониши шаҳри Душанбе ба муҳлати 5 сол бастаанд. Тибқи банди 2, зербанди 2.1. маблағи ҳармоҳаи пули иҷора 3000 сомонӣ дар давоми 2 сол ва 3 соли минбада ҳар моҳ 9000 сомонӣ муайян карда шудааст. Тибқи зербанди 2.2. шартномаи мазкур, иҷорагир уҳдадор мешавад, ки то санаи даҳуми ҳар моҳ пули иҷораро супорад.

Аз ҳолати кор маълум мегардад, ки А.А. дар давоми 4 моҳ пули иҷора, ки 12000 сомонӣ шудааст, насупоридааст. Вобаста ба ҳолати мазкур даъвогар аз суд хоҳиш намудааст, ки шартномаи иҷораи байни онҳо бекор ва зарари моддӣ дар ҳаҷми 12000 сомонӣ ва бочи давлатии супоридаашро ҷуброн намояд. Суд ҳалнома ро ба манфиати даъвогар Ш.А.А. ҳал намудааст [199].

Аз таҳлили ҳалномаи мазкур маълум мегардад, ки суд ҳангоми баррасии парванда танҳо ба ҳуччати тасдиқнамудаи мақомоти нотариалӣ тавачҷуҳ намудааст, ҳол он ки шартномаи мазкур, ки зиёда аз як сол баста шудааст, бояд дар ҚВД «Бақайдгирии молу мулки ғайриманқул» ва мақомоти андоз ба қайд гирифта мешуд.

Дар асоси таҳлил ба меъёри қ. 1, м. 721 ҚМ ҚТ ба таври зайл илова карда шавад: «Дар шартномаи иҷораи бино ё иншоот бояд андозаи пули иҷора пешбинӣ карда шавад. Дар сурати мавҷуд набудани шартҳои дар шакли хаттӣ мувофиқанамудаи тарафҳо дар бораи андозаи пули иҷора, шартномаи иҷораи бино ё иншоот басташуда ба ҳисоб намеравад. Ҳангоми зиёда аз ду маротиба аз ҷониби иҷорагир напардохтани пули иҷора иҷорадеҳ ҳуқуқи яктарафа бекор намудан ё зиёд намудани андозаи пули иҷораро

дорад. Дар ин сурат қоидаҳои муайян кардани нарх, ки дар қ. 3, м. 486 ҳамина Кодекс пешбинӣ шудаанд, татбиқ намегарданд».

3. Иҷорагир уҳдадор аст, ки ҳангоми ба охир расидани муҳлати шартномаи иҷора, бино ё иншоотро дар ҳолати аввалаш ба иҷорадеҳ супорад. Дар адабиёти илмӣ мафҳумҳои гуногуни таъмири ҷорӣ оварда шудаанд. Ба андешаи Т.Д. Алексеева, хусусияти таъмири ҷорӣ аз корҳои мунтазам ва саривақтӣ оид ба муҳофизат кардани қисмҳои бино ва таҷҳизот аз фарсудаҳои барвақт ва баргараф кардани зарару камбудии ба амаломата иборат мебошад [51, с. 63]. Ба ин қоида дар ҳуди КМ ҚТ истисно дода шудааст: дар қонун ё шартнома тақсими гуногуни вазифаҳои номбаршуда имконпазир аст (қ. 2, м. 683-684 КМ ҚТ).

Ю.К. Толстой чунин мешуморад, ки таъмири ҷорӣ, ба фарқ аз таъмири асосӣ, арзиши молу мулки ба иҷора гирифташударо зиёд ва фарсудаҳои онро баргараф намекунад [78, с. 167]. Бо вучуди ин, ба назар мерасад, ки дар маҷмӯъ, нигоҳдорӣ ба пешгирии харобашавии барвақти бино равона шудааст.

Тақсимот дар ҳуди таърифи иҷора ҳамчун хусусияти ҷудонашавандаи истифодаи бино ё иншоот уҳдадорӣ дар ҳолати хуб нигоҳ доштани объектҳои мазкурро дар назар дорад. Ин, аз ҷумла, ба рафъи камбудии дохилии бино ё иншооти ба иҷора гирифташуда ё нигоҳдорӣ коршоямии техникии онҳо дахл дорад. Ба манфиати иҷорадеҳ ва иҷорагир уҳдадорӣ хароҷоти нигоҳдорӣ бино ё иншоот муқаррар карда шудааст.

4. Иҷорагир уҳдадор аст, ки ҳар сол маълумоти дахлдорро оиди шартномаи иҷораи бино ё иншоот ба мақомоти андоз диҳад. Аҳаммияти уҳдадорӣ мазкур дар он мебошад, ки аз сабаби он ки шартномаи иҷораи бино ё иншоот дар мақомоти андоз ба қайд гирифта мешавад, иҷорагир уҳдадор аст, ки ҳар сол ба мақомоти мазкур вобаста ба бекор кардан ё тағйир додани шартномаи иҷора маълумот манзур намояд. Ин ҳолат ба манфиати ҳар ду тараф аст, агар шартнома бекор шуда бошад мақомоти мазкур аз он огоҳ набошад, андозбандӣ ба номи иҷорагир ё иҷорадеҳ амал мекунад.

Иҷорадеҳи бино ва иншоот дорои ҳуқуқҳои зерин аст:

1. Иҷорадеҳ ҳуқуқ дорад, пардохти саривақтии пули иҷораи бино ё иншоотро аз иҷорагир ва дигар пардохтҳои иловагӣ, ки мувофиқи шартнома ба уҳдадории иҷорагир вогузошта шудааст, талаб намояд. Агар дар шартнома тартиби дигар пешбинӣ нашуда бошад, дар ҳолати аз тарафи иҷорагир ба таври назаррас вайрон кардани муҳлатҳои пардохти пули иҷора, иҷорадеҳ ҳуқуқ дорад, ки пеш аз муҳлат пардохтани онро дар муҳлати муқаррарнамудаи иҷорадеҳ талаб намояд (қ. 7, м. 680 КМ ҚТ).

2. Иҷорадеҳ ҳуқуқ дорад, бинобар сабаби аз ҷониби иҷорагир ба таври доимӣ вайрон кардани шартҳои шартномаи иҷораи бино ё иншоот баъди ба иҷорагир додани имконияти оқилонаи иҷрои уҳдадории он бо ирсоли огоҳии хаттӣ шартномаро яктарафа пеш аз муҳлат қатъ кунад.

Иҷорагири бино ва иншоот дорои ҳуқуқҳои зерин аст:

1. Иҷорагир ҳуқуқ дорад бино ё иншоотро, ки тибқи талаботи қонунгузорӣ ва шартнома ба иҷора гирифтааст, онро мустақилона аз рӯйи таъиноташ то анҷоми муҳлати шартнома истифода барад.

2. Иҷорагир ҳуқуқ дорад, дар сурати дуруст ва бемуаммо истифодабарии бино ё иншоот то ба охир расидани муҳлати шартномаи иҷораи бино ё иншоот ҳуқуқи афзалиятноки бастанӣ шартнома барои муҳлати навро пайдо мекунад. Иҷорагир вазифадор аст, ки ба иҷорадеҳ дар бораи хоҳиши бастанӣ чунин шартнома дар муҳлати дар шартномаи иҷора зикршуда ва агар дар шартнома чунин муҳлат зикр нашуда бошад, дар муҳлати оқилона, то хотимаи эътибори шартнома ба таври хаттӣ хабар диҳад. Дар сурати бастанӣ шартномаи иҷора ба муҳлати нав шартҳои шартнома метавонанд бо мувофиқаи тарафҳо тағйир дода шаванд.

3. Иҷорагир ҳуқуқ дорад, бо розигии иҷорадеҳ бино ё иншооти иҷорагирифтаашро ба иҷораи фаръӣ супорад. Розигии иҷорадеҳ барои зеричора ифодаи иродаи як субъект аст, ки ба бавучудоии муносибатҳои байни иҷорагир ва зеричорагир равона карда шудааст. Вобаста ба ин, розигӣ метавонад яктарафа эътироф карда шавад. Иҷозат аз иҷорагир гирифта шавад, на шахсони сеюм.

Зериҷора бояд аз иҷораи дубора фарқ карда шавад. Имконияти интиқоли ҳуқуқҳои иҷорагир тибқи шартнома аз ҷониби қонунгузор иҷозат дода шудааст. Чунин интиқол танҳо бо розигии иҷорадеҳ имконпазир аст [167, с. 128]. Шартномаи зериҷора дар асоси нақшаи классикии зершартнома асос ёфтааст.

Уҳдадорҳои муштаракӣ иҷорадеҳ ва иҷорагир:

1. Иҷорадеҳ ва иҷорагир уҳдадоранд, пеш аз бастанӣ шартномаи иҷораи бино ё иншоот андозаи пули иҷораро муайян кунанд (қ. 1, м. 721 КМ ҚТ).

2. Иҷорадеҳ ва иҷорагир уҳдадор ҳастанд, ки пеш аз имзои санади интиқол бино ё иншоотро инвентаризатсия кунанд ва ҳамдигарро бо санад шинос намоянд.

Дар натиҷаи таҳлили зербоби мазкур ва таҳлили қонунгузорӣ вобаста ба иҷора супоридани бино ё иншоот ҳамчун моликияти давлатӣ ва коммуналӣ чиҳати дар оянда дуруст ба роҳ мондани муносибатҳои иҷоравӣ ҳулосаҳои зерин пешниҳод карда мешаванд:

– тарафҳои шартномаи иҷораи бино ва иншоот иҷорагир ва иҷорадеҳ мебошанд. Иҷорадеҳ гуфта шахсеро меноманд, ки ҳуқуқи ба иҷора супоридани бино ё иншооти ба ӯ дахлдорро дорад. Ҳамчунин, шахсоне, ки тибқи қонун ё соҳимулк барои ба иҷора супоридани бино ё иншоот ваколатдор карда шудаанд, метавонанд иҷорадеҳ бошанд. Иҷорагир шахсе мебошад, ки бино ва иншоотро барои соҳибӣ ва истифодабарии муваққатӣ бар ивази пардохти пули муайян, яъне пули иҷора мегирад, уҳдадор мешавад, ки бино ва иншоотро мутобиқи таъиноташ ҳадафнок дар асоси шартҳои дар шартнома пешбинигардида истифода барад.

– уҳдадорҳои иҷорадеҳ - додани бино ё иншоот барои истифодаи муваққатӣ аз ҷониби иҷорагир ва ҳуқуқи гирифтани пули иҷора ба ҳуқуқи иҷорагир дар бораи додани бино ё иншоот барои истифодаи ӯ ва уҳдадориҳои пардохти подош мувофиқат мекунад.

– аз ҳуди табиати ҳуқуқии шартномаи иҷораи бино ва иншоот бармеояд, ки иҷорадеҳ дар муҳлати амали шартнома соҳиби бино ё иншооти

гирифташуда боқӣ мемонад. Аз ин бармеояд, ки беҳбудии бино ё иншооти ба иҷора гирифташуда, аз маблағҳои дахлдоре, ки барои барқарорсозии бино ё иншоот равона шудаанд, моликияти иҷорагир мебошанд вобаста аст.

– моҳияти талаботи муқаррарнамудаи Қарори Ҳукумати ҚТ «Дар бораи тартиби ба иҷора супоридани амволи давлатӣ» аз 2 ноябри соли 2011, №537 аз як тараф, дар таъмини дастрасии одилона ва рақобатпазири субъектҳои иҷора ба чунин захираи маҳдуд, ба монанди моликияти давлатӣ ва маҳаллӣ, ки дар муомилоти иқтисодӣ иштирок мекунанд, аз тарафи дигар, боиси таъмин ва риояи қонунгузории давлатӣ мегардад.

– ба иҷора супоридани бино ва иншоот ҳамчун моликияти давлатӣ аз манфиат дур нест, зеро иҷорапулии шартномаи мазкур боиси ғанӣ гардидани буҷетӣ ҷумҳуриявӣ ва маҳаллӣ мегардад.

– ба м. 285 ҚМ ҚТ қисми 7 бо мазмуни зерин илова карда шавад: «Муносибатҳои иҷоравӣ бо молу мулки ғайриманқул (аз қабилӣ корхонаҳо, биноҳо, иншоотҳои ҷумҳуриявӣ ва коммуналӣ, ки дар чараёни истифода хусусияти аввалаи худро гум намекунанд) аз ҷониби Ҳукумати ҚТ муайян карда мешавад».

### **2.3. Тартиби бастан, бақайдгирии давлатӣ ва тасдиқи нотариалии шартномаи иҷораи бино ва иншоот**

Таҳқиқи илмӣ ва амалии тартиби бастан, бақайдгирии давлатӣ ва тасдиқи нотариалии шартномаи иҷораи бино ва иншоот дар илми ҳуқуқи маданӣ аҳаммияти хосса дорад, зеро таҳлилу омӯзиши дақиқи масъалаҳои мазкур дар ҳалли мушкилиҳои дар оянда байни тарафҳо пайдошаванда хизмат хоҳад кард. Тартиби бастанӣ шартномаи иҷораи бино ва иншоотро айни замон қонунгузорӣ ба танзим мебарорад ва таҳти танзими қоидаҳои катъии ҳуқуқи маданӣ қарор доранд. Оқибати ҳуқуқии шартнома барои тарафҳо ва шахсони сеюм мустақиман аз риояи шакли шартнома вобаста аст.

Масъалаҳои болозикр аз ҷониби доираи васеи олимони ватанӣ ва хориҷӣ мавриди таҳқиқ қарор гирифтаанд. Худоёрзода ва Ҳ.С. Саидов дар ин маврид

кайд менамоянд: «Бастани шартнома ва чараёни он мураккаб буда, аз бисёр ҳолатҳо вобастагӣ дорад. Дар ин маврид танҳо таҳлили санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ дар бораи шартнома кифоя нест. Пеш аз бастани шартнома тарафҳо ба ғайр аз меъёрҳои қонунгузорӣ, инчунин ба заминаҳои молумулкии худ (вазъи молиявӣ) ва контрагент, амалҳои ҳуқуқии худ дар оянда, гирифтани фоида, роҳҳои иҷрои шартнома ва монанди он бояд эътибор диҳанд» [125, с. 431-432].

Бастани шартнома ин як амали хушқу ҳоли нест, зеро дар мавридҳои муайян метавонад фарогири тартиби махсуси амалишавӣ бошад, масалан, тасдиқи нотариалии шартнома, шакли хаттии шартнома, гузаронидани озмун ва ё бақайдгирии давлатии шартнома. Дар ҳолати мазкур баъди анҷоми ин амалҳо шартнома басташуда эътироф мегардад. Шартномаҳое чойдоранд, ки на танҳо дар шакли хаттӣ, балки бо тасдиқи нотариалӣ ва ё бақайдгирии давлатӣ ба анҷом расонида мешаванд [111, с. 45]. Зеро аз табиати ҳуқуқии шартномаи иҷораи бино ва иншоот бармеояд, ки ин намуди шартнома на танҳо дар шакли хаттӣ, балки тасдиқи нотариалӣ ва ё бақайдгирии давлатӣ ба анҷом расонида мешаванд.

Шакли шартномаи иҷораи бино ва иншоотро бояд тавассути усули сабти ифодаи иродаи иштирокчиёни он фаҳмид. Дар адабиёти ҳуқуқӣ таърифҳои зиёди шакли шартнома мавҷуданд. Дар илми ҳуқуқи маданӣ барои дақиқ намудани хусусиятҳои шартҳои шартнома равишҳои гуногун вучуд дорад. Дар давраҳои то инқилобӣ шартҳои шартнома дар ҳуқуқи маданӣ ба ду қисмат ҷудо мешуд:

- а) аввалиндарача;
- б) дуюмдараҷа.

Дар ҳақиқат дар ҳар як намуди шартнома тибқи қонунгузори шартҳои муҳим пешбинӣ шудаанд, ки бе риоя намудани онҳо шартнома басташуда эътироф намегардад.

Инчунин, аз табиати ҳуқуқии шартномаи иҷораи бино ва иншоот баъзе аз шартҳои дуюмдараҷа дар мувофиқа байни тарафҳо ба вучуд омаданашон

мумкин (мисол шарт оид ба аз инвентаризатсия гузаронидани бино ва иншооти ба ичора супоридашаванда).

Ба андешаи О.Н. Содиков шакли созиш гуфта усулро метавон фаҳмид, ки иродаи тарафхоро ҳангоми бастанӣ аҳд ифода мекунад [74, с. 145]. Андешаи мазкурро В.П. Мозолин, А.И. Масляев низ дастгирӣ менамоянд [75, с. 185].

Дар шароити муосир қонунгузорию маданияи ҚТ дар қатори дигар намудҳои шартнома ба таври умумӣ ҳангоми бастанӣ шартномаи ичораи бино ва иншоот низ ду давраро пешбинӣ намудааст (моддаҳои 502 ва 504 ҚМ ҚТ). Яъне, як тараф – ичорагир (офертант) бастанӣ шартномаи ичораи мазкурро пешниҳод менамояд (оферата), тарафи дигар, яъне ичорадеҳ (аксептант) пешниҳодро қабул менамояд (аксепт).

Ба назари мо, бастанӣ шартнома ичораи бино ва иншоот бодарназардошти муқаррароти умумии қонунгузорию маданияи ва соҳавӣ бояд аз се давраи муҳим иборат бошад: а) бо фиристодани оферта (пешниҳод барои бастанӣ шартнома) аз ҷониби як тараф; б) аксепти он (қабули пешниҳод) аз ҷониби тарафи дигар; в) қабули аксепти аз тарафи оферент фиристода.

В.В. Смирнов, З.П. Лукина ба чунин назаранд, ки «имзои санади додани шартнома аз ҷониби тарафҳо як қисми шакли шартномаи ичораи бино, иншоот ё бинои ғайриистиқоматӣ мебошад, зеро риояи шакли одии шартномаи ичора зарур аст, вале бо шароити кофӣ» [108, с. 47-48].

Чуноне ки маълум шуд, ичорагир ва ичорадеҳ баъд аз мувофиқаи тарафайн оид ба бастанӣ шартнома ба марҳилаи минбаъда, яъне тартиб додани як ҳуччати аз ҷониби тарафҳо имзошуда мегузаранд. Мутобиқи қ. 1, м. 675 ҚМ ҚТ «Шартномаи ичора барои муҳлати зиёда аз як сол ва агар яке аз тарафҳои шартнома шахси ҳуқуқӣ бошад, сарфи назар аз муҳлат, бояд дар шакли хатӣ баста шавад» [3].

Дар банди 5 қарори Пленуми Суди Олии ҚТ «Дар бораи аз тарафи судҳо татбиқ намудани қонунгузорию, ки муносибатҳои ҳуқуқи ичораро ба

танзим мебароранд» аз 22 декабри соли 2006, №12 чунин омадааст, ки агар шартномаи иҷорайи молу мулк ба муҳлати на камтар аз як сол баста шавад ва ё яке аз тарафҳои шартнома шахси ҳуқуқӣ (шаҳрванде, ки соҳибкори қонунӣ нест) бошад, сарфи назар аз муҳлати шартнома он бояд дар шакли хаттӣ баста шуда, шартномаи иҷорайи молу мулки ғайриманқул бошад, бояд ба қайди давлатӣ гирифта шавад. Дар сурати риоя накардани шакли шартнома он басташуда ҳисоб намешавад. Шартномаи иҷора ба муҳлати то як сол байни шаҳрвандон ба тариқи шифоҳӣ низ баста шуданаш мумкин аст [194]. Ба муқаррароти зербанди 3 Қарори мазкур розӣ шудан душвор аст, зеро шартномаи иҷора ё шартномаи иҷорайи бино ва иншоот бояд дар шакли хаттӣ баста шаванд, чунки талаботи шакли мазкур кафолатдиҳандаи ҳуқуқи манфиатҳои тарафҳо мебошад.

Талаботҳои зербандҳои 1 ва 2 Қарори мазкур ба шакли бастанӣ шартномаи иҷорайи бино ва иншоот дуруст мегирад. Аз қ. 1 ва 2, м. 718 ҚМ ҚТ маълум мегардад, ки «Шартномаи иҷорайи бино ё иншоот дар шакли хаттӣ бо роҳи тартиб додани як ҳуҷҷати аз ҷониби тарафҳо имзошуда баста мешавад. Риоя накардани шакли шартномаи иҷорайи бино ё иншоот боиси беэътибории он мегардад» [3].

М.И. Брагинский ва В.В. Витрянский чунин андеша доранд, ки талабот ба шакли шартнома маъноӣ онро дорад, ки интихоби шакли соддатар аз шакли пешбинишудаи қонун иҷозат дода намешавад. Ҳол он ки дар айни замон истифода бурдани шакли мураккабтар дар шартнома аз ихтиёри тарафҳо вобаста аст [54, с. 342]. Ба андешаи мазкур розӣ шудан душвор аст, чунки қонунгузори ҳангоми бастанӣ намудҳои шартномаҳои гуногун вобаста ба табиати ҳуқуқиашон шакл ва талаботҳои хосро пешбинӣ намудааст (мисол қ. 1 ва 2, м. 675 ҚМ ҚТ). Ин исботи он аст, ки тарафҳо на ҳама вақт ҳангоми бастанӣ шартномаҳо метавонанд муқарраротҳои қонунгузори сарфи назар кунанд.

Бархе аз олимони пешниҳодро дар шакли амалҳои пешбинишуда [63, с. 31] иҷозат медиҳанд, чунки ин амр нияти шахсро барои бастанӣ шартнома ба

таври возеҳ нишон медиҳад, яъне аз тарафи иҷорагир пешниҳод намудани давом додани истифодабарии молу мулкро ҳамчун таклиф мешуморанд. Ин ҳолатро ба намуди шартномае, ки мо ба риштаи таҳлил қарор додаем татбиқ намудан ғайриимкон аст.

Режими ҳуқуқии мавзуи шартномаи иҷораи бино ва иншоот барои таъмини устувории махсуси ҳуқуқ ба ин объектҳо ва зарурати муқаррар намудани тартиби махсуси ихтиёрдорӣ он асос ёфтааст. Аз ин рӯ, аҳд бо молу мулки ғайриманқул (бегона қардан, ипотека, иҷораи дарозмуддат ва ғайра) бояд ба қайди давлатӣ гирифта шавад. Тартиби бақайдгирии аҳд бо молу мулки ғайриманқул ва тартиби пешбурди феҳристи дахлдор бо қонунгузорӣ муайян қарда мешавад (қ. 1, м. 178 КМ ҚТ). Тибқи муқаррароти қ. 3, м. 718 КМ ҚТ шартномаи иҷораи бино ё иншооте, ки барои муҳлати на камтар аз як сол баста шудааст, бояд ба қайди давлатӣ гирифта шавад ва аз лаҳзаи бақайдгирӣ басташуда ҳисобида мешавад [3].

Новобаста аз он ки дар қонунгузории умумӣ ва махсуси маданӣ доир ба масъалаҳои бақайдгирии давлатӣ ва ё бақайдгирии давлатии ҳуқуқ, маҳдудияти (гаронии) ҳуқуқ дар шартномаи иҷораи бино ва иншоот муқарраротҳо чой доранд, вале дар ин самт баъзе аз мушкилот ба назар мерасанд.

Дар амалияи бақайдгирӣ, тасдиқ ва ё барӯйхатгирии ин намуди шартнома аз ҷониби якчанд мақомотҳои дахлдор, аз ҷумла Кумитаи андози назди Ҳукумати ҚТ, сохторҳои дахлдори Кумитаи давлатии сармоягузорӣ ва идораи амволи давлатии ҚТ, Нотариати давлатӣ ва КВД «Бақайдгирии молу мулки ғайриманқул» бо корхонаҳои давлатии фаръии тобеъ дар шаҳру ноҳияҳои ҷумҳурӣ) сурат мегиранд.

Як амали бақайдгирӣ - бақайдгирии давлатии шартномаи иҷора се оқибати ҳуқуқии ба ҳам наздик алоқамандро дорад:

- шартнома басташуда ҳисобида мешавад;
- иҷорагир ҳуқуқи иҷораро пайдо мекунад;
- ҳуқуқи моликияти иҷорадеҳ маҳдуд мегардад.

Вобаста ба мубрамияти бақайдгирии давлатӣ нисбати шартномаҳои маданӣ Б.А. Азукаева қайд менамояд, ки бақайдгирии давлатӣ кафолати иҷрои дурусти ухдадорихоро аз ҷониби тарафҳо ба вучуд меорад, аз ин рӯ, ба таҳким ва устувории муомилоти маданӣ дар маҷмуъ мусоидат мекунад [159, с. 137]. Ба назари муаллиф, бақайдгирии давлати шартномаи иҷораи бино ва иншоот яке аз тарзи таъмини ҳифзи ҳуқуқ ва ухдадорихои иҷорадеҳ ва иҷорагир, ки аз шартҳои шартнома бармеоянд, аз тарафи давлат, аз ҷумла мақомоти судӣ, объекти он молу мулки ғайриманқул, яъне бино ва иншоот мебошанд, танҳо барои аз ҷониби давлат тасдиқ намудани қувваи ҳуқуқии ҳуҷҷатҳои дахлдори ҳуқуқӣ сурат мегирад, фаҳмида мешавад.

Тибқи м. 61 Қонуни ҚТ «Дар бораи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он» аз 20 март соли 2008, №375 бақайдгирии давлатии иҷораи молу мулки ғайриманқул дорои хусусиятҳои зеринанд: «1) Бақайдгирии давлатии иҷораи молу мулки ғайриманқул дар асоси аризаи яке аз тарафҳои шартномаи иҷораи молу мулки ғайриманқул анҷом дода мешавад. Ба ариза шартнома дар бораи иҷораи молу мулки ғайриманқул, ки нусхаи он ба парванда ҳамроҳ карда мешавад, замима мегардад; 2) Ҳангоми бақайдгирии давлатии иҷораи молу мулки ғайриманқул маълумот дар бораи иҷорагиранда, муҳлат ва мавзӯи иҷора зикр карда мешавад; 3) Дар сурате агар бино, иншоот, манзилҳои дар онҳо воқеъгардида ё як қисми манзилҳо ба иҷора супорида шаванд, ба шартномаи иҷораи молу мулки ғайриманқул, ки барои бақайдгирии давлатии ҳуқуқ пешниҳод карда мешавад, ҳуҷҷатҳои тасдиқкунандаи ҳуқуқ ба молу мулки ғайриманқул, нақшаҳои ошёнаҳои биноҳо ва иншооте, ки дар онҳо ҳуҷраҳои ба иҷора супоридашаванда бо зикри ҳаҷми масоҳати ба иҷора гирифташаванда нишон дода мешаванд, замима мегардад» [17].

Амалиёти мазкур ба мазмуни шартномаи иҷораи бино ва иншоот таъсир намерасонад, озодии шартномаҳо, баробарии ҳуқуқии тарафҳо, мустақилияти ирода ва мустақилияти молу мулкии онҳоро маҳдуд намекунад. Аз ин рӯ, дахлати давлат ба корҳои шахсӣ ё маҳдудкунии ғайриқобили қабул

ҳисобида намешавад. Дар ҳоле, ки бақайдгирии давлатии шартномаи иҷораи бино ё иншоот, ки ба мӯҳлати на камтар аз як сол баста шудааст, ҳатмӣ мебошад, мавҷуд набудани он ба маънои муқаррароти дар боло зикргардида, худ аз худ аризадихандаро аз ҳуқуқи ҳимояи судӣ маҳрум намекунад, имконияти ба суд пешниҳод кардани далелҳо дар бораи қонунӣ ва эътибори санади бақайдгирии давлатӣ ё далелҳои тасдиқкунандаи рафтори тарафҳо ва ғайра.

Албатта шартномаи иҷораи бино ва иншоот дорои табиати ҳуқуқӣ ва шартҳои хос буда, яке аз масъалаҳои, ки илман бояд таҳлил шавад, ин масъалаи «махдудият» ва «гарониҳо»-и ҳуқуқ дар шартномаи мазкур ба шумор меравад. Мутобиқи банди 10 Барномаи давлатии рушди соҳаи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он дар ҚТ барои солҳои 2022-2026 [30], «гузариш ба низоми ягонаи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он имкон дод, ки молу мулки ғайриманқул, инчунин маҳдудиятҳои (гарониҳои) ҳуқуқ дар Феҳристи ягонаи давлатӣ ба қайди давлатӣ гирифта шаванд».

Дар самти масъалаҳои оид ба «махдудият» ва «гарониҳо»-и ҳуқуқ дар шартномаи иҷораи бино ва иншоот муайян кардани маҳакҳои мансубияти соҳибии муваққатӣ ва истифода ё истифодаи муваққатии бино ва иншоот мубрам мебошад. Дар бисёр мавридҳо зеро «махдудият» ва «гарониҳо»-и ҳуқуқ бақайдгирии давлатиро дар назар доранд.

Чунин ба назар мерасад, ки қонунгузорӣ фарқияти байни «махдудият» ва «гаронӣ» ҳуқуқро муайян накардааст. Ин мушаххасотро дар адабиёти ҳуқуқӣ низ пайдо кардан мумкин аст [156, с. 26-35].

С.П. Гришаев қайд мекунад, ки дар қонунгузорию соҳавӣ байни истилоҳоти «махдудият» ва «гаронӣ»-и ҳуқуқ тафовут гузошта нашудааст. Ин мушаххасотро дар адабиёти ҳуқуқӣ низ пайдо кардан мумкин аст [142, с. 87]. Аммо, ҳангоми истинод ба як падидаи ҳуқуқӣ барои истифодаи истилоҳоти гуногун ҳеч асосе вучуд надорад. Мо чунин мешуморем, ки

мавқеи муаллифон, ки барои фарқ кардани вазнинӣ ва маҳдудиятҳо пешниҳод мекунад [162, с. 15], қобили қабул аст.

Тибқи назари Д.Н. Ушаков истилоҳи «гаронӣ» ба маънои «бори гарон, душвор сохтан, нороҳатӣ, изтироб» ва истилоҳи «маҳдудият» маънои «маҳдуд кардан бо ҳудудҳо, шартҳои муайян, гузоштани як навъ чаҳорчӯба, ҳудуд»-ро дорад [187]. Тавре ки дида мешавад, арзишҳо ба ҳам монанданд. Муҳаққиқон ҳангоми фарқ кардани ин мафҳумҳо, гарониро тавассути маҳдудият муайян менамоянд. В.А. Белов гарониро «маҳдудиятҳои ҳуқуқҳои субъективӣ, ки ба манфиати шахсони алоҳида муқаррар карда шудаанд» ҳисобида, қайд менамояд, ки маҳдудият ба фарқ аз гаронӣ ба манфиати доираи номуайяни субъектон муқаррар карда мешавад» [56, с. 340].

Ба ақидаи муаллиф, гаронӣ ин маҳдудияти ҳуқуқи шахс аст, ки дар фарқият аз маҳдудият нисбат ба доираи номуайяни субъектон татбиқшаванда аст. Равиши мазкур низ барои тафовут гузоштани мафҳумҳои «маҳдудият» ва «гаронӣ» дуруст аст, зеро баъзе маҳдудият пурра хусусиятҳои баённамудаи муаллифро доро ҳастанд. Масалан, муқаррар намудани гаронӣ вобаста ба хизматрасонии хатҳои барқдихӣ ва қубурхатҳои, ки ба бино ва иншоот пайваست ё робитаи наздик доранд, аввалан, маҳдудияти дорандаи ҳуқуқи субъективист; дувум, хизматрасонии мазкур на ба манфиати дорандаи ҳуқуқ, балки ба манфиати шахсони сеюм ва доираи номушаххаси субъектон муқаррар карда мешавад.

Ба андешаи В.А. Алексеев «Гаронии молу мулк маҳдудияти ҳуқуқи моликият ба молу мулк мебошад, ки дар асоси қонунҳо ва дигар санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ ё санадҳои мақомоти ваколатдор ё бо шартнома муқаррар шудааст ва ҳангоми иваз шудани соҳиби ҳуқуқи моликият ва уҳдадорихои махсуси соҳибони ин ҳуқуқҳо боқӣ мемонад» [162, с. 15]. Ҳамзамон, муаллиф пешниҳод мекунад, ки маҳдудият ин «дар асоси қонун муқарраршуда ё аз ҷониби мақомоти ваколатдор ё дар асоси муомилот, қоҳиш ёфтани ваколоти молик дар муқоиса бо доираи ваколатҳои муқарраршудаи бевосита қонун» мебошанд. Барои роҳ надодан ба иштибоҳ

ва тафовути воқеии мафҳумҳо, истифодаи чунин истилоҳот бояд истисно карда шаванд.

Ҳангоми муайян кардани маҳдудиятҳо ва гаронӣ бояд анъанаҳои таърихию ба назар гирифт, зеро олимони ҳуқуқшиносии пеш аз инқилоб дар доираи маҳдудиятҳо чунин шартҳоро барои татбиқи ҳуқуқ аз ҷониби соҳибмулк, ки бо мавҷудияти ҳуқуқи субъективии шахси дигар алоқаманд нестанд, дарк менамуданд. Чуноне ки Г.Ф. Шершеневич қайд менамояд, ки маҳдудкунии ҳуқуқи моликият танҳо маҳдудияти моликро бо сабаби шахси бегона дар амалисозии ҳуқуқи худ нарасонидани ҳуқуқ ба молу мулкӣ ягон шахси бегонаро дар назар дорад, ки ба мақсади охир асосан сервитут хизмат мекунад [134, с. 230].

Ба назари А.Н. Лужина ғайр аз ин, барои роҳ надодан ба думаъной пайдо кардани мазмуни истилоҳот ҳангоми муайян кардани маҳдудиятҳо ва гаронӣ, онҳоро бо мафҳумҳои дигари ҳуқуқи маданӣ, масалан, бо ҳуқуқҳои субъективии маданӣ ё уҳдадорихои соҳибмулк омехта кардан имконнопазир аст [171, с. 10]. Чунин ба назар мерасад, ки равиш дуруст аст, ки тибқи он гарониҳо бо сабаби ҳуқуқи муайяни субъективии шахси дигар (масалан, ҳуқуқи иҷора ё гарав) ва маҳдудиятҳо бо санади мақомоти давлатӣ (масалан, ҳабс ё мусодири) вобастаанд.

Маҳдудияти ҳуқуқи молу мулк «бо мақсад ва ҳудуди пешбининамудаи Қонун муқаррар гардида, татбиқи ҳуқуқи молу мулк бо зарурати худдорӣ аз амали худ ва новобаста аз иродаи молик иҷозат додани амали шахсони сеюм мебошад, ки ба татбиқи ҳуқуқи молумулкӣ алоқаманд нестанд» [179, с. 16]. Гаронии ҳуқуқи шартномаи иҷораи бино ва иншоот қоидаест, ки дар ҳудуди пешбининамудаи қонун ё муомилоти муқарраршуда истифодаи ҳуқуқи моликиятро бо зарурати худдорӣ аз амали худ маҳдуд мекунад, ба амали шахсони ваколатдор иҷозат медиҳад ва бо мақсади таъмин намудани имконияти татбиқи ҳуқуқҳои ин ашхос ба моликияти молик онҳо ба амалҳои муайян маҷбур мекунад. Ба назари мо, риояи меъёрҳои қонунгузории маданӣ

ва соҳавӣ дар бораи бақайдгирии давлатии шартномаҳои иҷораи бино ва иншоот барои пешгирӣ кардани оқибатҳои ногувор мусоидат мекунад.

Дар ин маврид ба андешаи В.В. Витрянский розӣ нашудан душвор аст. Ӯ чунин мешуморад, ки «бақайдгирии давлатии шартномаи иҷораи бино (иншоот) дар як вақт маънои гаронии ҳуқуқи моликият ё дигар ҳуқуқи молу мулки иҷорадеҳро нисбат ба объекти дахлдори ба иҷора додасуда дорад» [61, с. 533]. Бақайдгирии давлатӣ аз ҷониби якчанд мақомот сурат мегирад ва вобаста ба иҷораи бино ва иншоотҳои давлатӣ шартномаҳо ба таври хос ба қайд гирифта мешаванд. Аз ин рӯ, чиҳати фаҳмиши ҳаммаъноии масъалаҳои мазкур диққати ҷиддӣ додан лозим.

Тибқи банди 40 Қарори Раиси Кумитаи давлатии идораи замин ва геодезии ҚТ аз 8 январи соли 2018, №4 «Дар бораи тасдиқи қоидаҳо, тартиби бақайдгирӣ, пешбурд ва шаклҳои варақаи бақайдгирӣ, парвандаи бақайдгирӣ, дафтари бақайдгирии аризаҳо ва гузоштани рақамҳои кадастрии молу мулки ғайриманкул» бақайдгирии давлатии шартномаҳои иҷора ва иҷораи фаръии бинои истиқоматӣ ва ғайриистіқоматӣ, иншоот, бинои ҷудогона дорои чунин хусусиятҳо ва маҳдудиятҳо (гарониҳо) мебошанд:

– дар асоси шартномаи иҷора ва иҷораи фаръии бинои истиқоматӣ ва ғайриистіқоматӣ, иншоот, бинои ҷудогона иҷорадеҳ уҳдадор мешавад, ки онро барои истифодабарии муваққатӣ ба иҷорагир диҳад;

– иҷора ва иҷораи фаръии бинои истиқоматӣ ва ғайриистіқоматӣ, иншоот, бинои ҷудогона, ки ба муддати зиёда аз як сол баста шудааст, бояд ба қайди давлатӣ гирифта шавад. Иҷорадиҳандаи объектҳои моликияти ҷумҳуриявӣ Кумитаи давлатии сармоягузорӣ ва идораи амволи давлатии ҚТ ва иҷорадиҳандаи объектҳои моликияти коммуналӣ мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ ба ҳисоб меравад;

– моликияти давлатӣ ба иҷораи фаръӣ дода намешавад. Шартномаи иҷораи фаръӣ бе бақайдгирии давлатии шартномаи иҷора манъ аст. Муҳлати шартномаи иҷораи фаръӣ аз муҳлати амали шартномаи иҷора зиёд буда наметавонад. Агар дар шартномаи иҷораи молу мулки ғайриманкул муҳлати

ичораи шартнома муайян нашуда бошад, шартнома ба муҳлати номуайян басташуда ба ҳисоб меравад.

– шартномаи ичора аз лаҳзаи бақайдгирии давлатӣ басташуда дониста мешавад. Шартномаи ичора ва ичораи фаръии бинои истиқоматӣ ва ғайриистіқоматӣ, иншоот, бинои ҷудогона дар фасли сеюми варақаи бақайдгирӣ ба қайди давлатӣ гирифта мешавад. Дар сутуни «шахси бенефитсиар ё объекти бенефитсиарӣ» насаб, ном ва номи падари шахси воқеӣ ва номгӯи шахси ҳуқуқӣ, ки ичорагир аст, сабт карда мешавад.

– шартномаҳои ичора ва ичораи фаръии бинои истиқоматӣ ва ғайриистіқоматӣ, иншоот, бинои ҷудогона дар асоси ҳуҷҷатҳои зерин ба қайди давлатӣ гирифта мешавад:

а) шартномаи ичора, ичораи фаръӣ;

б) шиносномаи техникийи объекти ба ичора, ичораи фаръӣ додасаванда;

в) ҳангоми ба ичора додани қисми объект ба шартномаи ичора нақшаи қисми объекти ба ичора додасаванда бо нишон додани масоҳати он, ки бо имзои тарафҳо мувофиқа карда шудааст, замима мешавад [31].

Гаронӣ дар шартномаи ичораи бино ва иншоот маънои маҳдуд кардани истифода, соҳибӣ ва ихтиёрдории бино ва иншоотро дорад. Хусусияти асосӣ дар он аст, ки он тибқи қонун татбиқ карда мешавад. Ду шакли гаронӣ – ихтиёрӣ (бо хоҳиши молик) ва ҳатмӣ (бар хилофи иродаи молик) ҷудо карда мешавад.

Тибқи омили амалия, бақайдгирии шартномаи ичораи бино ва иншоот аз ҷониби КВД «Бақайдгирии молу мулки ғайриманқул» бо корхонаҳои давлатии фаръии тобеъ дар шаҳру ноҳияҳои ҷумҳурӣ дар соли 2022-2023 дар тамоми ҷумҳурӣ 6 шартномаи ичораи бино ва иншоот ба масоҳати 5985,70 м<sup>2</sup> ба қайд гирифта шуда, аз ин шумора 4 адад дар шаҳри Душанбе ва 2 адад дар шаҳри Хучанд мебошад [191]. Аз омили мазкур бармеояд, ки новобаста аз он ки қонунгузории маданӣ бақайдгирии ҳуқуқ, маҳдудияти (гаронии) ҳуқуқ ба шартномаи ичораи бино ва иншоотро муайян намудааст, дар амалия аз

чониби субъектоне, ки чунин шартномаро бастаанд, кам ба назар мерасад. Мо мушкилии мазкурро ба ду омил вобаста мешуморем:

а) дар таҷрибаи бақайдгирии ҳуқуқ, маҳдудияти (гаронии) ҳуқуқ ба шартномаи иҷораи бино ва иншоот аз чониби КВД «Бақайдгирии молу мулки ғайриманқул» дар шакли гаронӣ - ихтиёрӣ (бо хоҳиши молик ё дархостӣ) ба роҳ монда шудааст;

б) дар Қонуни ҚТ «Дар бораи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он» аз 20 марти соли 2008, №375 муқаррарот оиди бақайдгирии ҳатмии ҳуқуқ, маҳдудияти (гаронии) ҳуқуқ ба шартномаи иҷораи бино ва иншоот вучуд надорад. Аз ин лиҳоз, зарур шуморида мешавад, ки дар б. 8, қ. 2, м. 8 Қонуни ҚТ «Дар бораи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он» аз 20 марти соли 2008, №375, яъне «пайдоиш, гузаштан ва қатъи ҳуқуқ, инчунин ҳуқуқҳо ва маҳдудиятҳои (гарониҳои) зерин нисбати молу мулки ғайриманқул ба қайди давлатӣ гирифта мешаванд», зарурати ворид намудани истилоҳи «ҳатмӣ» вучуд дорад. Ин боис мегардад, ки аз чониби ҳар як субъекте, ки шартномаи иҷораи бино ва иншоот мебандад ҳатман бақайдгирии маҳдудиятҳо (гарониҳо)ро риоя намояд ва боиси бавучудоии оқибатҳои номусоид нагардад.

Дар амалияи бақайдгирии шартномаи иҷораи бино ва иншоот қонунгузори ҚТ ба робитаи байни муассисаи бақайдгирии давлатӣ ва меъёрҳои ҳуқуқи андоз таваҷҷуҳи хосса дорад. Яке аз мақомоти бақайдгирандаи шартномаи мазкур маҳз Кумитаи андози назди Ҳукумати ҚТ, сохторҳои он дар шахру ноҳияҳо мебошад. Ин ҳолат ҳатто бодарназардошти эҳтиёҷоти бевоситаи давлат барои пур кардани бучет ҳалли хеле бодикқатро талаб мекунад.

Мувофиқи қ. 4, м. 680 КМ ҚТ, «тарафҳо метавонанд дар шартнома шаклҳои мувофиқи зикршудаи пули иҷора ё шаклҳои дигари пардохтро пешбинӣ намоянд». Ин меъёр ифодакунандаи шакли дигари пардохти андоз аст, ки дар сурати бақайдгирии шартномаи мазкур ба вучуд меояд.

М. 24 Қонуни ҚТ «Дар бораи бучети давлатии ҚТ барои соли 2026» аз 01 декабри соли 2025, №2203 [22] муайян менамояд, ки ҳадди ақали иҷорапулии як м<sup>2</sup> объектҳои ғайриманқул дар як моҳ бо дарсад (78 сомони) аз нишондиҳанда барои ҳисобҳо бо дарназардошти коэффитсиенти минтақавӣ дар микёси шаҳру ноҳияҳо, ки дар қ. 2, м. 348 КА ҚТ «барои объектҳои ғайриманқуле, ки барои амалӣ намудани фаъолияти савдо, ташкили нуқтаҳои хӯроки умумӣ, намудҳои дигари хизматрасонӣ ва иҷрои корҳо истифода мешаванд:

- то 250 метри мураббаъ - 12 фоиз;

- аз 250 то 500 метри мураббаъ - 15 фоиз;

- зиёда аз 500 метри мураббаъ - 18 фоиз» муайян шудааст, ба андозаи дахлдор муқаррар карда мешаванд.

Мақомоти давлатӣ, муассиса ва ташкилотҳо ухдадоранд дар доираи шартнома ба системаи ҳамгирии иттилоотии андоз иттилооти зеринро дар речаи мустақим (онлайн) пешниҳод намоянд: дар бораи шартномаи хариду фурӯши молу мулки ғайриманқул, шартномаи иҷораи молу мулк ва андозаи иҷора, оид ба додани шаҳодатномаи мерос ва тухфаи ба таври нотариалӣ тасдиқшуда, оид ба шартномаҳои тухфа, ки дар онҳо дараҷаи ҳешутабории байни тухфадиҳанда ва тухфагиранда муайян шудааст (б. 8, қ. 1, м. 81 КА ҚТ) [9].

Тибқи муқаррароти мазкур, КВД «Бақайдгирии молу мулки ғайриманқул» бо корхонаҳои давлатии фаръии тобеъ дар шаҳру ноҳияҳои чумхурӣ, ки мақоми бақайдгирии ҳуқуқ, маҳдудияти (гаронии) ҳуқуқ ба шартномаи иҷораи бино ва иншоот ба шумор мераванд, фаъолияти муштаркии онҳоро инъикос менамояд, аммо дар ин самт низ мушкилиҳо ҷой доранд.

А.В. Ёрш иброз менамояд, ки бо дарназардошти танзими мавҷудаи ҳуқуқи муносибатҳои шартномаи иҷораи биноҳо ва иншооти дигар мушкilot дар татбиқи муқаррароти қонуни бақайдгирӣ ногузиранд. Чунин ба назар мерасад, ки ягонакунии қоидаҳои бақайдгирии давлатии

шартномаҳои иҷораи молу мулки ғайриманқул ихтилофоти танзими ҳуқуқии шартномаҳои муҳлатнок, шартномаҳои ба муҳлати номуайян басташударо бартаараф намуда, масъалаҳои бақайдгирии давлатии шартномаҳои иҷораи тамдидшударо низ ҳал мекунад. Шартномаи иҷораи молу мулки ғайриманқул, дар маҷмуъ, ва биноҳою иншооти дигар, сарфи назар аз муҳлати шартнома бояд ба қайди давлатӣ гирифта шаванд [167, с. 133].

Тибқи маълумоти бақайдгирии омории Кумитаи андози назди Ҳукумати ҚТ ба ҳолати аз 01.01.2022 то 31.12.2023 шумораи объектҳои молу мулки ғайриманқул, аз қабилӣ бино ва иншоотҳои ба иҷора додашуда шумораи иҷорадиҳандагони бино ва иншоот 17031, шумораи объектҳои ба иҷора додашуда 27308, масоҳати объектҳои ба иҷора додашуда 2116984,82 м<sup>2</sup> мебошад [192]. Нишондиҳандаи мазкур бар он шаҳодат медиҳад, ки дар ҷумҳурии истифодабарандагони бино ва иншоот тавассути шартномаи иҷораи бино ва иншоот хеле зиёданд.

Як масъала дар қонунгузории маданияти ҚТ вобаста ба бақайдгирии шартномаи иҷораи бино ва иншоот аз ҷониби мақомоти андоз ба назар намерасад. Тибқи қ. 3, м. 718 КМ ҚТ, «Шартномаи иҷораи бино ё иншооте, ки барои муҳлати на камтар аз як сол баста шудааст, бояд ба қайди давлатӣ гирифта шавад ва аз лаҳзаи бақайдгирӣ басташуда ҳисобида мешавад». Аз меъёри мазкур бармеояд, ки шартномаи иҷораи бино ё иншоот ё як қисми он дар байни шаҳрвандон бояд дар мақомоти андози давлатӣ ба қайд гирифта шавад.

Чунин меъёр, тавре дар зербоби 1.3. рисола қайд намудаем, дар қ. 3, м. 574 Кодекси граждании Ҷумҳурии Ўзбекистон муқаррар шудааст: «Шартномаи иҷораи бино ё иншоот ё як қисми он дар байни шаҳрвандон бояд дар мақомоти андози давлатӣ ба қайд гирифта шавад» [35].

Тавре аз ҷониби Асосгузори сулҳу ваҳдати миллӣ – Пешвои миллат, Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон муҳтарам Эмомалӣ Раҳмон дар Паёми худ таъкид гардид, ки ташаккул додани маърифати молиявии шаҳрвандон ва баланд бардоштани фарҳанги андозсупорӣ ҳамчун яке аз омилҳои асосии

татбиқи самараноки сиёсати андозу бучет, аз ҷумла дар масъалаи гузариш ба низоми пардохтҳои ғайринақдӣ барои ноил гардидан ба устувории молиявии давлат ва рушди иқтисодӣ нақши муҳим дорад [49]. Яъне, бақайдгирии шартномаи иҷораи бино ва иншоот дар мақомоти андоз аз ҷониби тарафҳои нишондиҳандаи сатҳи баланди маърифати андозсупории шаҳрвандон мебошад.

Аз ин рӯ, чиҳати мутобиқномаи меъёрҳои КМ ҚТ бо КА ҚТ пешниҳод менамоем, ки дар м. 718 КМ ҚТ қисми 4 бо мазмуни зерин илова карда шавад: «Шартномаи иҷораи бино ё иншоот ё як қисми бино ё иншоот, ки ба шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ ба иҷора дода мешаванд, бояд дар мақомоти андози давлатӣ ба қайд гирифта шавад». Иловаи ин нуқта мувофиқи мақсадаст, зеро дар таҷриба сол то сол доираи васеи субъектон шартномаи мазкурро дар мақомоти мазкур ба қайд гирифта истодаанд.

Инчунин, дар таҷрибаи бастанӣ шартномаи иҷораи бино ва иншоот тасдиқи нотариалӣ низ ҷой дорад. Тавре аз муқаррароти қ. 2, 675 КМ ҚТ бармеояд, ки муқарраро доир ба тариқи нотариалӣ тасдиқи шартномаи иҷораи молу мулки ғайриманкул пешбинӣ шудааст. Шартномаи иҷораи бино ва иншоот яке аз намудҳои шартнома буда, объекти он молу мулки ғайриманкул ҳисоб меёбад. Аз ин чиҳат бояд меъёри мазкур ба ин намуди шартномаи иҷора низ татбиқ шавад.

Д.В. Елизаров иброз менамояд, ки танҳо ду шакли созиш ё бастанӣ аҳд вучуд дорад. Дар навбати худ, шакли хаттии созиш ду намуд мешавад: одӣ ва нотариалӣ [166, с. 72]. Барҳурди интихобии қонунгузор дар бақайдгирии давлатии шартномаҳои иҷораи молу мулки ғайриманкул яке аз омилҳои мебошад, ки ба рушди иҷораи кутоҳмуддати биноҳои ғайриистиқоматӣ (ба муҳлати то як сол) мусоидат мекунад. Сабаби дигари истифодаи васеи иҷораи кутоҳмуддат, ноустувории бозори молу мулки ғайриманкул ва майл надоштани соҳибони биноҳо (биноҳои ғайриистиқоматӣ) барои муддати тулонӣ гарав кардани моликияти худ бо ҳуқуқи иҷорагир мебошад ба андешаи М.В. Кратенко [147, с. 18]. Ин нуқта низ ҷолиби диққат аст, зеро аз

сабаби бочи давлатӣ доштани тасдиқи нотариалии шартномаи иҷораи бино ва иншоот ба ин амалиёт тавачҷуҳи махсус зоҳир намекунад. Ҳол он ки дар қонунгузори мурофиаи маданӣ ва мурофиаи иқтисодӣ ҳуҷҷатҳое, ки тариқи нотариалӣ тасдиқ ёфтаанд, бебаҳс ба назар мерасад.

Мутобиқи сарҳатти дуёми м. 3 Қонуни ҚТ «Дар бораи бочи давлатӣ», бочи давлатӣ барои анҷом додани амалиётҳои дорои аҳаммияти ҳуқуқӣ дар мақомоти адлия, мақомоти ваколатдори давлатӣ оид ба андоз ва барои анҷом додани амалиёти нотариалӣ мувофиқи қонунгузори Ҷумҳурии Тоҷикистон ситонида мешавад [23]. Яъне аз ин бармеояд, ки дар сурати бастанӣ шартномаи иҷораи бино ва иншоот, ҳангоме ки бо тариқи амалиёти нотариалӣ тасдиқ карда мешавад, яке аз тарафҳо уҳдадор мегарданд, ки бочи давлатиро барои амалиёти мазкур пардохт кунанд. Пардохти мазкур хусусияти якдафъаинаро дорад.

Агар ба оморҳои Саридораи нотариалии давлатии Вазорати адлияи ҚТ назар намоем, дар соли 2020-2021 дар тамоми мамлакат ҳамагӣ 563 адад шартномаи иҷора тариқи амалиёти нотариалӣ тасдиқ карда шудаанд, ки аз ин шумора 10 адад шартномаи иҷораи бино ва иншоот ва 553 адади дигар ба тасдиқи шартномаи манзили истиқоматӣ маҳсубанд. Аз ин лиҳоз, дар таҷрибаи судӣ бинобар сабаби вучуд надоштани тасдиқи нотариалии шартномаи иҷораи бино ва иншоот дар бисёр ҳолатҳо суд шартномаро беэътибор меҳисобад [193].

Аз сабаби он ки баҳсҳои иҷораи бино ва иншоот ҳам хусусияти маданӣ ва ҳам иқтисодӣ доранд, мо ба қонунгузори мурофиаи ҳам маданӣ ва ҳам иқтисодӣ тавачҷуҳ менамоем. Ҳолатҳое, ки аз ҷониби нотариус ҳангоми ба ҷо овардани амалиёти нотариалӣ тасдиқ гардиданд, исботкуниро талаб намекунад, агар асл будани ҳуҷҷати бо тариқи нотариалӣ тасдиқгардида бо тартиби пешбиниамудаи м. 190 Кодекси мурофиаи маданияи ҚТ рад нагардида ё агар санади нотариалӣ бо тартиби муқаррарнамудаи Кодекси мазкур бекор нашуда бошад ( ниг. қ. 5, м. 64 КММ ҚТ) [13].

Дар Кодекси муурофияи иқтисодии ҚТ низ чунин меъёри монанд дида мешавад яъне, ҳолатҳое, ки аз ҷониби нотариус хангоми ба ҷо овардани амалиёти нотариалӣ тасдиқ гардиданд, исботкуниро талаб намекунанд, агар асл будани ҳуҷҷати бо тариқи нотариалӣ тасдиқгардида бо тартиби пешбиниамудаи м. 159 ҳамин Кодекс рад нагардида ё агар санади нотариалӣ бо тартиби муқаррарнамудаи қонунгузории муурофиявии маданияи ҚТ бекор нашуда бошад ( ниг. қ. 5, м. 64 КММ ҚТ) [14].

Дар робита ба масъалаи мазкур тибқи қ. 4, м. 1 Қонуни ҚТ «Дар бораи нотариати давлатӣ» аз 16 апрели соли 2012, №810 «амалиёти нотариалӣ - амалҳои аҳаммияти ҳуқуқидоштаи нотариуси давлатӣ ва шахсони ваколатдор оид ба тасдиқи фактҳои бебаҳс, воқеияти ҳуқуқӣ, тасдиқи ҳуҷҷатҳо, ба ҳуҷҷатҳо додани қувваи собитнокӣ ва иҷрои дигар амалиёти пешбиниамудаи қонунгузории ҚТ мебошанд» [18]. Ҳамин тавр, ба назари мо тасдиқи нотариалии шартномаи иҷораи бино ва иншоот кафолати иҷрои дуруст ва саривақтии уҳдадорихоро аз ҷониби тарафҳо ба вучуд меорад ва аз ин рӯ, барои устувории муносибати байни иҷорагир ва иҷорадеҳ, инчунин ҳифзи ҳуқуқҳои онҳо мусоидат мекунад.

Агар ба таҷрибаи судии ҳалли парвандаҳои маданӣ вобаста ба шартномаи иҷораи бино ва иншоот дар ҚТ дар робита ба тасдиқи нотариалӣ надоштани онҳо таваҷҷуҳ намоем, ҳолатҳои аз ҷониби суд безътибор доништа шуданашон ба назар мерасад. Масалан, моҳияти мухтасари масъала чунин аст, ки шахрванд Р.П.Х. ба ҷавобгарии Қ.С., Р.Д.Х. ва Б.А. бо аризаи даъвогӣ ба суд дар бораи бартараф кардани монеагӣ ва кӯчонидан (баровардан) аз мағозаи иҷоравӣ чунин асос овардааст, ки дар асоси шартнома дар бораи ба моликият супоридани мағозаи иҷоравӣ, ки дар Саридораи нотариалии давлатии ҚТ аз санаи 23 апрели соли 2021 таҳти феҳрасти №2ШД-953 ба қайд гирифта шудааст, мағоза воқеъ дар кӯчаи Бухорои шаҳри Душанбе аз шахрванд Х.Ю. дар намояндагии Д.Ш.М. ба моликияти шахсии ӯ супорида шудааст. Мувофиқи ин шартнома ӯ ҳамчун соҳибмулки мағозаи номбурда ба

ҳисоб меравад ва ҳамаи ҳуҷҷатҳои ҳуқуқмуайянкунанда ба номи ӯ ба қайд гирифта шудааст.

Мағозаи номбурдаро, то он ки аз тарафи Р.П.Х. ҳамчун соҳибмулк қабул гардад, Ҷ.С., Р.Д.Ҳ. ва Б.А. ҳамчун иҷорагир аз соҳиби пешинааш Х.Ю. барои фаъолияти соҳибкорӣ ба иҷора гирифта буданд. Р.П.Х. баъди соҳибмулк гардидан аз шахрвандон Ҷ.С., Р.Д.Ҳ. ва Б.А. хоҳиш намудааст, ки мағозаро ихтиёран ҳолӣ намоянд. Соҳибкорон Ҷ.С., Р.Д.Ҳ. ва Б.А. аз Р.П.Х. хоҳиш карда буданд, ки як қисмати маҳсулоти мағозаашонро ба фурӯш бароранд ва боқимондаашро дар ягон ҷойи дигар нигоҳдоранд. Аммо бо гузашти 3 моҳ онҳо мағозаро ҳолӣ накарда даъво доштаанд, ки онҳо бо соҳибмулки пешина шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ аз санаи 1 январи соли 2021 баста буданд, аз ин лиҳоз, мағозаро ҳолӣ накардаанд. Дар раванди кор суд ошкор месозад, ки шартномаи номбурда гӯйе рӯякӣ баста шуда дар идораи нотариалӣ ба қайд гирифта нашудааст ва ин шартнома беасос шуморида шуда, ҳалнома ба манфиати Р.П.Х. ҳал намудааст. Тибқи ҳалнома, шахрвандон Ҷ.С., Р.Д.Ҳ. ва Б.А. барои монсаи эҷоднамудашон ҷавобгар шуморида шуда, мағозаи номбурдаро ҳолӣ намудаанд [197].

Аз таҳлили ҳалномаи мазкур яқин камбудихоро ошкор намудан мумкин аст. Яқин, соҳибмулки пешина бояд иҷорагиронро оиди фурӯши объекти мазкур огоҳ менамуд, аммо огоҳ насохтааст. Дуюм, соҳибкорон Ҷ.С., Р.Д.Ҳ. ва Б.А. бо соҳиби пешинаи мағоза Х.Ю. на ин ки шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ, балки бояд шартномаи иҷораи бино мебастанд, чунки аз моҳияти масъали мазкур мушоҳида мегардад, ки объекти шартнома на манзили истиқоматӣ, балки мағоза аст, яъне аз рӯйи табиот барои фаъолияти соҳибкорӣ мувофиқ аст. Сеюм, соҳибкорон Ҷ.С., Р.Д.Ҳ. ва Б.А. пеш аз шуруи фаъолияти соҳибкорӣ бояд барои гирифтани патент аз мақомоти андоз шартномаи иҷораи биноро дар мақомоти мазкур ба қайд гирифта, баъдан фаъолиятро оғоз менамуданд. Инчунин, шартномаи мазкурро бояд дар мақомоти нотариат тасдиқ менамуданд, зеро аз қ. 2, м. 675 КМ ҚТ бармеояд, ки «шартномаи иҷораи молу мулки ғайриманқул бояд ба тариқи

нотариалӣ тасдиқ карда ва ба қайди давлатӣ гирифта шавад». Чорум, суд ошкор сохтааст, ки шартномаи номбурда гӯё рӯякӣ баста шуда, дар идораи нотариалӣ ба қайд гирифта нашудааст ва ин шартнома беасос мебошад. Шартномаи иҷораи бино ва иншоот дар идораи нотариалӣ ба қайд гирифта намешавад, балки тасдиқ карда мешавад.

Бо дарназардошти таҳлилҳои болозикр, бо мақсади ҳифзи ҳуқуқҳои иҷорагир ва иҷорадеҳон чиҳати мутобиқномаи қ. 2, м. 675 КМ ҚТ пешниҳод менамоем, ки ба м. 718 КМ ҚТ қисми нав бо мазмуни зерин илова карда шавад: «Шартномаи иҷораи бино ё иншооте, ки барои муҳлати на камтар аз як сол баста шудааст, бояд ба қайди давлатӣ гирифта шуда, ба тариқи нотариалӣ тасдиқ карда шавад ва аз лаҳзаи бақайдгирӣ ва тасдиқи нотариалӣ басташуда ҳисобида шавад».

### **БОБИ 3. МАСЪАЛАҲОИ ТАҒЙИР, ҚАТЪ ГАРДИДАН ВА ҚАВОБГАРИИ ҲУҚУҚИ МАДАНИИ ТАРАФҲО ДАР ШАРТНОМАИ ИҶОРАИ БИНО ВА ИНШООТ**

#### **3.1. Асосҳои тағйир додан ва қатъ гардидани шартномаи иҷораи бино ва иншоот**

Фаҳмиши мафҳуми шартнома гуногун буда, ба маънои васеъ шартнома созиши ду ё якчанд шахс барои ба вучуд овардан, тағйир додан ё қатъи ҳуқуқ ва ухдадорихои маданӣ мебошад. Қонунгузори маданӣ ба масъалаҳои вобаста ба тағйир додан ва қатъ (бекор) кардани шартномаи иҷора хусусан шартномаи иҷораи бино ва иншоот аҳаммияти аввалиндараҷа зоҳир намудааст баҳри тамини устувории шартнома. Шартномаи иҷораи бино ва иншоот мумкин аст, ки бо тарзҳои гуногун тағйир ва қатъ карда шавад.

Ба ақидаи А.Г. Дорошкова озодии шартнома аз озодии тарафҳо барои муайян кардани шартҳои шартномаи басташуда, аз ҷумла дшарти имкони радди якҷонибаи иҷрои он, иборат аст. Устувории аҳд аз маънои он аён аст. Шартнома василаест, ки бо он тарафҳои шартнома ба устувории шартҳои шартномаи бастаи онҳо эътимод эҷод мекунанд ва ин амр барои рушди муътадили гардиши шахрвандӣ зарур аст. Набояд иҷозат дода шавад, ки шартномаи басташуда, ки тарафҳо ё ҳадди ақал яке аз тарафҳо воқеан иҷро кардаанд, ногаҳон, бо иродаи яке аз тарафҳо эътибор пайдо кунад [164, с. 133].

Барои тасдиқи гуфтаҳои боло ба қ. 1, м. 516 ҚМ ҚТ тавачҷуҳ менамоем, ки тибқи он «Шартномаро бо созиши тарафҳо тағйир додан ё бекор кардан мумкин аст, агар дар ҳамин Кодекс, қонунҳои дигар ё шартнома тартиби дигар пешбинӣ нагардида бошад» [3]. Яъне, аз муқаррароти мазкур муайян мегардад, ки тағйир додан ва ё қатъ (бекор) намудани шартнома танҳо ба хоҳиш ва иродаи тарафҳо вобаста набуда, аз қонунгузори маданӣ ва санадҳои махсуси соҳавӣ низ вобастагии калон доштааст.

Қонунгузори маданӣ аз сабаби он ки дар боби 39 ҚМ ҚТ меъёри алоҳида оид ба тағйир додани шартномаи иҷора, аз ҷумла шартномаи иҷораи

бино ва иншоот, вучуд надорад, барои танзими масъалаи мазкур ба таври умумӣ меъёрҳои боби 34 КМ ҚТ (м. 516-520) нисбат ба тағйир додани шартномаи иҷораи бино ва иншоот татбиқ шуданашон мумкин аст, зеро муайян намудани масъалаи мазкур барои дар оянда ҳангоми бастанӣ чунин шартнома дар байни иҷорадеҳ ва иҷорагир боиси пешгирии мушкилиҳои муайян мегардад.

Тибқи қонунгузориҳои 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 қонунгузориҳои ҚТ мумкин аст, новобаста аз мувофиқаи байни иҷорагир ва иҷорадеҳ оид ба пули иҷора мумкин аст, ки боиси тағйир додани шартномаи мазкур гардад. Асоси махсуси тағйир ва ё қатъ кардани шартномаи иҷораи бино ва иншоот ин яктарафа даст кашидан аз иҷрои уҳдадорҳо мебошад.

Дар м. 519 КМ ҚТ оқибатҳои тағйир додан ва қатъ кардани шартнома муқаррар шудааст. Тибқи меъёри моддаи мазкур агар аз созишнома ё моҳияти тағйир додани шартнома тартиби дигаре барнаояд, дар ҳолати тағйир додан ё қатъ кардани шартнома, масъулият аз рӯзи бастанӣ созишномаи тарафҳо дар вақти тағйир додан ё қатъ кардани шартнома ва дар сурати тағйир додан ва қатъ кардани шартнома тибқи тартиби судӣ бошад, аз рӯзи эътибори қонуни пайдо кардани қарори суд тағйирёфта ё қатъшуда ҳисобида мешавад.

Инчунин, тарафҳо ҳуқуқ надоранд баргардонидани чизеро, ки онҳо мутобиқи уҳдадорӣ то рӯзи тағйир додан ва ё қатъ кардани шартнома анҷом додаанд, талаб намоянд, агар дар қонун ё шартнома тартиби дигаре пешбинӣ нагардида бошад. Агар аз ҷониби яке аз тарафҳои шартнома ба таври назаррас вайрон кардани шартнома барои тағйир додан ва ё қатъ кардани шартнома асос шуда бошад, тарафи дигар ҳуқуқ дорад ҷуброни зарари аз тағйир додан ва ё қатъ кардани шартнома расидаро талаб намояд. Дар баробари ҳамин қонунгузориҳои маданӣ ҳолатҳоеро муқаррар менамояд, ки

тибқи онҳо инкониати шартномаро яктарафа тағйир додан ва қатъ кардан иҷозат дода шудааст.

М.Е. Мешерякова қайд менамояд, ки дар адабиёти ҳуқуқӣ ақидаи васеъ паҳн шудааст, ки тағйир додан ва қатъ кардани шартномаҳо яке аз усули тағйир додан ва қатъ кардани уҳдадорихои шартномавӣ мебошад, ки хилофи принсипи устувории шартномаҳои маданист [172, с. 109].

Ба андешаи муҳаққиқони ватанӣ, «тағйир додан ё бекор кардани шартнома мафҳуми гуногун мебошанд, ҳарчанд ба ҳам наздиканд» [94, с. 964]. Мо низ дар пайравии андешаи олимони ватанӣ дар зербоби мазкур ду масъаларо мавриди таҳлилу баррасӣ қарор медиҳем: 1) масъалаҳо доир ба тартиби тағйир додани шартномаи иҷораи бино ва иншоот; 2) масъалаҳо доир ба тарзҳои қатъ намудани шартномаи иҷораи бино ва иншоот.

Е.Е. Миронетс «тағйир додани шартномаро амали ихтиёрии шахсони ваколатдор меҳисобад, яъне ин шахсон метавонанд (бевосита ё бавосита) барои дар оянда ё аз лаҳзае, ки шартнома ба имзо расидааст, дар бандҳои муайяни шартнома ҳуқуқ ва уҳдадорихои ҷонибҳоро дар хусуси ворид намудани тағйирот ё ивази яке аз тарафҳои шартнома дарҷ намоянд» [174, с. 9].

Зери мафҳуми тағйир додани шартнома, - менависад Ҳ.З. Бобохонов,- дида баромадани як қатор шартҳои шартнома бо нигоҳ доштани қувваи ҳуқуқии он фаҳмида мешавад [111, с. 97].

А.В. Белов қайд мекунад, ки вақте ки тарафҳо шартҳои навро ба меъёрҳои шартномаи қаблан бастаашон илова мекунанд, ё баръакс, онҳо ягон шартҳои қаблан дар шартнома муқарраршударо истисно мекунанд ё тағйир медиҳанд, сухан дар бораи тағйирот дар шартнома меравад [57, с. 209]. Андешаи ба ин монандро М.Е. Мешерякова чунин иброз медорад, ки ҳангоми тағйир додани шартномаи иҷораи бино ва иншоот, шартҳои мушаххаси он тағйир меёбанд, аммо намуди шартнома тағйир намеёбад [172, с. 110]. Адешаҳои болозикр қобили дастгирианд, дар ҳақиқат, ҳангоми тағйир додани шартномаи иҷораи бино ва иншоот намуди он тағйир

намеёбад, балки шартҳои дохилии он бо созиши иҷорадеҳ ва иҷорагир мумкин аст тағйир ёбад. Дар адабиётҳои ҳуқуқӣ дар мавриди тағйири шартномаи иҷораи бино ва иншоот ба ду ҳолат ишора менамоянд: а) бо созиши тарафҳо; б) бо аризаи яке аз тарафҳо ба суд бо даъвои дахлдор.

Ба назари Қ.Ш. Қурбонов ва И.Ғ. Ғаффорзода шартномаҳои басташуда бояд мутобиқи он шартҳое, ки нисбати онҳо тарафҳо ба созиш омада буданд, иҷро карда шаванд ва набояд тағйир дода шаванд. Дар баробари ин, ҳолатҳое ба вуҷуд омада метавонанд, ки манфиатҳои ҷамъият тағйир додани шартҳои шартномаи басташударо талаб менамояд [92, с. 459].

Муҳаққиқи ватанӣ М.З. Раҳимзода дар ин маврид ибраз менамояд, Кодекси маданӣ бо мақсади таъмини бардавомии муносибатҳои шартномавӣ номгӯйи маҳдуди асосҳои тағйир додан ва бекор кардани шартномаҳоро пешбинӣ менамояд [103, с. 455]. Тарафҳо метавонанд тавассути созишнома шартномаи байни ҳамдигар бастаашонро тағйир диҳанд, агар қонун ё шартнома тартиби дигаре пешбинӣ накарда бошад. Қоидаи мазкур, яъне тағйир додани шартнома тавассути созишнома, яке аз шаклҳои ифодаёбии озодии шартнома мебошад. Истисно ҳолатҳое мебошад, ки агар шартнома ба манфиатҳои тарафи сеюми дар бастани шартнома иштирокнадошта даҳлат намояд.

Ҳангоми яктарафа қисман ва ё пурра даст кашидан аз иҷрои уҳдадориҳо тибқи шартномаи иҷораи бино ва иншоот, агар ин гуна дасткашӣ бо қонун ва ё шартнома иҷозат дода шуда бошад, шартномаи мазкур тағйирёфта эътироф мешавад. Қарори суд дар ин ҳолат талаб карда намешавад. Дар таҷрибаи суди тағйир додани шартномаи иҷораи бино ва иншоот низ ба назар мерасад. Ҳолатикор ба таври мухтассар чунин аст И.Б.Д. бо ҷавобгарии Ҷамъияти дорои масъулияти маҳдуди МХТ «Марказ» бо даъвогӣ муроҷиат карда, даъвоашро бо он асоснок намудааст, ки дар асоси шартномаи иҷора аз 01.01.2017 сол, бо маблағи моҳонаи 1100 доллар ИМА 854 сомони пули андоз на дертар аз 5 моҳи бояд пардохт карда шавад байни ӯ ва ҷавобгар дар

шахсияти Г.З.Ш. шартномаи иҷораи бино масоҳаташ 163 м<sup>2</sup> воқеъ дар суроғаи шаҳри Душанбе кӯчаи Бохтар 21А ба мӯҳлати 7 сол баста шудааст.

Инчунин моҳи феврари соли 2020 Г.З.Ш ба И.Б.Д. бо илтимос муроҷиат намуда пули иҷораро камкарданро хостааст ва онҳо бо мувофиқа расида пули иҷораро 650 доллари ИМА муайян намудаанд [195]. Лекин ҳангоми бавучуд омадани баҳсҳо суд аз сабаби тағйир додани пули иҷораи бинои мазкур дар байни тарафҳо бо тариқи шифохӣ сурат гирифтааст ин ҳолатро беъэтибор ҳисобидааст.

Ҳамзамон, дар мавриди тағйири шартномаи иҷораи бино ва иншоот бо созиши иҷорадеҳ ва иҷорагир бояд қайд намуд, ки тибқи қ. 3, м. 178 КМ ҚТ «аҳде, ки бояд ба қайди давлатӣ гирифта шавад (аз ҷумла, ворид намудани тағйиру иловаҳо ба онҳо), баъди чунин бақайдгирӣ оқибати ҳуқуқиро ба вучуд меорад». Аз лиҳозе ки шартномаи иҷораи бино ва иншоот як намуди аҳдҳои хусусияти бақайдгирии давлатиро дорад, тарафҳоро водор месозад, ки ҳангоми тағйирот ворид намудан ба шартномаи мазкур ҳатман шартномаи мазкурро аз нав ба қайд гиранд ё мақоми бақайдгирандаро оид ба масъалаи мазкур огоҳ созанд. Ин талабот ба он равона карда шудааст, ки ҳангоми ба вучуд омадани баҳсҳо байни иҷорадеҳ ва иҷорагир манфиатҳои онҳо тавассути ҳуччати бақайдгирифташуда тасдиқ гардад.

Ба назари М.И. Брагинский чизи ҳалқунанда дар тағйирёбии шартнома на пули зарар, балки натиҷаи он муносибате мебошад, ки тарафҳо аз иҷрои шартнома интизоранд [54, с. 437]. Назари муҳаққиқро ба қ. 2, м. 516 КМ ҚТ рабт додан мумкин аст, ки тибқи он шартномаро бо талаби яке аз тарафҳо танҳо дар ҳолатҳои зерин бо роҳи судӣ тағйир додан ё бекор кардан мумкин аст:

- ҳангоми шартномаро ба таври ҷиддӣ вайрон кардани тарафи дигар;
- дар ҳолатҳои дигари пешбиниамудаи ҳамин Кодекс, қонунҳои дигар ё шартнома [3].

Мутобиқи қонунгузорию маданияи ҚТ, ба таври назаррас вайрон намудани шартнома аз ҷониби иҷорадеҳ ва иҷорагирро яке аз аввалин асосҳо

номбар кардан мумкин аст. Дар асоси муқаррароти боло шартҳои зерини тағйир додани шартномаи иҷораи бино ва иншоот вуҷуд дошта метавонанд: а) гуноҳи яке аз тарафҳо дар вайрон кардани уҳдадорӣ; б) зарар ва робитаи сабабҳои байни вайронкунӣ ва фарорасии зарари калон.

Дар ин ҳолат М.Г. Розенберг чунин назар дорад, ки мафҳуми «зарар» набояд ба маънои маҳдудкунанда тафсир карда шавад. Илова ба хароҷоти зиёди иловагӣ ва талафоти даромад, инчунин оқибатҳои дигарро дар бар мегирад, ки ба манфиатҳои иҷорадеҳ ва иҷорагир ба таври назаррас таъсир мерасонанд [84, с. 731].

Ба ғайр аз тағйирёбии назарраси ҳолат ба гурӯҳи ҳолатҳои дигар, инчунин асосҳои дигаре тааллуқ доранд, ки дар КМ ҚТ, дигар қонунҳо ва шартномаҳо нисбат ба шаклҳои мухталифи шартномаҳо пешбинӣ гардидаанд. Ҳангоми яктарафа рад намудани иҷрои пурра ё қисмани шартнома, агар чунин радро қонун ё созишномаи тарафҳо иҷозат диҳад, шартнома мувофиқан бекор ё тағйирдодашуда ба ҳисоб меравад.

Агар дар шартнома тартиби дигаре пешбинӣ нагардида бошад ва ё аз моҳияти он барнаояд, тағйир ёфтани ҳолат, ки тарафҳо ҳангоми бастанӣ шартнома онро ба инобат гирифта буданд, барои тағйир додан ё бекор кардани он асос буда метавонад. Тағйир ёфтани ҳолат ҳангоме ба таври назаррас эътироф карда мешавад, ки агар тарафҳо чунин тағйир ёфтани ҳолатро оқилона пешбинӣ мекарданд, умуман шартнома намебастанд ё он бо шартҳои то андозае дигар ба имзо мерасид.

М.И. Брагинский ва В.В. Витрянский чунин мешуморанд, ки аз ду варианти имконпазири қарори суд тағйир додани шартнома, бартарӣ ба ҳолати яқум дода мешавад [55, с.447].

Вобаста ба тағйирёбии назарраси ҳолат шартнома, чун қоида, бекор карда шуда, тағйир дода намешавад. Дар бисёр мавридҳо тағйирёбии шартномаи иҷораи бино ва иншоот тариқи қарори суд танҳо дар ду маврид сурат мегирад:

1) қатъ кардани шартномаи иҷораи бино ва иншоот бар зидди манфиатҳои чамъияти бошад;

2) бекор кардани шартномаи мазкур барои тарафҳо зараре расонад, ки он аз харочоти баъди тағйир додани шартҳо аз ҷониби суд барои иҷрои шартнома зарурӣ хеле зиёд аст.

Агар ба иҷора супоридани бино ва иншоотҳои ҷумҳуриявӣ ва коммуналӣ таваҷҷуҳ намоем, одатан ҳангоми ба иҷора додани бино ё иншооте, ки моликияти ҷумҳуриявӣ ё коммуналӣ мебошанд, тарафҳо ба шартномаи иҷора шартеро дохил мекунанд, ки ба иҷорадеҳ ҳуқуқ медиҳад, андозаи пули иҷораро вобаста ба таваррум ва индексатсияи нархҳо ё тағйироти қонунгузорӣ ва бозор яктарафа тағйир диҳад. Яъне, дар шартномаи мазкур пеш аз бастан андозаи пули иҷора бо тартиби (механизми) муайян мувофиқа карда мешавад.

Аз таҳлили адабиётҳои илмӣ ва қонунгузорӣ 4 тартиби тағйирёбии шартномаи иҷораи бино ва иншоотро муайян намудан мумкин аст:

1) бо созиши иҷорагир ва иҷорадеҳ;

2) бо қарори суд;

3) бо талаби иҷорагир ё иҷорадеҳ;

4) ҳолатҳое, ки аз иродаи иҷорагир ва иҷорадеҳ вобаста нест.

Яке аз масъалаҳои муҳим дар таҳлил ва баррасии шартномаи иҷораи бино ва иншоот ин қатъи шартнома ба ҳисоб меравад. Қатъ кардани шартномаи иҷора амалест, ки пеш аз муҳлати шартнома равона карда шудааст, то ки уҳдадории бамиёномада, ки муҳлати иҷрои он ҳанӯз пурра ё қисман ба амал наомадааст, ё иҷрои он хусусияти давомдор дорад, қатъ карда шавад.

М.Е. Мешерякова қайд менамояд, ки қатъи шартномаи иҷораи бино ва иншоот бо тарзҳои тағйирёбии махсусм он анҷом дода мешавад, ки инҳо мебошанд: 1) бо созиши тарафҳо; 2) бо роҳи муроҷиати як тараф ба суд бо даъвои дахлдор; 3) бо роҳи яктарафа рад кардани иҷрои шартнома [172, с. 134].

Д.Г. Мирзомуродзода дар иртибот бо хусусияти умумии мафҳумҳо қатъ кардани шартномаҳо чунин муайян кардааст:

1) нисбат ба шартномае татбиқ карда мешавад, ки аллакай баста шудааст;

2) нисбат ба шартномае татбиқ мешавад, ки иҷро нашудаанд [173, с. 131].

Л.М. Аҳметшина чунин назар дорад, ки асосҳои дигари қатъ гардидани ҳуқуқи иҷора гуфта, қонунгузорӣ инҳоро дар назар дорад:

1) вафоти соҳибмулк ва набудани ворис;

2) вафоти соҳибмулк ва набудани ворисе, ки хоҳиши истифодабарӣ аз ҳуқуқи афзалиятноки бастании шартномаи иҷораро дорад;

3) дар ҳолати аз ҷониби иҷорегар иҷро нагардидани уҳдадорихо ки дар шартномаи иҷора пешбинӣ карда шудаанд, инчунин дар ҳолатҳои, ки бо асосҳои умумии қатъ гардидани ҳуқуқ ба шартномаи иҷора рабт доранд [160, с. 129].

Мутаассифона, тартиби ягонаи қатъи шартнома дар ҳуқуқи маданӣ таҳия нашудааст, таносуби ин мафҳум бо мафҳуми «бекор кардани шартнома» баҳои баробар дода намешавад. Фаҳмиши муайяни муносибати байни қатъ кардани шартнома ва қатъ гардидани уҳдадорихо таҳия нашудааст, ҳарчанд истифодаи муқаррароти боби 39 КМ ҚТ нисбат ба бекор кардани шартнома танҳо барои қатъ кардани уҳдадорихо пешбинӣ шудаанд. Ғайр аз он, ҳуди қонунгузор ба ягонагии истилоҳот риоя намекунад, илова ба ибораҳои «бекор кардан» ва «қатъ кардан» ибораҳои дигарро низ истифода мебарад (масалан, истилоҳи «иҷроии шартномаҳо рад кардан» дар м. 592 ё 666 КМ ҚТ).

Танзими ҳуқуқи шартномаи иҷорайи бино ва иншоот, ки яке аз намудҳои шартномаи иҷора ба ҳисоб меравад, дар зербоби 4 боби 39 КМ ҚТ ифода ёфтааст ва дар бисёр меъёрҳои боби мазкур масъалаи болозикр ба истилоҳи «қатъ» истифода шудааст. Аз ин лиҳоз, минбаъд дар баррасии масъалаи мазкур нисбат ба шартномаи иҷорайи бино ва иншоот истилоҳи

«қатъ» кардани шартномаи мазкур истифода мешавад. Дар қ. 4, м. 722 КМ ҚТ истилоҳи зерин «қатъи шартномаи иҷораи бино ё иншоот» оварда шудааст.

Қонунгузории маданӣ имкони яктарафа рад кардани иҷрои шартҳои шартномаи иҷораи бино ё иншоотро ба муҳлати номуайян баста шудаанд, муқаррар мекунад, тарафхоро аз ҳуқуқи бекор кардани чунин шартнома дар суд маҳрум намекунад. Вобаста ба ҳолати мазкур В.П. Грибанов дар тавсифи ин гурӯҳи уҳдадориҳо қайд мекунад, ки инҳо уҳдадориҳои умумие мебошанд, ки ба ҳар як иштирокчии муомилоти маданӣ мансубанд, сарфи назар аз он ки ин субъект шахси муносиб ё шахрванди муносиб мебошад [70, с. 295].

Кодекси маданияи ҚТ муайян намекунад, ки истифодаи бино ё иншооти ба иҷора гирифташуда бо вайрон кардани ҳадафи он чӣ ҳисоб карда мешавад. Ба андешаи мо, истифодаи бино ва иншоот бояд чунин ҳисобида шавад, ки эҳтимолан ба вайроншавӣ ё нобудшавии объектҳои мазкур оварда расонад. Инчунин, ба назар мерасад, ки шартномаи мазкурро дар ҳолати зерин қатъ кардан мумкин аст, агар иҷорагир дар раванди истифодаи бино ё иншоот уҳдадориҳои заруриро иҷро накунад.

Ғайр аз асосҳои умумии бекор кардани шартномаи иҷора бевосита дар моддаҳои алоҳидаи боби 39 КМ ҚТ, асосҳои махсуси қатъи он низ пешбинӣ карда шудааст. Ҳамин тавр, м. 687 КМ ҚТ асосҳои пеш аз муҳлат қатъ кардани шартномаи иҷораро аз ҷониби суд бо дархости иҷорадеҳ муқаррар мекунад ва м. 688 КМ ҚТ аз ҷониби суд бо дархости иҷорагир. Агар дар шартнома муҳлати иҷораи молу мулк муайян нашуда бошад, шартнома барои муҳлати номуайян басташуда ба ҳисоб меравад. Дар айни ҳол, ҳар яке аз тарафҳо ҳуқуқ дорад, ҳар вақт аз шартнома даст кашад ва дар ин бобат тарафи дигарро як моҳ пеш ва ҳангоми иҷораи молу мулки ғайриманкул се моҳ пеш огоҳ созад. Дар қонун ё шартнома барои огоҳ кардан аз қатъи шартномаи иҷора, ки барои муҳлати номуайян баста шудааст, мумкин аст муҳлати дигар муқаррар карда шавад (м. 676 КМ ҚТ).

Ҳамзамон, муқаррароти қонунгузори дар боло зикршуда пешбинӣ мекунад, ки шартнома метавонад барои пеш аз муҳлат қатъ кардани он дигар асосҳо муқаррар кунад. Онҳо метавонанд бо ягон вайронкунии иҷорагир ё иҷорадеҳ алоқаманд набошанд. Ҳамчун яке аз вариантҳо, шартномаи иҷора метавонад, дар сурати дар муҳлати муқарраршуда аз ҷониби иҷорагир якбора пардохт кардани пули иҷора бо талаби иҷорагир имкони пеш аз муҳлат қатъ кардани шартномаро пешбинӣ кунад. Л.Т. Кокоева оид ба ин масъала менависад, ки дар шартнома мустақиман муқаррар кардан на танҳо асосҳои нави қатъ кардани шартнома бо қарори суд, балки барои қатъ намудани шартномаи иҷора берун аз суд ҷоиз аст [89, с. 147].

А.А. Иванов нуқтаи назари баръаксро баён мекунад, яъне, дар ҳама ҳолат, шартномаи иҷораро пеш аз муҳлат танҳо суд бо даъвои ҷониби манфиатдор қатъ кардан мумкин аст [67, с. 172].

Бо дарназардошти таҳлили боло, ба назари мо, шартномаи иҷораи бино ва иншоот бо чунин тарзҳо қатъ карда мешавад:

1. Бо талаби яке аз тарафҳои шартнома – иҷорадеҳ ё иҷорагир;
2. Бо хоҳиши тарафайн;
3. Вобаста ба ҳолатҳои гуногуне, ки дар қонун ё шартнома пешбинӣ шудааст;
4. Ба миён омадани ҳолатҳои гуногуне, ки аз иродаи иҷорадеҳ ва иҷорагир вобаста нест ва барои иҷроиши шартҳои шартномаи мазкур таъсири ҷиддӣ мерасонад.

Бо талаби иҷорадеҳ шартномаи иҷораи бино ва иншоот дар ҳолатҳои зерин қатъ карда мешавад:

1. Ҳангоми пай дар пай, зиёда аз ду моҳ сари вақт напардохтани пули иҷора. Вобаста ба тавсифи вақлатҳои иҷорадеҳ Н.И. Клейн қайд намудааст, ки дар сурати беасос саркашӣ кардан аз пардохти пули иҷора ба муҳлати дигар, судҳо ўро маҷбур мекунад, ки уҳдадориро иҷро кунад. Баҳс ҳамон тавре ҳал карда мешавад, ки агар шартномаи иҷора бори аввал баста шуда

бошад [101, с. 383]. Тибқи банди сеюми қ. 1, м. 687 КМ ҚТ иҷорадеҳ ҳуқуқ дорад, пеш аз муҳлат қатъ намудани шартнома ро талаб кунад, агар иҷорагир зиёда аз ду маротиба пайихам баъди анҷоми муҳлати пардохти муқарраркардаи шартнома пули истифодаи молу мулк ро пардохт накунад.

2. Аз рӯйи таъиноташ истифода набурдани бино ё иншооти ба иҷорагирифта.

3. Дар сурати тибқи шартҳои шартнома аз ҷониби иҷорагир уҳдадории таъмири асосии базиммадоштаро анҷом надихад.

4. Ҳангоми сари вақт аз ҷониби иҷорагир напардохтани пардохтҳои иловагӣ, ки уҳдадории моддиро ба зиммаи иҷорадеҳ ба миён меорад.

Бо талаби иҷорагир шартномаи иҷораи бино ва иншоот дар ҳолатҳои зерин қатъ карда мешавад:

1. Иҷорадеҳ бино ё иншоотро ба истифодаи иҷорагир насупорад ё барои истифодаи бино ё иншоот мутобиқи шартҳои шартнома ё таъиноти молу мулк монеа эҷод намояд;

2. Бино ё иншооти ба иҷорагир супоридашуда камбудихои барои истифодаи онҳо монеъшавандае дошта бошанд, ки ҳангоми бастании шартнома аз тарафи иҷорадеҳ зикр карда нашудаанд, ба иҷорагир қаблан маълум набуданд ва дар вақти муоинаи бино ё иншоот ё санҷиши дурустии онҳо ҳангоми бастании шартнома наметавонистанд аз тарафи иҷорагир ошкор карда шаванд;

3. Иҷорадеҳ дар муҳлатҳои муқаррарнамудаи шартнома ва дар сурати мавҷуд набудани онҳо дар шартнома - дар муҳлати оқилона уҳдадории ба зиммаи он гузошташударо оид ба таъмири асосии бино ё иншоот иҷро накунад;

4. Бино ё иншоот бо сабабҳои, ки барои онҳо иҷорагир ҷавобгар нест, ба ҳолати ғайриқобили истифода расида бошанд.

Бо хоҳиши тарафайн шартномаи иҷораи бино ва иншоот дар ҳолатҳои зерин қатъ карда мешавад:

1. Ҳангоми пеш аз муҳлат ба ҳадафҳои худ расидани тарафҳо. Тавре аз таҷрибаи бастанӣ шартномаи иҷораи бино ва иншоот маълум мегардад, дар бисёр маврид субъектҳо бино ё иншоотро бо мақсади истифодабарии фаъолияти гуногун ба иҷора мегиранд (мисол, барои фаъолияти соҳибкорӣ дар бино ё иншоот) ҳангоми пеш аз муҳлат ба ҳадафи гузошташон расидан метавонанд, шартномаро бо созиши тарафайн пеш аз муҳлат қатъ кунанд.

2. Ҳангоми ба охир расидани муҳлати дар шартнома зикршуда. Ҳамчун қоидаи умумӣ, баъди ба охир расидани муҳлати шартнома танҳо ҳамон вақт эътибори он қатъ мегардад, ки иҷорадеҳ ва иҷорагир тамоми уҳдадорихое, ки аз шартҳои шартнома ва қонунгузорӣ мавҷуд буд, онҳоро пурра ва ба таври дахлдор иҷро карда бошанд.

Қатъи шартномаи иҷораи бино ва иншоот вобаста ба ҳолатҳои гуногуне, ки дар қонун ё шартнома пешбинӣ шудааст:

1. Тибқи банди 23 қарори Ҳукумати ҚТ «Дар бораи Тартиби ба иҷора супоридани амволи давлатӣ» аз 2 ноябри соли 2011, №537 «дар ҳолати аз ҷониби иҷорагир мутобиқи шартҳои шартномаи иҷора истифода набурдани бино ё иншооти ҷумҳуриявӣ ё коммуналӣ, иҷорадиҳанда ҳуқуқ дорад, шартномаи иҷораро бекор кунад ва ҷуброни зарари расонидашударо талаб намояд» [28].

Қатъи шартномаи иҷораи бино ва иншоот ба миён омадани ҳолатҳои гуногуне, ки аз иродаи иҷорадеҳ ва иҷорагир вобаста нест ва барои иҷроиши шартҳои шартномаи мазкур таъсири ҷиддӣ мерасонад.

1. Фавтидани яке аз тарафҳои шартнома. Масалан, қатъ гардидани ҳуқуқи умрбоди моликияти бо марғи молик. Агар ҳуқуқ барои як шахс қатъ гардида, ба шахси дигар гузашт, он гоҳ аз муомилоти маданӣ аз байн нарафтааст, балки танҳо муносибатҳои ҳуқуқӣ тағйир меёбанд. Аммо қатъи ниҳии муносибатҳои ҳуқуқӣ метавонад шартӣ бошад, агар як ҳуқуқи шахс аз муомилот ба тавре аз байн равад, ки он ба ҳуқуқи дигар иваз карда шавад [106, с. 193].

2. Ба вуқуъ омадани ҳолатҳои фавқулодаи рафънопазир (реквизитсия). Реквизитсия танҳо дар ҳолатҳои дорои хусусияти фавқулода (офати табиӣ, садама, эпидемия (пахншавии бемориҳои сироятӣ), эпизоотия (бемориҳои ҳамагири ҳайвонот) ва ғайра иҷозат дода мешавад ва метавонад танҳо ба манфиати ҷамъият сурат гирад. Чунин тартиби гирифтани молу мулк тибқи қарори мақомоти ваколатдори давлатӣ анҷом дода мешавад.

Реквизитсия тибқи муқаррароти қонунгузорӣ бо қарори мақомоти давлатӣ барои манфиатҳои таъхирнопазири ҷамъиятӣ ва бо ҷуброни ҳатмӣ аз моликияти хусусии молик маҷбуран гирифтани молу мулки ӯ мебошад. Реквизитсия асоси анъанавии ҳама гуна низомҳои ҳуқуқии қатъ намудани ҳуқуқи моликияти хусусии шахрвандон ва шахсони ҳуқуқӣ мебошад.

3. Бо мақсади таъмини манфиатҳои давлатию ҷамъиятӣ қарори дахлдори давлатӣ оид ба гирифтани қитъаи замин, ки бино ё иншоот дар он ҷойгир аст, ё тағйир ёфтани лоиҳаи генералии шахрсозии маҳалле, ки бино ё иншоот ҷойгир аст (яъне бино ё иншоотҳои дар он маҳал ҷойгир буда вайрон карда мешаванд),. Вобаста ба масъалаи мазкур О.У. Усмонов қайд мекунад, ки давлат молу мулки шахрвандонро ҳатто барои эҳтиёҷоти ҷамъият фақат дар асоси қонун ва розигии соҳиби он бо пардохт намудани арзиши пуррааш гирифта метавонад [121, с. 3]. Ҳолати мазкур мутобиқи м. 310 КМ ҚТ «яке аз асосҳои маҷбуран қатъ гардидани ҳуқуқи моликият буда, тибқи он ҳуқуқи моликият бо шартҳои зерин қатъ мегардад:

- танҳо нисбат ба молу мулки ғайриманқул;
- дар асоси қарори мақомоти давлатӣ;
- бидуни мақсади бевосита гирифтани молу мулк;
- тибқи тартиби муқаррарнамудаи санади қонунӣ;
- бо шарт ба молик додани молу мулки баробарарзиш, инчунин дигар хароҷоти ӯро ҷуброн кардан ё тамоми зиёне, ки вобаста ба қатъи ҳуқуқи моликият ба ӯ расидааст, пурра баргардонидан» [94, с. 621].

Мутобиқи қонунгузориҳои замини ҚТ қитъаҳои замин ҳангоми мавҷуд будани эҳтиёҷоти давлатӣ ва ҷамъиятӣ бо шарт пардохти арзиши ҳуқуқи

истифодаи қитъаи замин аз истифодабарандаи замин дар асоси қарори Ҳукумати ҚТ ва мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ гирифта мешавад. Тибқи м. 720 КМ ҚТ «ҳангоми ба иҷора супоридани бино ё иншоот ҳуқуқи истифодаи қитъаи замин, ки дар он бино ё иншоот то ба анҷом расидани муҳлати иҷораи бино ё иншоот ҷойгир аст, ба иҷорагир дода мешавад». Бояд ишора намуд, ки мувофиқи қонунгузориҳои Ҷумҳурии Тоҷикистон ҳуқуқи истифодабарии қитъаи замин, бино, иншоот ё сохтмони нотамои алоҳида ба қайд гирифта мешаванд. Аммо, дар амал ҳолатҳое мавҷуданд, ки ҳуқуқи истифодабарии қитъаи замин ва ашёи ғайриманқули дар он бунёдшуда ба шахсони гуногун тааллуқ доранд.

Мувофиқи м. 13 Конституцияи ҚТ замин моликияти истисноии давлат буда, давлат истифодабарии самаранокӣ онро ба манфиати халқ кафолат медиҳад. Ин муқаррарот гувоҳӣ аз он медиҳад, ки ҳангоми ба иҷора додани бино ва иншоотҳои дар болои қитъаҳои дахлдори замин ҷойгиранд, на ҳама вақт то ба анҷом расидани муҳлати шартномаи иҷораи бино ё иншоот ба иҷорагир дода мешавад. Зеро, чунин ҳолатҳо аз эҳтиёҷоти ҷамъият ва давлат низ вобастагирии зиёд доранд.

Баъзе олимони субъектҳои муносибатҳои мазкурро ба асосӣ ва иловагӣ ҷудо карда, ба сифати субъекти асосӣ давлат ва мақомоти давлатиро қайд мекунанд. Ба андешаи М.М. Соҳибзода «гирифтани замин барои эҳтиёҷоти давлатӣ ва ҷамъиятӣ амалиёти пайиҳам иҷрошавандае мебошад, ки аз ҷониби мақомоти ҳокимияти иҷроия ва маҳаллӣ, шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ роҳандозӣ мегардад ва ба қатъ гардидани қисман ё пурраи ҳуқуқҳои субъективӣ ба қитъаи замини мушаххас равона шудааст» [110, с. 182].

Асосҳои ҳуқуқии гирифтани замин барои эҳтиёҷоти давлатӣ ё ҷамъиятиро моддаҳои 37, 38, 38<sup>1</sup>, 39, 40, 40<sup>1</sup> ва 41–и КЗ ҚТ муқаррар намудааст. Зеро молики асосии замин дар мамлақати мо давлат аст ва табиист, ки давлат субъекти марказӣ маҳсуб мебошад. Дигар иштирокчиёни муносибатҳои заминистифодабарии иҷоравӣ ба сифати субъекти иловагӣ баромад мекунанд. Маълум мегардад, ки новобаста аз муҳлати шартномаи

ичораи бино ва иншоот, ки байни тарафҳо муайян шудааст шартнома бо назардошти эҳтиёҷоти давлат пеш аз муҳлат қатъ гаштанаш мумкин аст. Вобаста ба ҳолати мазкур барои дар оянда барои огоҳонидани иҷорагирон ҷиҳати мутобиқатнамои ба ҳар гуна ҳолатҳои воқеӣ пешниҳод менамоем, ки ба м. 720 КМ ҚТ тағйирот ворид карда шуда, меъёри он дар таҳрири зайл ифода карда шавад: «Ҳангоми ба иҷора супоридани бино ё иншоот ҳуқуқи истифодаи қитъаи замин, ки дар он бино ё иншоот то ба анҷом расидани муҳлати иҷораи бино ё иншоот ҷойгир аст, ба иҷорагир дода мешавад. Инчунин, новобаста аз муҳлати шартномаи мазкур қарори дахлдори мақомоти ҳокимияти давлатӣ оиди ба манфиати ҷамъият ва давлат истифодабарии қитъаи замин, ки дар он бино ё иншооти ба иҷорагирифташуда ҷойгир аст, бартарӣ дорад».

Аз таҳлили зербоби мазкур хулосаҳои зеринро пешниҳод кардан мумкин аст:

– шартномаи иҷораи бино ва иншоот ба монанди дигар шартномаҳои ҳуқуқи маданӣ тибқи асосҳои умумии муқаррарнамудаи қонунгузори маданӣ, яъне дар ҳолати ҳангоми шартномаро ба таври назаррас вайрон кардани тарафи дигар ва дар дигар ҳолатҳои пешбиниамудаи КМ ҚТ, қонунҳои дигар ё шартнома тағйир дода ё бекор карда мешавад;

– асоси навбатии қатъи шартномаи иҷора бо дархости иҷорагир ба иҷорагир додани бино ё иншоот бо нуқсонҳои мебошад, ки истифодаи молу мулки баиҷорагирифтаро бозмедоранд. Камбудии, ки иҷорадеҳ барои онҳо масъул аст, ба мисли мавҷуд набудани чунин сифатҳои, ки дар шартнома пешбинӣ шудаанд ва дар маҷмӯъ он сифатҳои, ки иҷорагир ҳуқуқи бидуни шартҳои махсус доштанро дорад, дарк кардан мумкин аст. агар камбудӣ ба як қисми бино ё иншоот марбут бошад, мавҷудияти он метавонад танҳо барои қатъ кардани шартнома ҳамчун асос хизмат кунад, агар ин қисм барои мақсадҳои истифода муҳим бошад, вагарна онро ҳамчун асоси кам кардани андозаи пули иҷора метавон баррасӣ намуд;

– барои тағйири яктарафаи шартномаи иҷораи бино ва иншоот, радди яктарафаи иҷрои шартнома, огоҳ кардани ҷониби дигар дар бораи он кифоя аст;

– радди яктарафаи иҷрои уҳдадорихоро аз бекор кардани якҷонибаи шартнома бо дархости яке аз тарафҳо фарқ кардан лозим аст. КМ ҚТ ду ҳолатро пешбинӣ мекунад, ки мувофиқи яке аз ин ҳолатҳо тибқи дархости яке аз тарафҳо бо қарори суд иҷозат додан ё бекор кардани шартнома иҷозат дода мешавад;

– ғавтидани яке аз тарафҳо, барҳам хурдани шахси ҳуқуқӣ, ба манфиати давлат гирифтани бино ё иншооти дахлдор ва ғ. боиси қатъ гардидани шартномаи бино ва иншоот мегардад.

### **3.2. Ҷавобгарии ҳуқуқи мадании тарафҳо тибқи шартномаи иҷораи бино ва иншоот**

Мубрамияти шартҳои асосии шартномаи иҷораи бино ва иншоот бо он таъкид мешаванд, ки агар ақалан яке аз шартҳои муҳимми эътирофшуда дар шартнома иҷро нагардад, боиси бавучудоии ҳуқуқ ва уҳдадорихо дар байни иштирокчиёни ин шартнома мегардад.

Дар ҷомеае, ки ташаккули муносибатҳои маданӣ, аз қабилӣ шартномаҳои маданӣ, бо суръат рушд доранд, нақши институтҳои ҷавобгарии ҳуқуқӣ рӯз то рӯз меафзояд. Яке аз чунин институтҳои ҳуқуқӣ ҷавобгарии ҳуқуқӣ ва шаклҳои амалисозии он ба ҳисоб меравад. Дар бораи моҳияти ҷавобгарии ҳуқуқӣ нуктаҳои гуногуни зиёде вучуд доранд.

В.А. Ойгензихт воқеан, дуруст қайд намудааст, ки ҷавобгарӣ яке аз категорияи муҳимтарин буда, бе он ташкили ҷамъият бемаъно аст [99, с. 6].

Ба андешаи Э.С. Насриддинзода, «ҷавобгарии ҳуқуқӣ ин зарурати шахс ба гирифтӣ шудан ба ҷораҳои маҷбурияти давлатӣ барои ҳуқуқвайронкуниҳои содиркарда мебошад» [98, с. 149]. Ҷавобгарӣ яке аз категорияҳои асосие мебошад, ки дар соҳаи татбиқи ҳуқуқ ва умуман, ҳуқуқи маданӣ истифода мешавад. Бо дарназардошти ин, В.А. Тархов чунин

мешуморад, ки ҷавобгарии ҳуқуқие, ки бо қонун танзим мешавад, уҳдадории ҳисобот додани амалҳои худ мебошад [120, с. 8-11].

Бояд қайд намуд, ки ҷавобгарии ҳуқуқӣ дар ҳама даври замони фаъолияти инсонияту давлатдорӣ падидаи муҳимми ҳуқуқӣ арзёбӣ мегардид ва то инҷониб мубрамияти худро гум накардааст. Бахусус, дар ҷомеае, ки муносибатҳои иҷоравӣ тариқи шартномаи иҷораи бино ва иншоот босуръат мавриди тағйирёбӣ қарор мегирад, он боиси ба вучуд омадани баъзе мушкилиҳо дар риоя ва иҷрои меъёрҳои шартнома мегардад. Чунин ҳолат боиси содир шудани ҳуқуқвайронкуниҳо гардида, институти ҷавобгарии ҳуқуқиро боз ҳам мубрам менамояд.

Аксарияти шартномаҳои басташаванда дар ҷараёни гардиши хоҷагидорӣ ба таври зарурӣ иҷро мегарданд ва ин гувоҳи муътадилӣ ва тағйирнопазирии нисбии ин равиш мебошад. Бо вучуди ин, меъёрҳои ҳуқуқ бояд бо чунин василае муҷаҳҳаз бошанд, ки ҳар як субъектро барои амал намудан мувофиқи талаботи қонун водор кунад ва дар ҳолати дур шудан аз қоидаҳои иштирокчиёни муносибатҳои ҳуқуқиро ба оқибатҳои нохуш гирифта намояд. Ин таъсиррасонӣ метавонад хусусиятҳои гуногун дошта бошад. Барои онки шахси ҳуқуқ ё манфиаташ поймолгашта, тавонад ҷуброни зарарҳои бо ин амалҳо ба ӯ расонидаро гирад, чунин қоидаҳои ҳуқуқӣ бо унвони ҷавобгарӣ вучуд дорад [149, с. 80].

Баъзан муҳаққиқон ҷавобгариро ҳамчун истифодакунии санксияҳои пешбинишудаи санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ ва тадбирҳои давлатии маҷбурсозӣ нисбат ба ҳуқуқвайронкунанда маънидод мекунанд, ки дар шакли маҳрумкунии шахсӣ, ташкилӣ ё хусусияти молу мулкидошта ифода мегарданд ва нишонаҳои асосии ин зухуроти таҳлилшавандаро чунин номбар мекунанд:

- 1) ҷавобгарии ҳуқуқӣ маҷбурияти давлатиро пешбинӣ мекунад;
- 2) ҷавобгарии ҳуқуқӣ маҷбурияти умумӣ нест, ин тадбир чунин маҷбурият аст, ки бо ҳаҷми аниқ муайян шудааст (нишондодҳои миқдорӣ);

3) ҷавобгарии ҳуқуқӣ бо ҳуқуқвайронкунӣ алоқа дорад ва ба ҳуқуқвайронкунанда нигаронида шудааст;

4) ҷавобгарии ҳуқуқӣ чунин оқибатҳои манфиро (маҳрумиятҳои) барои ҳуқуқвайронкунанда ба вучуд меорад: поймол шудани ҳуқуқҳои ӯ (маҳрумият аз озодӣ, аз ҳуқуқҳои молу мулкӣ ва ғайра), ба зиммаи ӯ гузоштани вазифаҳои иловагии нав (пардохти маблағи муайян, иҷро намудани баъзе амалҳо);

5) хусусият ва ҳаҷми маҳрумиятҳо дар асоси санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ муқаррар карда шудаанд;

6) ба зиммаи ӯ воғузур кардани маҳрумиятҳо, истифодабарии чораҳои маҷбурияти давлатӣ дар рафти фаъолияти салоҳиятдори ҳуқуқии мақомотҳои ваколатдори давлатӣ дар тартиб ва шаклҳои муқаррарнамудаи қонун;

7) ҷавобгарии ҳуқуқӣ берун аз шакли тартиботи мурофиавӣ имкон надорад [50, с. 144].

Р.Ш. Шарофзода қайд менамояд, ки «ҷавобгарии ҳуқуқӣ намуди ҷавобгарии иҷтимоие мебошад, ки барои ҳуқуқвайронкунӣ ва бо истифодаи чораҳои ҷавобгарии ҳуқуқӣ аз ҷониби субъектони босалоҳият татбиқ мешавад» [116, с. 617].

Қоидаҳои ҷавобгарӣ дар илми ҳуқуқ ҳамеша диққати зиёди олимони ва ҳуқуқшиносони амалиро ба худ ҷалб менамояд қайд мекунад Д.Ш. Сангинзода тули солҳои зиёд баҳси онҳо дар мавриди масъалаҳои мафҳум, ҳадафҳо ва моҳияти ҷавобгарӣ давом дорад. Асоси фарорасии ҷавобгарӣ таҳқиқ мегардад. Ба ин масъалаи асосӣ дар солҳои гуногун олимони намоёни соҳаи ҳуқуқи маданӣ ва ҳуқуқи соҳибкорӣ, ҳам классикони илми ҳуқуқшиносӣ асарҳои худро бахшидаанд. Дар натиҷаи таҳлили масъалаҳои ҳалталаб оид ба мафҳуми ҷавобгарӣ нуқтаи назарҳои гуногун арзи вучуд карданд [155, с. 151].

Ҷавобгарии ҳуқуқӣ «ҳамчун категорияи умумӣ дар илми ҳуқуқшиносӣ дорои намудҳои алоҳида мебошад. Яке аз намудҳои ҷавобгарии ҳуқуқиро ҷавобгарии ҳуқуқи маданӣ ташкил медиҳад. Ҷавобгарӣ институти муҳим дар

хукуқи маданӣ ба ҳисоб рафта, дар таъмини нақши ҳуқуқ дар танзими муносибатҳои бозоргонӣ ва ҳифзи ҳуқуқҳои молумулкии соҳибкорону шахрвандон ҷойи муайяно ишғол мекунад» [68, с. 443].

Дар илми ҳуқуқшиносӣ доир ба мафҳум ва хусусиятҳои ҷавобгарии ҳуқуқи маданӣ ақидаи ягона арзи вуҷуд надорад. Як қатор муҳаққиқон онро як намудани маҷбурунии давлатӣ ва дигарон бошад, онро санксия барои ҳуқуқвайронкунандаи соҳаи ҳуқуқи маданӣ баён кардаанд. Масалан, М.З. Раҳимзода ҷавобгарии маданӣ гуфта, «дар зери маҷбурунии давлатӣ иҷро намудани уҳдадорихои молумулкӣ ва шахсии ғайримолумулкиро аз тарафи субъектони муомилоти маданӣ» мефаҳмад [127, с. 371].

С.Н. Братуся қайд менамояд, ки «ҷавобгарии маданӣ-ҳуқуқӣ ин маҷбурунии давлатӣ ё ҷамъиятӣ буда, бо тариқи маҷбуруномаи қарздорро ба иҷрои уҳдадорӣ водор мекунад» [58, с. 84].

Р.Ш. Шарофзода қайд менамояд, ки «ҷавобгарии ҳуқуқи маданӣ барои вайрон намудани вазифаҳои шартномавӣ ё ғайришартномавӣ, яъне содир намудани деликти маданӣ пешбинӣ шудааст. Дар шакли рӯйёнидани зарар, ноустуворона ва ғ. татбиқ мешавад» [115, с. 442].

Ба андешаи Ф.С. Сулаймонов, «ҷавобгарии ҳуқуқи маданӣ оқибатҳои ногувори хусусияти молумулкидошта мебошад, ки аз ҷониби давлат ба зиммаи субъекти дахлдор вогузошта мешавад» [126, с. 313].

Е.А. Суханов ва Б.И. Пугинский қайд менамоянд, ки «ҷавобгарии маданӣ яке аз намудҳои маҷбурунонии давлатӣ ба шумор рафта, ба ҳуқуқвайронкунанда санксияи молумулкиро ба манфиати зарардида муқаррар мекунад ва имкон дорад, дар шакли ихтиёрӣ ҳам сурат гирад, вале дар ин ҳол низ ба характери маҷбурунии давлатӣ таъсир намерасонад» [76, с. 232; 102, с. 180].

Мафҳуми ягонаи ҷавобгарии маданӣ-ҳуқуқӣ барои иҷро накардани уҳдадорихо мавҷуд нест. Ба ақидаи О.С. Иоффе ҷавобгарии маданӣ-ҳуқуқӣ барои иҷро накардани уҳдадорихо ин мучозот барои ҳуқуқвайронкуниест, ки ба вайронкунанда оқибатҳои манфиро дар шакли маҳрум сохтан аз ҳуқуқҳои

субъективии маданӣ ё базиммагузории уҳдадориҳои нав, ё иловагии маданӣ-хуқуқиро пешбинӣ менамояд [81, с. 54].

Аз ин маълум мегардад, ки дар илми хуқуқи маданӣ мафҳуми ягонаи ҷавобгарии маданӣ-хуқуқӣ барои иҷро накардани уҳдадориҳои пешниҳод нагардидааст. Лекин дар ҳамаи мафҳумҳо хусусиятҳои умумие мавҷуд мебошанд, ки барои ҷавобгарии маданӣ-хуқуқӣ нисбат ба иҷро накардани уҳдадориҳои хоссанд. Чунин хусусиятҳоро Қ.Ш. Қурбонов ба таври зерин муайян намудааст: «а) маҷбуркунии давлатӣ; б) оқибатҳои номусоиди манфӣ барои хуқуқвайронкунанда; в) маҳкум намудани хуқуқвайронкунӣ ва субъекти он» [92, с. 286].

Ба назари А.А. Алексанян ва А.В. Тимофеева дар сурати иҷро накардан ё ба таври бояду шояд иҷро накардани уҳдадориҳои шартномавие, ки дар асоси шартномаи иҷораи бино ва иншоот ба миён меоянд, иҷорадеҳ ё иҷорагир метавонанд ба ҷавобгарии маданӣ кашида шаванд. Тавассути чунин муносибат ба ҳадафи ниҳой, ки ҳар ду тарафи ғаъол барои он мекӯшанд, ҷавобгарӣ амалӣ мегардад. Яке аз фишангҳои танзимкунандаи муносибатҳои шартномавӣ масъулият мебошад. Маҳз масъулият тарафҳоро ба иҷрои дурусти шартҳои шартномаи иҷораи бино ва иншоот ташвиқ мекунад [137, с. 27].

Дар илми хуқуқи маданӣ вобаста ба сабаби пайдоиш ду намуди ҷавобгарии маданӣ-хуқуқӣ мавҷуд аст: шартномавӣ ва ҷавобгарии ғайришартномавӣ. Дар қ. 1, м. 138 КМ ҚТ, м. 1 Қонуни ҚТ «Дар бораи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва хуқуқҳо ба он» аз 20 март соли 2008, №375 ва м. 3 Қонуни ҚТ «Дар бораи иҷора дар ҚТ» аз 6 декабри соли 1990, №184 речаи хуқуқӣ, шартҳои асосии ба иҷора додани бино ва иншоот ҳамчун молу мулки ғайриманқул ва шаклҳои афзалиятноки ба манфиати халқ истифода бурдани онҳо дарҷ гардидааст .

Иҷроиши бемайлоии уҳдадориҳои шартномаи иҷораи бино ва иншоот яке аз шартҳои муҳимтарин мебошад, ки ба устувории гардиши муносибати маданӣ, инчунин, ғаъолияти бомуваффақияти муносибатҳои иқтисодӣ

мусоидат мекунад. Вале вазъят ва ҳолатҳои хусусиятҳои объективӣ субъективидошта пайдо шуда метавонанд, ки боиси иҷро нашудан ё иҷроиши номувофиқи уҳдадориҳои шартномавӣ аз ҷониби иштирокчиёни муносибатҳои шартномавӣ мешаванд ва дар ин замина шаклҳои гуногунии ҷавобгарии тарафҳои шартномаи иҷораи бино ва иншоотба вуҷуд меоянд.

Ба андешаи А.Р. Абдуллозода, «таҳлили назария нишон медиҳад, ки новобаста ба таълифи қорҳои зиёди илмӣ мушкилоти ҷавобгарии ҳуқуқӣ яке аз масъалаҳои ҳалталаб ва муҳим дар илми ҳуқуқшиносӣ боқӣ мемонад. Рисолати ҷавобгарии ҳуқуқӣ бошад, баҳри таъмин намудани иҷрои вазифаҳои, ки дар меъёрҳои ҳуқуқӣ ва шартномавӣ мавҷуданд, зоҳир мешавад» [161, с. 156-157]. Шаклҳои амалисозии ҷавобгарии ҳуқуқи мадания тарафҳои шартномаи иҷораи бино ва иншоот гуфта, он шаклҳои ҷавобгариеро меноманд, ки тибқи онҳо тарафҳо, яъне иҷорадеҳ ва иҷорагир дар доираи уҳдадориҳо дар назди ҳамдигар барои иҷро ва таъмини уҳдадориҳо масъулияти ҳуқуқӣ доранд.

Асосҳои дар боби 30 КМ ҚТ ишорашуда метавонанд ба таври умумӣ дар мавриди ҷавобгарии тарафҳои шартномаи иҷораи бино ва иншоот низ татбиқ шаванд, аз ҷумла м. 452 КМ ҚТ: «таҳти мафҳуми вайрон кардани уҳдадорӣ иҷро накардан ё иҷрои номатлуб (сари вақт иҷро накардан, иҷро бо норасоии мол, қор ва хизматрасониҳо, иҷро бо вайрон кардани дигар шартҳои, ки дар мазмуни уҳдадорӣ муайян шудааст) дар назар дошта шудааст. Қарздор ҳангоми пеш омадани ҳолате, ки иҷрои матлуби уҳдадориро ғайриимкон мегардонад, уҳдадор аст, фавран оид ба ин ҳолат кредиторро огоҳ созад» [3].

Таҳлилҳо нишон медиҳанд, ки дар КМ ҚТ оид ба ҷавобгарии тарафи дуҷум, яъне иҷорагир ягон моддаи алоҳида ҷой дода нашудааст.

Ҳол он ки, тибқи қоидаҳои умумӣ, иҷорадеҳ вазифадор аст, ба иҷорагир бино, иншоотро дар ҳолате, ки ба шартҳои шартномаи иҷора ва таъиноти бино ё иншоот мувофиқат мекунад, дар якҷоягӣ бо тамоми лавозимот ва ҳуҷҷатҳои марбути он таъмин намояд.

Сифати бино ва иншоот шарти муҳимми шартномаи иҷораи бино ва иншоот мебошад, ки тарафҳо бояд доир ба он ба мувофиқа расанд. Масъалаи ҷавобгарии тарафҳо ҳангоми ба иҷора додани бино ё иншоотҳои ҷумҳуриявӣ ва коммуналӣ тибқи бандҳои 28 ва 29 Тартиби ба иҷора супоридани амволи давлатӣ чунин аст: «Тарафи гунаҳкор уҳдадор аст, ба тарафи дигар зарари моддӣ ва зиёни молиявӣ вобаста ба иҷро накардан ё иҷрои номатлуби уҳдадорихои худ расонида ро тибқи шартномаи иҷора ҷуброн намояд. Ба ҷавобгарии интизомӣ, маъмурӣ ва ҷиноятӣ кашидани шахсони гунаҳкор онҳоро аз уҳдадорӣ ҷуброни зарари моддӣ ва молиявӣ расонидашуда озод наменамояд» [28]. Яъне иҷорагирандагони бино ва иншоотҳои давлатӣ, ки нисбат ба онҳо ҷавобгарии гуногун ва қабтӣ татбиқ гардидааст, новобаста аз дигар ҷавобгарихои соҳавӣ аз уҳдадорӣ ҷуброни зарари моддӣ ва молиявӣ расонидашуда озод карда намешаванд.

Аз таҳлили моддаҳои 721-722 боби 39 КМ ҚТ маълум мегардад, ки тарафҳои шартномаи иҷораи бино ва иншоот дар ҳолатҳои зерин гирифтори ҷавобгарии маданӣ-ҳуқуқӣ мегарданд:

1. Ҳангоми сари вақт напардохтани пули иҷора.

2. Ҳангоми ба иҷора додани бино ва иншоот аз ҷониби тарафҳои шартнома баргузор накардани инвентаризатсия. Инвентаризатсия ба манфиати ҳарду тараф буда, дар натиҷаи он фарсудашавии воқеӣ ва ҳолати воқеии бино ё иншоот муайян карда мешавад. Ин тадбир ба иҷорадеҳ имкон медиҳад, ки ба манфиати иҷорагир инвентаризатсия гузарониданида шавад. Азбаски иҷорагир вазифадор аст, ки бино ва иншооти ба иҷора гирифташударо дар охири иҷора дар ҳолате, ки онро гирифтааст, бо дарназардошти фарсудашавии оддӣ ё дар ҳолати пешбиниамудаи шартнома баргардонад, аз ин рӯ, ба иҷорагир зарур аст, ки ҳолати воқеии бино ё иншооти ба иҷорагирифтаре донад.

3. Тартиб надодани санади супоридани бино ё иншоот бо шартҳои пешбиниамудаи шартнома. Комилан возеҳ аст, ки аз нигоҳи далелҳои ҳатти иҷрои воқеии уҳдадорӣ иҷорадеҳ ва иҷорагир санади интиқол

конунан ивазнашаванда аст. Дар баробари ин, агар маълум шавад, ки чунин санадро тарафҳо тартиб надодаанд, чӣ оқибат дорад? Ба сифати мисол, муносибатеро баррасӣ кардан мумкин аст: ширкати А, ки соҳиби бино ё иншоот аст, бо ташкилоти В шартномаи иҷораи бино ва иншоот мебандад. Дар асл, уҳдадорию супоридани бино ё иншоот аз ҷониби иҷорадеҳ иҷро шудааст, иҷорагир аз ин бино ё иншоот озодона истифода мебарад, дар ҳоле ки санади қабули бино ё иншоот тартиб дода нашудааст. Тарафҳо ин ҳолатҳоро баҳс намекунанд.

Дар ин ҳолат, ширкати А, бешубҳа, ҳуқуқи талаб кардани пардохти пули иҷораро аз иҷорагир нигоҳ медорад. Чунин ба назар мерасад, ки набудани санади интиқол маънои қатъ кардани шартнома бо мувофиқаи тарафҳоро дорад, аммо ин нодуруст аст. Иҷорадеҳ вазифадор аст, ки иҷорагирро аз ҳама ҳуқуқҳои ашхоси сеюм ба бино ё иншооти ба иҷора гирифташуда огоҳ кунад, зеро татбиқи ҳуқуқҳои онҳо аз ҷониби шахси сеюм метавонад, боиси вайрон кардани ҳуқуқи иҷорагир гардад. Дар сурати иҷро нашудани ин уҳдадорӣ, иҷорагир ба кам кардани андозаи пули иҷора ҳуқуқ дорад, инчунин, ҳақ дорад, шартномаро қатъ кунад ва ё ҷуброни зиёро талаб намояд. Дар адабиёти пеш аз инқилобӣ, ин уҳдадорию иҷорагиранда ҳамчун уҳдадорию ба иҷоранишин истифодаи осоишта ва бартараф кардани ҳама монеаҳои қонунии истифодаи он муайян карда шуда буд [100, с. 48].

4. Саркашӣ кардани яке аз тарафҳо, яъне даст кашидани иҷорадеҳ аз иҷрои уҳдадорӣ оид ба супоридани бино ё иншоот ва даст кашидани иҷорагир аз қабули бино ё иншоот, маънои онро дорад, ки ҳар ду тарафи шартномаи иҷораи бино ва иншоот ҳангоми даст кашидан аз қабули объекти шартнома боиси ҷавобгарию маданӣ-ҳуқуқӣ мегарданд.

Вобаста ба иҷораи бино ва иншоот нисбати тарафҳо маъмулан ду шакли ҷавобгарию ҳуқуқи маданӣ татбиқ карда мешавад:

- 1) ҷуброни зарар;
- 2) рӯёнидани ноустуворона.

Яке аз шаклҳои чуброни зарар мумкин аст ба таври таъмири бино ё иншоот сурат гирад. Ичорагир уҳдадор аст, ки бино ё иншоотро дар ҳолати хуб нигоҳ дорад, таъмири ҷориро аз ҳисоби худ анҷом диҳад ва хароҷоти нигоҳдории бино ё иншоотро бар дӯш гирад. Ин аз ҷумла, ба рафъи камбудии дохилии бино ё иншооти ба ичора гирифташуда ё нигоҳдории коршоямии техникии он дахл дорад [51, с. 63].

Ю.К. Толстой чунин мешуморад, ки «таъмири ҷорӣ, ба фарқ аз таъмири асосӣ, арзиши бино ё иншооти ба ичора гирифташударо зиёд намекунад ва фарсудашиви онро баргараф намекунад» [78, с. 167]. Бо вучуди ин, ба назар мерасад, ки дар маҷмуъ, нигоҳдорӣ ба пешгирии харобшавии барвақти бино ё иншоот равона шудааст.

Бо дарназардошти ин, ҳангоми баргардонидани бино ё иншооти ба ичора гирифташуда асосан се масъала ҳалли худро меёбад:

1. Тартиби баргардонидан чӣ гуна аст?
2. Ҳолати баргардонидани бино ё иншоот чӣ гуна аст?
3. Оқибатҳои иҷро накардан ё сари вақт иҷро накардани уҳдадорӣ аз ҷониби ичорадеҳ ва ичорагир чӣ гунаанд?

Ба ақидаи В.В. Витрянский, «ҷавобгарии ҳуқуқи маданӣ тибқи уҳдадорӣҳои маданӣ мумкин аст дар шакли рӯёнидани зиён ва пардохти ноустуворона анҷом пазирад. Ҳамчунин, тибқи уҳдадорӣҳои пулӣ, пардохти ноустуворонаро дигар шакли ҷавобгарии мустақил – рӯёнидани фоиз барои иҷро накардани уҳдадорӣҳои пулӣ ташкил медиҳад» [55, с. 636].

Пардохти ноустуворона танҳо дар он маврид истифода бурда мешавад, ки дар қонун ё шартнома пешбинӣ шуда бошад. Тарафҳо, аз он ҷумла ичорадеҳ ва ичорагир, метавонанд, ки дар шартномаи иҷораи бино ва иншоот ҳангоми иҷро накардан ё иҷрои номатлуби уҳдадорӣ, аз ҷумла, дар ҳолати гузаронидани муҳлати иҷро пардохти ноустуворонаро пешбинӣ намоянд. Дар чунин ҳолат, ҳангоми вайрон шудани уҳдадорӣ ба сифати ҷавобгарӣ пардохти ноустуворона татбиқ карда мешавад.

Агар барои иҷро накардан ё иҷрои номатлуби уҳдадорӣ пардохти ноустуворона муқаррар гардида бошад, пас, зиён дар қисми бо ноустуворона таъминнашуда рӯёнида мешавад. Қонунҳо ва ё шартнома ҳолатҳои зайлро пешбинӣ намуданашон мумкин аст: ҳангоме ки танҳо рӯёнидани ноустуворона иҷозат дода мешавад, вале на товони зиён; ҳангоме ки товони зиён метавонад ба маблағи пурра бар замми ҷаримаи аҳдшиканӣ рӯёнида шавад; ҳангоме ки мутобиқи интиҳоби кредитор ё ҷаримаи аҳдшиканӣ ё товони зиён рӯёнида мешавад.

Вобаста ба таҳлили масъалаи шаклҳои амалисозии ҷавобгарии ҳуқуқии мадания тарафҳои шартномаи иҷораи бино ва иншоот ҳулосаҳои зеринро метавон пешниҳод намуд:

1. Сифати бино ва иншоот шартномаи иҷора мебошад, ки тарафҳо метавонанд ба мувофиқа расанд. Агар иҷорадеҳ иҷорагирро аз камбудихои ҷойдоштаи бино ё иншоот огоҳ накунад он гоҳ сифати ноҳуби бино ё иншооти ба иҷорагирифташуда ғайристандартӣ маҳсуб ёфта боиси ба вучуд омадани ҷавобгарии ҳуқуқи маданӣ барои иҷорадеҳ мегардад.

2. Агар иҷорагир дар бораи камбудихои дар вақти қабул ё ба иҷора гирифташуда ошкоршуда намедонист, аммо ба шарте, ки чунин камбудихо пеш аз бастанӣ шартнома ё қабули бино ё иншоот пайдо шаванд.

3. Ба зиммаи иҷорагир гузоштани ўҳдадориҳо барои пешниҳоди бино, иншоот бо сифати баланд қоидаҳои масъулият дастгирӣ карда мешаванд, ки иҷорагирро ташвиқ мекунанд, ки камбудихои пинҳониро софдилона нишон диҳанд ва пеш аз бастанӣ шартнома камбудихои намоёнро пинҳон накунанд.

4. Иҷорадеҳ барои камбудихои бино ё иншооти ба иҷора додашуда, ки монеи истифодаи қисман ё пурраи он мегарданд, ҳатто агар ҳангоми бастанӣ шартнома ў дар бораи ин камбудихо надониста бошад ҳам, ҷавобгар аст. Ҳангоми ошкор гардидани чунин камбудихо иҷорагир ҳақ дорад бо интиҳоби худ ё бепул бартараф намудани камбудихои бино ё иншоот, ё мутаносибан кам кардани пули иҷора, ё ҷуброн намудани хароҷоти вобаста ба бартараф кардани камбудихои бино ё иншоот, ё бевосита кам кардани маблағи

харочоти анҷомдодаи ӯро доир ба бартараф сохтани ин камбудихо аз пули истифодаи бино ё иншоот талаб намояд ва дар ин бобат иҷорадеҳро пешакӣ огоҳ кунад, ё пеш аз муҳлат бекор кардани шартнома ро талаб намояд.

5. Дар сурати ошкор кардани камбудихои пинҳоние, ки дар шартнома ё санад пешбинӣ нашудаанд, иҷорагир ҳуқуқҳои дар қ. 1 м. 722 КМ ҚТ пешбинишударо дорад.

6. Мурочиат ба иҷорадеҳ бо яке аз ду талаботи зерин мумкин аст пешниҳод карда шавад: а) ройгон бартараф кардани камбудихои бино ё иншоот; б) коҳиши мутаносиби пули иҷора (яъне тағйирёбии шартҳои пули шартномаи иҷора).

7. Дар чунин ҳолатҳо, қонунгузори миллӣ ба иҷорагир усулҳои зерини ҳимояи ҳуқуқи вайроншударо додааст: бартараф кардани камбудихои бино ё иншоот ё мутаносибан кам кардани пардохтҳои қаблан мувофиқашударо талаб кунанд; ҳисоб кардани чуброни харочот, агар бартараф кардани камбудихо худ аз худ анҷом дода шуда бошад; маблағи харочотро аз пардохти пули иҷораи зарурӣ мустақиман нигоҳ дорад, агар тарафи дигар пешакӣ дар ин бора огоҳ карда шуда бошад; пеш аз муҳлат қатъ кардани шартнома ро талаб кунад.

8. Дар мавриди ҷавобгарии иҷорагир тибқи шартномаи иҷораи бино ва иншоот уҳдадорихои асосии ӯ инҳоянд: 1. Пардохти саривақтии пули иҷора. Агар сухан дар бораи созишномаи кӯтоҳмуддат равад, пас санксияҳои ҷаримавай метавонанд пас аз ду маротиба пай дар пай напардохтани пули иҷора иҷро шаванд. Дар иҷораи дарозмуддат, ин муҳлат 6 моҳро ташкил медиҳад. Он инчунин масъулиятро барои саривақт пардохт накардани ҳаққи хизмати коммуналӣ пешбинӣ мекунад; 2. Кафолати бехатарии бино ё иншооте ва дар ҳолати аввалаи он нигоҳ доштани он. Вақте ки сухан дар бораи иҷораи бино ё иншооте меравад, пас одатан таъмири ҷорӣ масъулияти иҷорагир аст; 3. Бе розигии иҷорагир таъмир, азнавсозӣ ва ғ. накунад. Дар акси ҳол, санксияҳои ҷаримавай татбиқ кунед ё муносибатҳои шартномавиरो пеш аз муҳлат қатъ карда шавад.

9. Иҷорагир барои ноқисии бино ё иншооти ба иҷора гирифташуда сарфи назар аз гуноҳи ӯ ҷавобгар аст. Маълумоти иҷорагир дар бораи камбудихо дар вақти бастанӣ шартнома ва ё дар натиҷаи хунукназарии дағалона ҳангоми санҷиш ё тафтиши бино ё иншоот ҳангоми қабули он ошкор накардани ӯ, масъулияти иҷорадеҳро бартараф мекунад (м. 681 КМ ҚТ).

10. Иҷорадеҳ барои камбудихои бино ё иншооти ба иҷора супоридашуда (ҳатто агар дар вақти бастанӣ шартнома дар бораи мавҷудияти онҳо намедонист) танҳо дар сурате ҷавобгар аст, ки агар онҳо иҷорагирро аз истифодаи ин бино ё иншоот пурра ё қисман манъ кунанд. Иҷорадеҳ барои камбудихои бино ё иншооте, ки истифодаи онро мутобиқи шартномаи иҷора ё таъинот манъ намекунад, масъулият надорад. Иҷорадеҳ инчунин барои он камбудихои бино ё иншооти ба иҷора гирифташуда масъул нест, ки гарчанде ки онҳо ба истифодаи он монеъ мешаванд (пурра ё қисман), ҳангоми бастанӣ шартномаи иҷора мувофиқа карда шуда буданд ё ба иҷорагир пешакӣ маълум буданд (пеш аз иҷора) бастанӣ шартномаи иҷора) ё мебоист аз ҷониби иҷорагир дар вақти азназаргузаронии бино ё иншоот ё тафтиши коршоямии он ҳангоми бастанӣ шартнома ё ба иҷора додани бино ё иншоот ошкор карда мешуд.

## ХУЛОСА

Аз натиҷаи таҳлили масъалаҳои ба мавзӯи таҳқиқот алоқаманд хулосаҳои зерин пешниҳод мегарданд:

1. Мубрамияти шартномаи иҷораи бино ва иншоот на танҳо бо ниёзи асли ба объектҳои муайян, аз қабилӣ бино ё иншооти мувофиқ, балки бо омилҳои зерин низ иртибот дорад: ҳам иҷорагир барои гирифтани объекти дахлдор ҳавасманд аст ва ҳам иҷорадеҳ ба пули иҷора ва қонеъ намудани дигар талаботи иқтисодиву иҷтимоии худ ба он ниёз дорад. Дар ҳолати мазкур таъсири назаррас аз он сабаб ба вучуд меояд, ки иҷорагир соҳиби бино ё иншоотро аз баъзе уҳдадорӣҳои идоракунии қорҳои марбут ба бино ё иншооти ба иҷора гирифташуда озод мекунад.

2. Муносибатҳои иҷоравӣ, бахусус шартномаи иҷораи бино ва иншоот, яке аз намудҳои қадимтарини шартномаи маданӣ ва иқтисодӣ дар таърихи инсоният маҳсуб ёфта, пайдоиш, инкишоф ва шаклгирии ин падида ҳамчун институти муҳим ва мустақил шинохта шудааст. Аз нигоҳи таърихӣ-ҳуқуқӣ таҳқиқ ва ошкорсозии марҳилаҳои пайдоиш ва инкишофи падидаи иҷораи бино ва иншоот дар ҳуқуқи маданӣ дорои аҳаммияти хосса буда, асоси иҷтимоии худро дар таърихи бӯ талаботи ҷомеа ва пешрафти он муайян менамояд. Бо ин мазмун, имконияти роҳҳои танзими ҳуқуқии ин падидаи мазкур муайян мегардад ва ҷиҳати дақиқ ва ҳадафнок танзими муносибатҳои ҳуқуқӣ оид ба падидаи мазкур аз ҷониби қонунгузорӣ мусоидат менамояд. Зеро дар ҳар марҳилаҳои таърихӣ мафҳум, намудҳои бино ва иншоот, муомилот бо онҳо тавассути меъёрҳои ҳуқуқӣ ба таври гуногун танзим карда мешуданд [8-М].

3. Бо натиҷагирӣ аз таҳлили адабиёти илмӣ ҳуқуқӣ, маъхазҳои таърихӣ, андешаҳои муҳаққиқон ва санадҳои ҳуқуқии таърихӣ пайдоиш ва инкишофи падидаи шартномаи иҷораи бино ва иншоотро шартан ба ду давраи зерин ҷудо карда шуд:

1) давраи Шуравӣ. Хусусиятҳои ин давра дар он зоҳир мегардад, ки маҳдудиятҳои алоҳида дар масъалаи субъектони шартнома, предмети он ва

дигар масъалаҳо муқаррар гардид. Ҳамзамон, дар ин давра баъзе масъалаҳои алоҳидаи шартномаи иҷораи бино ва иншоот (ба монанди муҳлати шартнома) мавриди танзим қарор гирифтанд.

2) давраи Истиқлоли давлатии ҚТ. Хусусияти даврони соҳибистиклолии мамлакат он аст, ки дар ин давра ба инкишофи муносибатҳои иҷоравӣ диққати асосӣ дода шуда, дар қонунгузорию маданӣ иҷораи бино ва иншоот намуди алоҳидаи шартномаи иҷора эътироф гардид. Инчунин, дар заминаи ба инобат гирифтани хусусиятҳои рушди танзими ҳуқуқи маданияи падидаи иҷораи бино ва иншоот дар давраи соҳибистиклолӣ қабули санадҳои меъёрии ҳуқуқиро таҳлил гардида, 4 марҳилаи зерини рушд муайян карда шуд: 1) солҳои 1990 то 1994; 2) солҳои 1994 то 1999; 3) солҳои 1999 то 2012; 4) аз соли 2012 то ин ҳол [8-М].

4. Шартномаи иҷораи бино ва иншоот дар шароити муносири мамлакат аҳаммияти муҳим дошта, дорои табиати ҳуқуқии хос мебошад: а) табиати ҳуқуқии консенсуалӣ; б) табиати ҳуқуқии дутарафа; в) табиати ҳуқуқии пулакӣ; г) табиати ҳуқуқии муҳлатнок; ғ) табиати ҳуқуқии ҳадафнок; д) табиати ҳуқуқии озмунӣ; е) табиати ҳуқуқии иқтисодӣ; ё) табиати ҳуқуқии тақдирӣ муштараки бино ё иншооте, ки мавзӯи шартномаи иҷораи бино ва иншоот ба ҳисоб меравад, бо қитъаи замин, ки дар он ҷойгир аст; ж) табиати ҳуқуқии шарт вобаста ба шакл [1-М; 3-М].

5. Дар номи м. 717 ҚМ ҚТ пайвандаки ҷудоии «ё» истифода шудааст. Маълум мегардад, ки дар як вақт ва дар як шартнома ҳам бино ва ҳам иншоот ҳамчун мавзӯи он буда наметавонанд. Аз ин хотир, барои истифодабарандагони шартномаи иҷораи бино ва иншоот дар номи м. 717 истилоҳи «ё» дарҷ шудааст, ки вобаста ба иҷора супоридани кадоме аз объект – бино ё ин ки иншоот, ба ҳар кадоми ин объектҳо шартномаҳои алоҳида баста мешаванд, зеро аз рӯйи маҳакҳои ҳуқуқӣ ва табиоти техникӣ ин объектҳо аз ҳамдигар фарқ доранд.

6. Асоснок карда мешавад, ки на ҳамаи биноҳо ва иншоотҳо мавзӯи шартномаи иҷораи бино ва иншоот шуда метавонанд. Ду гурӯҳи биноҳо ва

иншоотҳо мавҷуданд: «а) бино ва иншооте, ки мавзуи шартномаи иҷораи бино ва иншоот шуда метавонанд; б) бино ва иншооте, ки мавзуи шартномаи иҷораи бино ва иншоот шуда наметавонанд». Гурӯҳбандии мавзуи шартномаи мазкурро муаллиф ба маҳакҳои зерин вобаста медонад: 1) ба инобат гирифтани манфиатҳои умумии истифодабарандагон, яъне сирф хусусияти давлатӣ ва ҷамъиятӣ доштан; 2) аз рӯйи таъиноти махсус (масалан, таъиноти сирф истиқоматӣ) доштан. Тавре аз муқаррароти м. 115 Кодекси манзили ҚТ бармеояд, объекти шартномаи мазкур манзили истиқоматӣ буда, иҷорагиранда онро танҳо барои истиқомат мегирад ва аз ин лиҳоз манзили истиқоматӣ мавзуи шартномаи иҷораи бино ё иншоот шуда наметавонад. Ҳол он ки бино ё иншоот ҳамчун мавзуи шартномаи иҷораи бино ва иншоот метавонад ба мақсадҳои гуногун дар муносибатҳои маданӣ истифода гардад; 3) аз рӯйи ҳифзшавии онҳо; 4) вобаста ба хусусияти хатарнокӣ; 5) аз ҷиҳати талабот ё донишҳои махсус талаб намудан нисбат ба истифодабарии объектҳои мазкур (масалан, тибқи қарори Ҳукумати ҚТ «Дар бораи тасдиқи рӯйхати биною иншоот, таҷҳизот ва дигар воситаҳои (фондҳои) асосии корхонаҳои давлатӣ, ки ба иҷора додани онҳо новобаста аз муҳлат дар мувофиқа бо мақоми ваколатдори давлатӣ амалӣ мегардад» аз 1 августи соли 2006, №364); 6) хусусияти таърихӣ ва ёдгории фарҳангии давлатро доштани объектҳои мазкур имконият намедихад, ки онҳо ба муомилоти маданӣ барои ҳадафҳои гуногун истифода гарданд.

7. Дар илми ҳуқуқшиносии ватанӣ ва хориҷӣ то ҳол баҳсҳо дар доираи таносуб байни бино ва иншоот мавҷуд аст. Таҳлили масъалаи мазкур барои илми ҳуқуқшиносӣ аҳаммиятнок буда зарур мешуморем, ки мафҳуми бино ва иншоот дар алоҳидагӣ муайян карда шавад. Сохтмони босуръати бино ва иншоотҳо аз он гувоҳӣ медиҳад. Шумораи зиёди бино ва иншоотҳо, инчунин муомилот бо онҳо, арзиши баланди онҳо тартиби махсуси танзими ҳуқуқи онҳоро талаб менамояд [1-М; 7-М].

8. Бино ва иншоот маҳсули дасти инсон (тариқи сунъӣ бунёдгардида) мебошад. Азбаски бино ва иншоот бо маҳсули дасти инсон дар рӯйи замин

сохта шудаанд, бо замин алоқамандии зич доранд, ба чойи дигар кӯчонидани онҳо бе расонидани зарар ғайриимкон аст, мутобиқи қонун ба ашёҳои ғайриманқул мансуб доништа мешаванд. Ду гурӯҳи хусусиятҳои умумии бино ва иншоот мавҷуданд: хусусияти техникӣ ва истифодабарии ҳадафнок. Бино ва иншоот танҳо бо хусусияти таъини истифодабарии онҳо бо ҳадафҳои мушаххас аз ҳам фарқ мекунанд. Биноҳо асосан барои истиқомати одамон ва иҷрои равандҳои гуногуни истеҳсоли пешбинӣ гардидаанд. Иншоотҳо дар бисёр ҳолатҳо ба маънои техникӣ истифода мегарданд [11-М].

9. Мафҳуми пурратари «бино» бо чунин мазмун пешниҳод карда мешавад: «бино гуфта объектеро меноманд, ки маҳсули дасти инсон аст, ба таври сунӣ дар ҳудуди муайян сохта шуда, ҳаҷми сарбаста дорад, мувофиқи қонунгузори ҚТ ба қайд гирифта мешавад ва ҳамчун низоми муҳандисӣ-техникӣ аз конструксияҳои борбардор, панчарагирӣ ё якҷояшудаи рӯйизаминӣ ва зеризаминӣ, шабакаи таъминоти техникӣ таркиб ёфта, вобаста ба таъиноташ барои зисти доимӣ ва муваққатӣ, фаъолияти доимии одамон, ҳамчунин барои иҷрои намудҳои гуногуни равандҳои истеҳсоли, нигоҳдории ҳайвонот пешбинӣ шудаанд ва дар ҳуҷҷатҳои феҳристи ягонаи давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он қайд шудаанд» [2-М].

10. Мафҳуми зерини мукамалкардашудаи иншоотро пешниҳод карда мешавад: Иншоот гуфта объектеро меноманд, ки маҳсули дасти одамон буда, аз рӯзи ба истифода додана тибқи қонунгузори Ҷумҳурии Тоҷикистон ҳамчун объекти молу мулки ғайриманқул эътироф карда шуда, дар ҳуҷҷатҳои феҳристи ягонаи давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он ба қайд гирифта мешавад ва аз конструксияҳои борбардор, панчарагирӣ ё якҷояшудаи рӯйизаминӣ ва зеризаминӣ, шабакаи таъминоти муҳандисӣ-техникӣ, системаи муҳандисӣ-техникӣ таркиб ёфта, дар ҳудуди муайян сохта шуда, аз рӯйи таъинот хусусияти техникӣ ва ҳуқуқиро дорост [4-М].

11. Таҳқиқот нишон дод, ки мафҳуми иншоот нисбат ба мафҳуми бино васеътар буда, дар баъзан мавридҳо фарогири биноҳои таъиноти гуногун низ мебошад. Дар қонунгузори муқаррар намудани хусусияти фарқкунандаи

бино ва иншоот зарур мебошад. Ҳамзамон, қонунгузори маданӣ дар муносибатҳое, ки объекти онҳо бино ва иншоот аст, танзими ҳуқуқии тафриқавиро муқаррар накардааст, ба истиснои муносибатҳои шартномавӣ, ки он дорои аҳамияти ҳуқуқӣ мебошад. Ба ҳар як бино ва иншоот рақами кадастрӣ дода мешавад, ки имкон медиҳад, то иншооти мазкур ба таври ягона муайян карда шавад [4-М].

12. Гарчанде ки дар КМ ҚТ шартномаи иҷораи корхона ҳамчун намуди алоҳидаи шартномаи иҷора муайян гардидааст, саволе ба миён омадан мумкин аст, ки оё корхона як намуди иншоот нест? Барои посух додан ба ин савол мо ба фарқияти корхона ва иншоот назар мекунем. Ба андешаи муаллиф, корхона воҳиди хоҷагидорӣ ва шахси ҳуқуқии мустақил мебошад, яъне воҳиди иқтисодии дорои ҳадафҳои муайян, аз қабili истехсол ва коркарди молу маҳсулот, ба даст овардани фоидаи шахси ҳуқуқӣ, ки аз омилҳои ташкилӣ, техникӣ, иқтисодӣ, маданӣ ва таъмини фаъолияти устувор бармеояд, фаҳмида мешавад. Аз таърифи мазкур якчанд хусусиятҳои корхонаро ошкор намудан мумкин аст:

- корхона шахси ҳуқуқӣ аст;
- корхона дорои номи худ, ҳуҷҷатҳои ташкилӣ-ҳуқуқӣ, иқтисодӣ ва идоракунии мебошад;
- ҳадафи асосии корхона истехсоли мол, иҷрои корҳо, анҷом додани хизматрасониҳо ва ба даст овардани фоида мебошад.

Иншоот дар муқоиса бо корхона дорои хусусиятҳои зерин мебошад:

- иншоот объекти ғайриманқул буда, сохтмони муайянро ифода мекунад (мисол, пулҳо, нақбҳо, роҳҳои оҳан ва ғ.);
- иншоот як қисми молу мулк буда, ҳуқуқи уҳдадорихо, унсурҳои ташкиливу идоракуниро доро нест;
- иншоот ба ҳадафҳои муайяни техникӣ, истехсолӣ истифода шуда, субъекти фаъолияти хоҷагидорӣ нест. Яъне, корхона дар як навбат яке аз субъектҳои муносибатҳои ҳуқуқӣ баромад мекунад.

13. Ба ҳайси тарафҳои шартномаи иҷораи бино ва иншоот иҷорадеҳ ва иҷорагир баромад мекунад. Яъне, шартномаи иҷораи бино ва иншоот хусусияти дутарафа дошта, ҳар яке аз тарафҳои он, бар хилофи шартномаи яктарафа, ҳам ҳуқуқ ва ҳам уҳдадорихои баробар доранд. Аз рӯйи қоидаҳои умумӣ ба сифати субъектони шартномаҳои ҳуқуқи маданӣ шаҳрвандон, шахсони ҳуқуқи ва давлат баромад карда метавонанд. Дар ин шартнома давлат ҳамчун иҷорадеҳ мақоми махсус дорад (дар сурати ба иҷора супоридани бино ё иншооти ҷумҳуриявӣ ё коммуналӣ иҷорагир тариқи баргузорию озмун муайян карда мешавад).

14. Субъектони ҳуқуқи хусусӣ, ки шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ мебошанд, нисбат ба субъектони махсус вазъи ҳуқуқии озод доранд. Масалан, ҳангоми ба муносибатҳои шартномаи иҷораи бино ва иншоот дар байни худашон шомил шудани онҳо талабот оид ба гузаронидани озмун сурат намегирад, зеро озмун дорои марҳилаҳои муайян буда, вақти зиёд масраф мешавад. Аз ин лиҳоз вазъи ҳуқуқии субъектони ҳуқуқи хусусӣ дар бастании шартномаи иҷораи бино ва иншоот озодтар ба назар мерасад.

15. Дар таҷрибаи бастании шартномаи иҷораи бино ва иншоот тасдиқи нотариалӣ низ ҷой дорад. Тавре аз муқаррароти қ. 2, м. 675 ҚМ ҚТ бармеояд, ки «шартномаи иҷораи молу мулки ғайриманқул бояд ба тариқи нотариалӣ тасдиқ карда ва ба қайди давлатӣ гирифта шавад, агар дар қонунгузорӣ тартиби дигар пешбинӣ нашуда бошад». Риояи меъёрҳои қонунгузорию маданӣ ва соҳавӣ дар бораи тасдиқи нотариалӣ шартномаҳои иҷораи бино ва иншоот барои пешгирӣ кардани оқибатҳои ногувор мусоидат мекунад. Тасдиқи нотариалии шартномаи иҷораи бино ва иншоот кафолати иҷрои дуруст ва саривақтии уҳдадорихоро аз ҷониби тарафҳо ба вучуд меорад ва аз ин рӯ, барои устувории муносибати байни иҷорагир ва иҷорадеҳ, инчунин ҳифзи ҳуқуқҳои онҳо мусоидат намуда, бебаҳс будани масъаларо ифода мекунад [9-М].

16. Азбаски мавзӯи шартномаи мазкур яке аз объектҳои молу мулки ғайриманқул, яъне бино ва иншоот аст, ҳангоми бастании ҷунин шартнома

конунгузории ҚТ талабот оиди бақайдгириро пешбинӣ кардааст. Аммо дар бобати он ки аз чониби кадом мақомот чунин шартнома бояд ба қайд гирифта шавад, ба рӯйхат гирифта шавад ва тасдиқ карда шавад, баҳсҳо вучуд доранд, зеро дар амалияи ин намуди шартнома аз чониби якчанд мақомоти дахлдор масъалаҳои бақайдгирӣ, тасдиқ ва ё барӯйхатгирӣ сурат мегиранд. Масалан, яке аз мақомоти бақайдгирандаи шартномаи мазкур маҳз Кумитаи андози назди Ҳукумати ҚТ, сохторҳои он дар шахру ноҳияҳо мебошад. Ин ҳолат бо дарназардошти эҳтиёҷоти бевоситаи давлат ҳатто барои ғанӣ гардонидани бучети давлатӣ ҳалли хеле бодикқатро талаб мекунад [19-М; 20-М].

17. Доир ба нақши шартномаи иҷораи бино ва иншоот дар рушди иқтисоди миллӣ чунин хулосаҳо бармеоянд: а) ҳангоми муайян кардани ҳаҷми пули иҷора мавқеи ҷойгиршавии бино ва иншооти ба иҷора супоридашуда ва арзиши он дар рушди иқтисоди миллӣ нақши муҳим мебозад; б) бо мақсади таъмини фаъолияти худ шахсони ҳуқуқӣ ва шахсони воқеӣ шартномаи иҷораи бино ва иншоотро ҳамчун воситаи татбиқи ҳуқуқи соҳибӣ ва истифодаи муваққатӣ биноҳо ва иншоотҳоро васеъ истифода мебаранд; в) хусусиятҳои муҳимми шартномаи иҷораи бино ва иншоотҳои давлатӣ ин аст, ки дар натиҷаи бастании онҳо барои гурӯҳи муайяни субъектон ҷойи кории муваққатӣ дар ҷамъият ба вучуд меояд.

18. Уҳдадорихои муштараки иҷорадеҳ ва иҷорагир: 1. иҷорадеҳ ва иҷорагир уҳдадоранд, ки ҳангоми пеш аз бастании шартномаи иҷораи бино ё иншоот андозаи пули иҷора муайян кунанд; 2. Иҷорадеҳ ва иҷорагир уҳдадор ҳастанд, ки пеш аз имзои санади интиқол бино ё иншоотро инвентаризатсия кунанд ва ҳамдигарро бо санад шинос намоянд.

19. Нисбати тарафҳои шартномаи иҷораи бино ва иншоот дар ҳолатҳои зерин ҷавобгарии маданӣ-ҳуқуқӣ татбиқ мешавад: 1. ҳангоми саривақт напардохтани пули иҷора; 2. ҳангоми ба иҷора додани бино ва иншоот аз чониби тарафҳои шартнома баргузор накардани инвентаризатсия; 3. тартиб надодани санади супоридани бино ва иншоот бо шартҳои пешбиниамудаи

шартнома; 4. саркашӣ кардани яке аз тарафҳо ба маънои даст кашидани иҷорадеҳ аз иҷрои уҳдадорӣ оид ба супоридани бино ва иншоот ва даст кашидани иҷорагир аз қабули бино ва иншоот.

20. Дар мавриди ҷавобгарии иҷорагир тибқи шартномаи иҷораи бино ва иншоот уҳдадорихои асосии ӯ инҳоянд: 1. Пардохти саривақтии пардохтҳои иҷора. Агар сухан дар бораи созишномаи кӯтоҳмуддат равад, пас, санксияҳои ҷаримаваӣ метавонанд пас аз ду маротиба пай дар пай напардохтани пули иҷора иҷро шаванд. Дар иҷораи дарозмуддат ин муҳлат 6 моҳро ташкил медиҳад. Ин амр масъулиятро барои саривақт пардохт накардани ҳаққи хизмати коммуналӣ пешбинӣ мекунад; 2. Кафолати бехатарии бино ё иншоот ва дар ҳолати аввалаи он нигоҳ доштани он. Вақте ки сухан дар бораи иҷораи бино ё иншоот меравад, пас, одатан таъмири ҷорӣ масъулияти иҷорагир аст; 3. Бе розигии иҷорадеҳ таъмир, азнавсозӣ ва ғ. накунад. Дар акси ҳол, санксияҳои ҷаримаваӣ татбиқ мегарданд ё муносибатҳои шартномаваӣ пеш аз муҳлат қатъ карда мешаванд.

## **ТАВСИЯҲО ОИД БА ИСТИФОДАИ АМАЛИИ НАТИҶАҲОИ ТАҲҚИҚОТ**

1. Тавсия дода мешавад, ки банди 24 Тартиби ба иҷора супоридани амволи давлатӣ, ки бо қарори Ҳукумати ҚТ аз 2 ноябри соли 2011, №537 тасдиқ гардидааст, бо мазмуни зерин ифода карда шавад: «Ба субъектони дигар гузаштани ҳуқуқи моликияти ҷумҳуриявӣ ва коммуналӣ, ки айни замон мавзуи шартномаи иҷора қарор доранд, то ба охир нарасидани муҳлати байни тарафҳо мувофиқа шуда, мавзуи шартнома мавриди хариду фурӯш ва дигар муомилот қарор намегирад. Инчунин, иҷорадеҳ уҳдадор аст, ки пеш аз қатъи яктарафаи шартномаи иҷора се моҳ пеш иҷорагирро огоҳ намояд».

2. Бо дарназардошти дар таҳрири нав таҳия ва қабул гардидани КМ ҚТ аз 24 декабри соли 2022, №1918 ва бо мақсади мутобиқнамоии матни Тартиби ба иҷора супоридани амволи давлатӣ, ки бо қарори Ҳукумати ҚТ аз 2 ноябри соли 2011, №537 тасдиқ гардидааст, пешниҳод менамоем, ки дар номи ин санади меъёрии ҳуқуқии зерқонунӣ калимаи «амвол» ба калимаи «моликият» ё «молу мулк» таъдил дода шавад. Ин пешниҳод мувофиқи мақсад аст, зеро м. 285 КМ ҚТ «ҳуқуқи моликияти давлатӣ» ном дошта, дар қ. 1 моддаи мазкур низ ҷумлаи «моликияти давлатӣ дар намудҳои моликияти ҷумҳуриявӣ ва моликияти коммуналӣ вучуд дошта метавонанд» дарҷ гардидааст [6-М].

3. Тавсия дода мешавад, ки дар м. 285 КМ ҚТ қисми 7 бо мазмуни зерин илова карда шавад:

– Иҷораи биноҳо, иншоотҳои ҷумҳуриявӣ ва коммуналӣ тавассути қарори Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон «дар бораи Тартиби ба иҷора супоридани амволи давлатӣ» аз 2 ноябри соли 2011, № 537 ба амал бароварда мешавад.

4. Тибқи қ. 3, м. 718 КМ ҚТ, «шартномаи иҷораи бино ё иншооте, ки барои муҳлати на камтар аз як сол баста шудааст, бояд ба қайди давлатӣ гирифта шавад ва аз лаҳзаи бақайдгирӣ басташуда ҳисобида мешавад». Аз меъёри мазкур бармеояд, ки шартномаи иҷораи бино ё иншоот ё як қисми он

дар байни шахрвандон бояд дар мақомоти андози давлатӣ ба қайд гирифта шавад. Аз ин рӯ, чиҳати мутобиқнамоии меъёрҳои КМ ҚТ ва КА ҚТ пешниҳод менамоем, ки дар м. 718 КМ ҚТ қисми 4 бо мазмуни зерин илова карда шавад:

– Шартномаи иҷораи бино ё иншоот ё як қисми бино ё иншоот, ки дар байни шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ ба иҷора дода мешаванд, новобаста аз муҳлати шартнома бояд дар мақомоти андози давлатӣ ба қайд гирифта шаванд.

5. Дар амалияи судӣ дар бисёр ҳолатҳо аз сабаби дар байни иҷорадеҳ ва иҷорагири бино ё иншоот вучуд надоштани тасдиқи нотариалии шартномаи иҷораи бино ва иншоот суд шартномаи онҳоро безътибор донистааст. Барои дар оянда ҳифз намудани ҳуқуқҳои иҷорагир ва иҷорадеҳон чиҳати мутобиқатнамоӣ ба қ. 2, 675 КМ ҚТ тавсия дода мешавад, ки ба мазмуни қисми 2, м. 718 КМ ҚТ истилоҳи «тариқи нотариалӣ» ворид карда шавад. Ин масъала бо он асоснок карда мешавад, ки тибқи қ. 5, м. 64 Кодекси мурофиаи иқтисодии ҚТ ва қ. 5, м. 64 Кодеки мурофиаи маданияи ҚТ чунин ба назар мерасад, ки аҳдҳои тариқи амалиёти нотариалӣ тасдиқшуда бебаҳсанд [10-М; 12-М].

6. Тавсия дода мешавад, ки ба м. 717 КМ ҚТ қисми 3 дар шакли зайл илова карда шавад: «Ду гурӯҳи биноҳо ва иншоотҳо чунин карда мешаванд: а) Бино ва иншоотҳое, ки мавзӯи шартномаи иҷораи бино ва иншоот шуда метавонанд; б) Бино ва иншоотҳое, ки мавзӯи шартномаи иҷораи бино ва иншоот шуда наметавонанд».

7. Ҳангоми ба иҷора супоридани бино ё иншоот дар муқаррароти қ. 1, м. 27 КЗ ҚТ ва м. 719 КМ ҚТ зарур шуморида мешавад, ки истиллоҳи «ройгон» ё «пулакӣ» муайян карад шавад.

8. Тавсия дода мешавад, ки дар меъёри қ. 3, м. 722 КМ ҚТ истилоҳи «молу мулк» ба истилоҳи «бино ё иншоот» иваз карда шавад.

9. Чиҳати таъмини ягонагӣ дар низоми истилоҳот дар қонунгузорӣ тавсия дода мешавад, ки дар силсилаи истилоҳоти ҳаммаъно калимаи «қатъ»

истифода шавад. Зеро дар қ. 4, м. 722 КМ ҚТ истилоҳи зерин «кати шартномаи иҷораи бино ё иншоот» оварда шудааст [9-М].

## РҶҶҲАТИ АДАБИЁТ (МАЪХАЗҲО)

### I. Санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ ва расмӣ:

[1]. Конститутсияи Ҷумҳурии Тоҷикистон [Матн] аз 6 ноябри соли 1994 бо тағйиру иловаҳо аз 26 сентябри соли 1999, 22 июни соли 2003 ва 22 майи соли 2016 (бо забонҳои тоҷикӣ ва русӣ). – Душанбе: Ганҷ, 2016. – 136 с.

[2]. Қонуни конститутсионии ҚТ «Дар бораи мақомоти маҳаллии ҳокимияти давлатӣ» аз 17 майи соли 2004, №28 // Маҳзани мутамаркази иттилоотӣ-ҳуқуқии ВА ҚТ «Адлия» [Захираи электронӣ]. – Манбаи дастрасӣ: URL: <https://mmih.adlia.tj> (санаи мурочиат: 10.07.2025).

[3]. Кодекси маданияи ҚТ аз 24 декабри соли 2022, № 1918 // Маҳзани мутамаркази иттилоотӣ-ҳуқуқии ВА ҚТ «Адлия» [Захираи электронӣ]. – Манбаи дастрасӣ: URL: <https://mmih.adlia.tj> (санаи мурочиат: 18.12.2025).

[4]. Кодекси граждании ҚТ қисми I аз 30 июни соли 1999, №802 // Маҳзани мутамаркази иттилоотӣ-ҳуқуқии ВА ҚТ «Адлия» [Захираи электронӣ]. – Манбаи дастрасӣ: URL: <https://mmih.adlia.tj> (санаи мурочиат: 15.06.2024).

[5]. Кодекси граждании ҚТ қисми II аз 11 декабри соли 1999, №884 // Маҳзани мутамаркази иттилоотӣ-ҳуқуқии ВА ҚТ «Адлия» [Захираи электронӣ]. – Манбаи дастрасӣ: URL: <https://mmih.adlia.tj> (санаи мурочиат: 05.06.2024).

[6]. Кодекси манзили ҚТ аз 18 марти соли 2022, №1852 // Маҳзани мутамаркази иттилоотӣ-ҳуқуқии ВА ҚТ «Адлия» [Захираи электронӣ]. – Манбаи дастрасӣ: URL: <https://mmih.adlia.tj> (санаи мурочиат: 10.03.2025).

[7]. Кодекси шаҳрсозии ҚТ аз 28 декабри соли 2012, №933 // Маҳзани мутамаркази иттилоотӣ-ҳуқуқии ВА ҚТ «Адлия» [Захираи электронӣ]. – Манбаи дастрасӣ: URL: <https://mmih.adlia.tj> (санаи мурочиат: 30.08.2025).

[8]. Кодекси замини ҚТ аз 13 декабри соли 1996, №326 // Маҳзани мутамаркази иттилоотӣ-ҳуқуқии ВА ҚТ «Адлия» [Захираи электронӣ]. – Манбаи дастрасӣ: URL: <https://mmih.adlia.tj> (санаи мурочиат: 15.06.2025).

[9]. Кодекси андози ҚТ аз 23 декабри соли 2021, №1844 // Махзани мутамаркази иттилоотӣ-ҳуқуқии ВА ҚТ «Адлия» [Захираи электронӣ]. – Манбаи дастрасӣ: URL: <https://mmih.adlia.tj> (санаи мурочиат: 15.10.2025).

[10]. Кодекси фазои ҳавоии Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 13 ноябри соли 2023, № 199 // Махзани мутамаркази иттилоотӣ-ҳуқуқии ВА ҚТ «Адлия» [Захираи электронӣ]. – Манбаи дастрасӣ: URL: <https://mmih.adlia.tj> (санаи мурочиат: 10.05.2025).

[11]. Кодекси оби ҚТ аз 2 апрели соли 2020, №1688 // Махзани мутамаркази иттилоотӣ-ҳуқуқии ВА ҚТ «Адлия» [Захираи электронӣ]. – Манбаи дастрасӣ: URL: <https://mmih.adlia.tj> (санаи мурочиат: 05.07.2025).

[12]. Кодекси нақлиёти автомобилии Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 2 апрели соли 2020 №1689 // Махзани мутамаркази иттилоотӣ-ҳуқуқии ВА ҚТ «Адлия» [Захираи электронӣ]. – Манбаи дастрасӣ: URL: <https://mmih.adlia.tj> (санаи мурочиат: 11.04.2025).

[13]. Кодекси мурофиавии маданияи ҚТ аз 05 январи соли 2008 // Махзани мутамаркази иттилоотӣ-ҳуқуқии ВА ҚТ «Адлия» [Захираи электронӣ]. – Манбаи дастрасӣ: URL: <https://mmih.adlia.tj> (санаи мурочиат: 20.09.2025).

[14]. Кодекси мурофиавии иқтисодии ҚТ аз 05 январи соли 2008 // Махзани мутамаркази иттилоотӣ-ҳуқуқии ВА ҚТ «Адлия» [Захираи электронӣ]. – Манбаи дастрасӣ: URL: <https://mmih.adlia.tj> (санаи мурочиат: 07.11.2025).

[15]. Қонуни ҚТ «Дар бораи иҷора» аз 6 декабри соли 1990, №184 // Махзани мутамаркази иттилоотӣ-ҳуқуқии ВА ҚТ «Адлия» [Захираи электронӣ]. – Манбаи дастрасӣ: URL: <https://mmih.adlia.tj> (санаи мурочиат: 04.11.2025).

[16]. Қонуни ҚТ «Дар бораи моликият» аз 14 декабри соли 1996, №385 // Махзани мутамаркази иттилоотӣ-ҳуқуқии ВА ҚТ «Адлия» [Захираи электронӣ]. – Манбаи дастрасӣ: URL: <https://mmih.adlia.tj> (санаи мурочиат: 18.06.2024).

[17]. Қонуни ҚТ «Дар бораи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он» аз 20 марти соли 2008, №375 // Махзани мутамаркази иттилоотӣ-ҳуқуқии ВА ҚТ «Адлия» [Захираи электронӣ]. – Манбаи дастрасӣ: URL: <https://mmih.adlia.tj> (санаи мурочиат: 22.08.2025).

[18]. Қонуни ҚТ «Дар бораи нотариати давлатӣ» аз 16 апрели соли 2012, №810 // Махзани мутамаркази иттилоотӣ-ҳуқуқии ВА ҚТ «Адлия» [Захираи электронӣ]. – Манбаи дастрасӣ: URL: <https://mmih.adlia.tj> (санаи мурочиат: 25.10.2025).

[19]. Қонуни ҚТ «Дар бораи бехатарии иншоотҳои гидротехникӣ» аз 29 декабри соли 2010, №666 // Махзани мутамаркази иттилоотӣ-ҳуқуқии ВА ҚТ «Адлия» [Захираи электронӣ]. – Манбаи дастрасӣ: URL: <https://mmih.adlia.tj> (санаи мурочиат: 12.11.2025).

[20]. Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи бехатарии саноатии объектҳои истеҳсолии хатарнок» аз 28 феввали соли 2004 №14 // Махзани мутамаркази иттилоотӣ-ҳуқуқии ВА ҚТ «Адлия» [Захираи электронӣ]. – Манбаи дастрасӣ: URL: <https://mmih.adlia.tj> (санаи мурочиат: 15.07.2025).

[21]. Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи ҳифз ва истифодаи объектҳои мероси таърихию фарҳангӣ» аз 3 марти соли 2006 № 178 // Махзани мутамаркази иттилоотӣ-ҳуқуқии ВА ҚТ «Адлия» [Захираи электронӣ]. – Манбаи дастрасӣ: URL: <https://mmih.adlia.tj> (санаи мурочиат: 09.06.2025).

[22]. Қонуни ҚТ «Дар бораи бучети давлатии ҚТ барои соли 2026» аз 01 декабри соли 2025, №2203 // Махзани мутамаркази иттилоотӣ-ҳуқуқии ВА ҚТ «Адлия» [Захираи электронӣ]. – Манбаи дастрасӣ: URL: <https://mmih.adlia.tj> (санаи мурочиат: 05.11.2025).

[23]. Қонуни ҚТ «Дар бораи бочи давлатӣ» аз 28 феввали соли 2004, №19 // Махзани мутамаркази иттилоотӣ-ҳуқуқии ВА ҚТ «Адлия» [Захираи электронӣ]. – Манбаи дастрасӣ: URL: <http://mmih.adlia.tj> (санаи мурочиат: 01.06.2025).

[24]. Қонуни ҚТ «Дар бораи мақомоти худидоракунии шахрак ва дехот» аз 5 августи соли 2009, №549 // Махзани мутамаркази иттилоотӣ-ҳуқуқии ВА ҚТ «Адлия» [Захираи электронӣ]. – Манбаи дастрасӣ: URL: <https://mmih.adlia.tj> (санаи мурочиат: 07.10.2025).

[25]. Қарори Ҳукумати ҚТ «Дар бораи тасдиқи Низомномаи муайян кардани арзиши иморатҳо, биною иншооти андозбандишаванда, ки дар моликияти шахсони воқеӣ мебошанд» аз 15 июли соли 1997, №293 // Махзани мутамаркази иттилоотӣ-ҳуқуқии ВА ҚТ «Адлия» [Захираи электронӣ]. – Манбаи дастрасӣ: URL: <https://mmih.adlia.tj> (санаи мурочиат: 17.05.2025).

[26]. Қарори Ҳукумати ҚТ «Дар бораи тасдиқи рӯйхати биною иншоот, таҷҳизот ва дигар воситаҳои (фондҳои) асосии корхонаҳои давлатӣ, ки ба иҷора додани онҳо новобаста аз муҳлат дар мувофиқа бо мақомоти ваколатдори давлатӣ амалӣ мегардад» аз 01 августи соли 2006, №364 // Махзани мутамаркази иттилоотӣ-ҳуқуқии ВА ҚТ «Адлия» [Захираи электронӣ]. – Манбаи дастрасӣ: URL: <https://mmih.adlia.tj> (санаи мурочиат: 27.08.2025).

[27]. Қарори Ҳукумати ҚТ «Дар бораи Тартиби ҳисоби маблағи иҷора барои истифодаи амволи давлатӣ» аз 31 декабри соли 2004, №515 // Махзани мутамаркази иттилоотӣ-ҳуқуқии ВА ҚТ «Адлия» [Захираи электронӣ]. – Манбаи дастрасӣ: URL: <https://mmih.adlia.tj> (санаи мурочиат: 15.06.2025).

[28]. Қарори Ҳукумати ҚТ «Дар бораи Тартиби ба иҷора супоридани амволи давлатӣ» аз 2 ноябри соли 2011, №537 // Махзани мутамаркази иттилоотӣ-ҳуқуқии ВА ҚТ «Адлия» [Захираи электронӣ]. – Манбаи дастрасӣ: URL: <https://mmih.adlia.tj> (санаи мурочиат: 07.07.2025).

[29]. Қарори Ҳукумати ҚТ «Дар бораи Стратегияи рушди соҳаи сохтмони ҚТ барои давраи то соли 2030» аз 27 апрели соли 2022, №203 // Махзани мутамаркази иттилоотӣ-ҳуқуқии ВА ҚТ «Адлия» [Захираи электронӣ]. – Манбаи дастрасӣ: URL: <https://mmih.adlia.tj> (санаи мурочиат: 10.02.2025).

[30]. Барномаи давлатии рушди соҳаи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он дар ҚТ барои солҳои 2022-2026, ки бо қарори Ҳукумати ҚТ аз 29 июли соли 2022, №378 тасдиқ гардидааст // Махзани мутамаркази иттилоотӣ-ҳуқуқии ВА ҚТ «Адлия» [Захираи электронӣ]. – Манбаи дастрасӣ: URL: <https://mmih.adlia.tj> (санаи мурочиат: 15.09.2025).

[31]. Қарори Раиси Кумитаи давлатии идораи замин ва геодезии ҚТ «Дар бораи тасдиқи қоидаҳо, тартиби бақайдгирӣ, пешбурд ва шаклҳои варақаи бақайдгирӣ, парвандаи бақайдгирӣ, дафтари бақайдгирии аризаҳо ва гузоштани рақамҳои кадастрии молу мулки ғайриманқул» аз 8 январи соли 2018, №4 // Махзани мутамаркази иттилоотӣ-ҳуқуқии ВА ҚТ «Адлия» [Захираи электронӣ]. – Манбаи дастрасӣ: URL: <https://mmih.adlia.tj> (санаи мурочиат: 15.08.2024).

[32]. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть 2) от 26 января 1996 г., №14-ФЗ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_9027/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_9027/) (дата обращения: 20.10.2025).

[33]. Германское гражданское Уложение от 18 августа 1896 г. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: URL: <https://www.wipo.int/wipolex/ru/legislation/details/17664> (дата обращения: 12.11.2025).

[34]. Гражданский кодекс Японии от 27 апреля 1896 г., №89 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: URL: <https://www.cas.go.jp/jp/seisaku/hourei/data/CC1.pdf> (дата обращения: 25.09.2025).

[35]. Гражданский кодекс Республики Узбекистан (часть вторая) от 29 августа 1996 г., №256-I [Электронный ресурс]. – Режим доступа: URL: [https://base.spinform.ru/show\\_doc.fwx?rgn=771](https://base.spinform.ru/show_doc.fwx?rgn=771) (дата обращения: 10.08.2025).

[36]. Гражданский кодекс Республики Белллаарусь от 7 декабря 1998 г., №218-3 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: URL: [https://base.spinform.ru/show\\_doc.fwx?rgn=1822](https://base.spinform.ru/show_doc.fwx?rgn=1822) (дата обращения: 27.06.2025).

[37]. Гражданский кодекс Республики Казахстан от 1 июля 1999 г., №409-І [Электронный ресурс]. – Режим доступа: URL: [https://base.spinform.ru/show\\_doc.fwx?rgn=1167](https://base.spinform.ru/show_doc.fwx?rgn=1167) (дата обращения: 09.01.2025).

[38]. Гражданский кодекс Испании от 24 июля 1889 г. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: URL: <https://www.wipo.int/wipolex/ru/legislation/details/16289> (дата обращения: 10.10.2025).

[39]. Гражданский кодекс Чехии от 3 декабря 2012 г., №89 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: URL: <https://www.wipo.int/wipolex/ru/legislation/details/20142> (дата обращения: 27.07.2025).

[40]. Федеральный закон «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» от 30 декабря 2009 г., №384-ФЗ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_95720](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_95720) (дата обращения: 11.11.2025).

[41]. Постановление ВЦИК «О введении в действие Гражданского кодекса РСФСР» от 11 ноября 1922 г. Гражданский кодекс РСФСР [Электронный ресурс]. – Режим доступа: URL: [https://nnov.hse.ru/ba/law/igrp/sov\\_gos/grk\\_22](https://nnov.hse.ru/ba/law/igrp/sov_gos/grk_22) (дата обращения: 15.06.2025).

[42]. Указ Президиума Верховного Совета СССР от 26 августа 1948 г. «О праве граждан на покупку и строительство индивидуальных жилых домов» // Ведомости ВС СССР. – 1948. – №36.

[43]. Основы гражданского законодательства СССР и союзных республик // ВС СССР от 8 декабря 1961 г. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: URL: <http://museumreforms.ru/node/13894> (дата обращения: 15.11.2025).

[44]. Основы законодательства СССР и союзных республик об аренде от 23 ноября 1989 г., №810-І [Электронный ресурс]. – Режим доступа: URL: <http://www.kremlin.ru/acts/bank/13> (дата обращения: 05.10.2025).

[45]. Основы гражданского законодательства СССР и республик // ВС СССР от 31 мая 1991 г., №2211-І [Электронный ресурс]. – Режим доступа: URL: <https://base.garant.ru/10100700/> (дата обращения: 19.09.2025).

[46]. Закон СССР «О собственности в СССР» от 6 марта 1990 г., №1305-1 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: URL: <https://base.garant.ru/5171153/> (дата обращения: 22.08.2025).

[47]. Қонуни ҶШС Тоҷикистон «Дар бораи тасдиқ кардани Кодекси граждании ҶШС Тоҷикистон» аз 28 феввали соли 1963. – Душанбе: «Ирфон», 1964. – 216 с

[48]. Қонуни ҶШС Тоҷикистон «Дар бораи моликият дар ҶШС Тоҷикистон» аз 5 декабри соли 1990, №164 // Ведомостҳои Шурои Олии ҶШС Тоҷикистон. – 1990. – №23. – Мод. 408.

[49]. Паёми Президенти ҶТ муҳтарам Эмомалӣ Раҳмон ба Маҷлиси Олии ҶТ «Дар бораи самтҳои асосии сиёсати дохилӣ ва хориҷии ҷумҳурӣ» аз 28 декабри соли 2024 [Захираи электронӣ]. – Манбаи дастрасӣ: URL: <https://www.prezident.tj/event/missives/49225> (санаи муроҷиат: 01.11.2025).

## **II. Монографияҳо, китобҳои дарсӣ, васоити таълимӣ:**

[50]. Алексеев, С.С. Общая теория права [Текст]: Курс в двух томах. Т. I / С.С. Алексеев. – М.: Юрид. Лит, 1981. – 360 с.

[51]. Алексеев, Т.Д. Аренда торговых помещений [Текст] / Т.Д. Алексеев. – М.: Экономика, 1966. – 72 с.

[52]. Алексеев, В.А. Регистрация прав на недвижимость [Текст] / В.А. Алексеев. – М.: Проспект, 2001. – 139 с.

[53]. Абдуллоев, А.А., Раупова, М.Т. Ҳуқуқи граждани [Матн]: қисми 2 / А.А. Абдуллоев, М.Т. Раупова. – Хучанд: Андеша, 2012. – 212 с.

[54]. Брагинский, М.И., Витрянский, В.В. Договорное право. Книга вторая [Текст]: Договор о передаче имущества / М.И. Брагинский, В.В. Витрянский. – М.: Статут, 2000. – 795 с.

[55]. Брагинский, М.И., Витрянский, В.В. Договорное право [Текст]: Общие положения / М.И. Брагинский, В.В. Витрянский. – М.: Статут, 2002. – 841 с.

[56]. Белов, В.А. Гражданское право. Общая часть [Текст]: Т. I. Введение в гражданское право / В.А. Белов. – М.: Юрайт, 2011. – 521 с.

[57]. Белов, В.А. Гражданское право: В 4 т. Т. II. Общая часть. В 2 кн. Книга 2. Факты [Текст]: учебник для академического бакалавриата и магистратуры / В.А. Белов. – М.: Юрайт, 2016. – 497 с.

[58]. Братусь, С.Н. Юридическая ответственность и законность (Очерк теории) [Текст] / С.Н. Братусь. – М.: Юрид. лит., 1976. – 216 с.

[59]. Буга, П.Г. Гражданские, промышленные и сельскохозяйственные здания [Текст]: учеб. для строит, техникумов по спец. 1202 «Пром. и гражд. стр-во» / П.Г. Буга. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Высш. шк., 1987. – 351 с.

[60]. Витрянский, В.В. Договор аренды и его виды: прокат, фрахтование на время, аренда зданий, сооружений и предприятий, лизинг [Текст] / В.В. Витрянский. – М.: Статут, 1999. – 299 с.

[61]. Витрянский, В.В. Договорное право [Текст]: Договоры о передаче имущества. Кн. 2. / В.В. Витрянский. – М.: Статут, 2002. – 795 с.

[62]. Волкогон, А.В., Лукашевич, Д.Ю., Юшкарёв, И.Ю. Договор аренды зданий и сооружений с участием государственных учреждений: теория и практика гражданско-правового регулирования [Текст]: монография / А.В. Волкогон, Д.Ю. Лукашевич, И.Ю. Юшкарёв. – М.: Электронная библиотека, 2006. – 174 с.

[63]. Гавзе, Ф.И. Обязательственное право (общие положения) [Текст] / Ф.И. Гавзе. – М.: Из-во БГУ им. В.И. Ленина, 1968. – 126 с.

[64]. Гражданское и торговое право зарубежных стран [Текст]: / под ред. М.И. Кулагина. – М.: 1996. – 245 с.

[65]. Гражданское и торговое право капиталистических государств [Текст]: учебник / под ред. Е.А. Васильева, 3-е изд., перераб. и доп. – М.: Международные отношения, 1993. – 560 с.

[66]. Гражданское право. Том 2. Полутом 1 [Текст]: учебник / под ред. проф. Е.А. Суханова 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Издво БЕК, 1999. – 704 с.

[67]. Гражданское право [Текст]: учебник. Ч. 2 / под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. – М.: ПРОСПЕКТ, 1997. – 776 с.

[68]. Гражданское право Российской Федерации [Текст]: учебник. Т. I / под ред. О.Н. Садилов. – М.: Контракт, 2006. – 478 с.

[69]. Германское право. Ч.1. Гражданское уложение: пер. с нем. серия: Современное зарубежное и международное частное право [Текст] / Коллектив авторов. – М.: Международный центр финансово-экономического развития, 1996. – 552 с.

[70]. Грибанов, В.П. Осуществление и защита гражданских прав [Текст] / В.П. Грибанов. – М.: Статут, 2000. – 410 с.

[71]. Гуляев, А.М. Русское гражданское право. Обзор действующего законодательства и проекта гражданского уложения [Текст]: пособие к лекциям (издание 2-е, дополненное) / А.М. Гуляев. – СПб.: Тип. М.М. Стасюлевича, 1911. – 484 с.

[72]. Гражданское и торговое право капиталистических стран [Текст] / под ред. В.П. Мозолина, М.И. Кулагина. – М.: Высшая школа, 1980. – 382 с.

[73]. Гражданское право Российской Федерации [Текст]: учебник. Т. II / под ред. О.Н. Садилов. – М.: Юридическая фирма Контракт: ИНФРА-М, 2006. – 608 с.

[74]. Гражданское право России [Текст]: курс лекции. Ч. 1 / под ред. О.Н. Садилов. – М.: Изд-во Юридическая литература, 1996. – 304 с.

[75]. Гражданское право [Текст]: учебник. Часть первая / под ред. З.И. Цыбуленко. – М.: Юрист, 1998. – 459 с.

[76]. Гражданское право [Текст]: учебник. В 2-х т. Т.1 / под ред. Е.А. Суханова. – М., 2004. – 669 с.

[77]. Гришаев, С.П. Все о недвижимости: регистрация прав, купля-продажа, мена, дарение, аренда, наем жилого помещения, ипотека, наследование [Текст]: учеб. практ. пособие / С. П. Гришаев. - М.: БЕК, 2000. – 272 с.

[78]. Гражданское право [Текст]: учебник. Ч.2. / под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. – М.: Проспект, 1998. – 784 с.

[79]. Гражданское и торговое право капиталистических государств. Часть 2 [Текст]: учебник / под ред. Р.Л. Нарышкиной. – М.: Международные отношения, 1984. – 304 с.

[80]. Дювернуа, Н.Л. Значение римского права для русских юристов [Текст] / Н.Л. Дювернуа. – Ярославль: типографии Г. Фальк, 1872. – 25 с.

[81]. Иоффе, О.С. Обязательственное право [Текст] / О.С. Иоффе. – М., 1975. – 880 с.

[82]. Исмоилов, Ш.М., Сотиволдиев, Р.Ш. Назарияи ҳуқуқ ва давлат [Матн]: китоби дарсӣ барои донишҷӯёни соҳаи ҳуқуқ ва иқтисод / Ш.М. Исмоилов, Р.Ш. Сотиволдиев. – Душанбе: Деваштич, 2008. – 295 с.

[83]. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ. Ч. 2 [Текст] / под ред. Т.Е. Абовой, А.Ю. Кабалкина. – М.: Юрайт, 2004. – 1045 с.

[84]. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации (постатейный) [Текст]. Часть I. Изд. 2-е / отв ред. О.Н. Садилов. – М.: Юридическая фирма Контракт; ИНФРА-М., 2004. – 778 с.

[85]. Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе [Текст] / под общ. ред.: В.В. Витрянский, О.М. Козырь, Маковская А.А. – М.: Статут, 2004. – 95 с.

[86]. Ковалев, В.В. Аренда: право, учет, анализ, налогообложение [Текст] / В.В. Ковалев. – М.: Финансы и статистика, 2000. – 270 с.

[87]. Красавчиков, О.А. Юридические факты в советском гражданском праве [Текст]: монография / О.А. Красавчиков. – М.: Юр. лит-ра, 1958. – 183 с.

[88]. Красавчиков, О.Л. Категории науки гражданского права. Избранные труды [Текст]: В 2 т. Т. 2. / О.Л. Красавчиков. – М.: Статут, 2005. – 492 с.

[89]. Кокоева, Л.Т. Аренда: основные проблемы правового регулирования [Текст]: монография / Л.Т. Кокоева. – Владикавказ: Изд-во СОГУ, 2003. – 343 с.

[90]. Кавелин, К.Д. Права и обязанности по имуществам и обязательствам в применении к русскому законодательству: Опыт систематического обозрения [Текст] / К.Д. Кавелин. – СПб.: Тип. М.М. Стасюлевича, 1879. – 410 с.

[91]. Кассо, Л.А. Русское поземельное право [Текст] / Л.А. Кассо. – М.: Правоведение, 1906. – 260 с.

[92]. Курбонов, Қ.Ш., Гаффорзода, И.Ғ. Ҳуқуқи граждони [Матн]: қисми 1 қитоби дарсӣ / Қ.Ш. Курбонов, И.Ғ. Гаффорзода. – Душанбе: Донишварон, 2017. – 504 с.

[93]. Ласк, Г. Гражданское право США (право торгового оборота) [Текст] / Г. Ласк. – М.: Иностранная литература, 1996. – 509 с.

[94]. Махмудов, М.А., Тағойназаров, Ш.Т., Бобочонов, И.Ҳ., Бадалов, Ш.К. Тафсири Кодекси граждони Ҷумҳурии Тоҷикистон (қисми якум) [Матн] / М.А. Махмудов, Ш.Т. Тағойназаров, И.Ҳ. Бобочонов, Ш.К. Бадалов. – Душанбе: ЭР-граф, 2010. – 1000 с.

[95]. Морандьер де ла, Ж. Гражданское право Франции [Текст]. Т. III. Пер. с фр. и вступ. статья [с. 5-24] / под ред. д-ра. юрид. наук Е.А. Флейшиц – М.: Иностранная литература, 1961. – 748 с.

[96]. Маковский, А.Л. О кодификации гражданского права (1922-2006) [Текст] Исследовательский центр частного права при Президенте Российской Федерации / А.Л. Маковский. – М.: Статут, 2010. – 736 с.

[97]. Махмудов, М.А., Менглиев, Ш.М. Ҳуқуқи хусусии римӣ [Матн] / М.А. Махмудов, Ш.М. Менглиев. – Душанбе: ЭР-граф, 2013. – 176 с.

[98]. Насриддинзода, Э.С. Назарияи давлат ва ҳуқуқ (воситаи таълимӣ) [Матн] / Э.С. Насриддинзода. – Душанбе: Меҳрона-2017, 2019. – 204 с.

[99]. Ойгензихт, В.А. Имущественная ответственность в хозяйственных договорах [Текст]: учебное пособие / В.А. Ойгензихт. – Душанбе: Таджикский государственный университет им. В.И. Ленина, 1980. – 111 с.

[100]. Обязательственное право [Текст] / В.Э. Герценберг, И.С. Перетерский. – СПб.: Право, 1914. – 247 с.

[101]. Предпринимательское право [Текст]: курс лекций / под ред. Клейн Н.И. – М.: Юридическая литература, 1993. – 480 с.

[102]. Пугинский, Б.И. Гражданско-правовые средства в хозяйственных отношениях [Текст] / Б.И. Пугинский. – М., 1984. – 224 с.

[103]. Раҳимзода, М.З. Проблемаҳои мубрами ҳуқуқи соҳибқорӣи Ҷумҳурии Тоҷикистон [Матн]: монография / М.З. Раҳимзода. – Душанбе: Дониш, 2019. – 638 с.

[104]. Раҳимзода, М.З. Фаъолияти соҳибқорӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон: назария ва танзими ҳуқуқӣ [Матн]: монография / М.З. Раҳимзода. – Душанбе: Дониш, 2018. – 420 с.

[105]. Раймон, Л. Великие правовые системы современности: сравнительно-правовой подход [Текст] / Л. Раймон Леже пер. с фр. А.В. Грядова. – М.: Волтерс Клувер, 2009. – 584 с.

[106]. Синайский, В.И. Русское гражданское право. Выпускъ I: Общая часть и вещное право [Текст] / В.И. Синайский. – Киев: Типография Р.К. Лубковского, 1914. – 330 с.

[107]. Соҳибзода, М.М., Шерзода, Б.С. Падидаҳои нави ҳуқуқи маданияи Ҷумҳурии Тоҷикистон [Матн]: монография: нашри аввал / зери таҳрири Ғаюрзода Ш.К. – мудири кафедраи ҳуқуқи маданияи факултети ҳуқуқшиносии ДМТ, д.и.х., профессор. – Душанбе: Мехроҷ-граф, 2023. – 448 с.

[108]. Смирнов, В.В., Лукина, З.П. Аренда недвижимости (зданий, сооружений, нежилых помещений) [Текст] / В.В. Смирнов, З.П. Лукина. – М.: Ось-89, 1998. – 303 с.

[109]. Сулаймонов, Ф.С. Ҳуқуқи ашёӣ [Матн]: монография / Ф.С. Сулаймонов. – Душанбе: Нашриёти ДМТ, 2015. – 248 с.

[110]. Соҳибов, М.М. Проблемаҳои танзими ҳуқуқи граждании иҷораи китъаи заминҳои таъиноти кишоварзӣ тибқи қонунгузориҳои Ҷумҳурии Тоҷикистон [Матн]: монография: нашри аввал / зери таҳрири Ғаюров Ш.К. доктори илмҳои ҳуқуқшиносӣ, профессор, мудири кафедраи ҳуқуқи

гражданин факултети ҳуқуқшиносии ДМТ. – Душанбе: Графика-83, 2020. – 238 с.

[111]. Соҳибов, М.М., Саидов, Ҳ.М., Хочамуродов, Д.Г., Бобохонов, Ҳ.З. Ҳуқуқи шартномавӣ [Матн] / М.М. Соҳибов., Ҳ.М. Саидов., Д.Г. Хочамуродов., Ҳ.З. Бобохонов / зери таҳрири профессор Ғаюров Ш.К. Душанбе: Андалеб - Р, 2015. – 244 с.

[112]. Садиков, О.Н. Гражданское право России. Часть вторая Обязательственное право [Текст]: курс лекций / О.Н. Садиков. – М.: Юристъ 1997. – 704 с.

[113]. Советское гражданское право [Текст]: Т.1 / под ред. Генкина Д.М. – М.: Госюриздат, 1950. – 495 с.

[114]. Суханов, Е.А. Гражданское право [Текст]: Т.2. / Е.А. Суханов. – М.: БЕК, 1994. – 545 с.

[115]. Сотиволдиев, Р.Ш. Назарияи давлат ва ҳуқуқ [Матн]: китоби дарсӣ барои муассисаҳои таҳсилоти олии касбии ҶТ: нашри 2. / Р.Ш. Сотиволдиев. – Душанбе: Матбааи ДМТ: Сино, 2018. – 786 с.

[116]. Сотиволдиев, Р.Ш. Назарияи давлат ва ҳуқуқ [Матн]: китоби дарсӣ барои муассисаҳои таҳсилоти олии касбӣ / Р.Ш. Сотиволдиев. – Душанбе: Империял-Групп, 2014. – 720 с.

[117]. Сафарзода, Б.А., Раҳмон, Д.С., Миралиев, И.Қ., Саидзода, И.И., Саъдизода, Ҷ., Шоев, Ф.М. Ҳуқуқшиносии муқоисавӣ (васоити таълимӣ) [Матн] / Б.А. Сафарзода, Д.С. Раҳмон, И.Қ. Миралиев, И.И. Саидзода, Ҷ. Саъдизода, Ф.М. Шоев / зери таҳрири д.и.қ., профессор А.Ғ. Холиқзода. – Душанбе: ЭР-граф, 2019. – 144 с.

[118]. Саидзода, И.Ҳ., Соҳибзода, М.М., Одиназода, Ш.Х., Тоҷидинов, М.А., Тоирзода, М.Т. Тавсифи умумии қонунгузории Иттиҳоди Давлатҳои Мустақил дар бораи тичоратиқунонии натиҷаҳои фаъолияти илмӣ ва илмию техникаӣ (дар мисоли Федератсияи Русия ва Ҷумҳурии Тоҷикистон, Қазоқистон, Беларусия, Ўзбекистон) [Матн] / И.Ҳ. Саидзода, М.М.

Соҳибзода, Ш.Х. Одиназода, М.А. Точидинов, М.Т. Тоирзода. – Душанбе: Контраст, 2024. – 55 с.

[119]. Тархов, В.А. Гражданское право. Общая часть [Текст]: курс лекций / В.А.Тархов. – Чебоксары; Чуваш, кн. изд-во, 1997. – 331 с.

[120]. Тархов, В.А. Ответственность по советскому праву [Текст] / В.А.Тархов. – Саратов: Саратов. ун-та, 1973. – 456 с.

[121]. Усмонов, О.У. Ҳуқуқи моликияти хусусии шаҳрвандон ва ҳифзи он [Матн] / О.У. Усмонов. – Душанбе: Ирфон, 2003. – 140 с.

[122]. Фарҳанги тафсирии забони тоҷикӣ. Ҷилди 1 [Матн] / зери таҳрири С. Назарзода, А. Сангинов, С. Каримов, М. Султон. – Душанбе, 2008. – 950 с.

[123]. Фарҳанги истилоҳоти ҳуқуқ [Матн] / зери таҳрири Раиси Суди Конституционии Ҷумҳурии Тоҷикистон, академики Академияи илмҳои ҚТ, доктори илмҳои ҳуқуқ, просессор, М.А. Маҳмудов. – Душанбе: ЭР-граф, 2012. – 612 с.

[124]. Холиқов, А.Ф. Таърихи давлат ва ҳуқуқи Тоҷикистон [Матн]: китоби дарсӣ / А.Ф. Холиқов. – Душанбе: ЭР-граф, 2014. – 380 с.

[125]. Худоёрзода, Б.Т., Саидов, Ҳ.М. Ҳуқуқи маданӣ, қисми 1 [Матн] / Б.Т. Худоёрзода, Ҳ.М. Саидов / зери назари доктори илмҳои ҳуқуқ, профессор Ш.К. Ғаюрзода. – Душанбе: Аршан, 2023. – 368 с.

[126]. Ҳуқуқи граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон [Матн]: китоби дарсӣ. Қисми якум / Муҳаррирони масъул: мудири кафедраи ҳуқуқи граждании факултети ҳуқуқшиносии ДМТ, д.и.х., профессор Ш.К. Ғаюров ва н.и.х., дотсент Ф.С. Сулаймонов. – Душанбе: ЭР-граф, 2013. – 320 с.

[127]. Ҳуқуқи маданӣ, қисми-1. [Матн] / зери таҳрири: д.и.х., проф. М.А. Маҳмудов. – Душанбе: ЭР-граф, 2007. – 432 сах.

[128]. Ҳуқуқи граждании: китоби дарсӣ [Матн]: қ. 2 / зери таҳрири узви вобастаи АИ ҚТ, д.и.х., профессор М.А. Маҳмудов. – Душанбе: ЭР-граф, 2007. – 508 с.

[129]. Ҳуқуқи граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон [Матн]: китоби дарсӣ. Қисми дуюм / Муҳаррирони масъул: мудирӣ кафедраи ҳуқуқи граждании факултети ҳуқуқшиносии ДМТ, д.и.х., профессор Ш.К. Ғаюров ва н.и.х., дотсент Ф.С. Сулаймонов. – Душанбе: Эр-граф, 2014. – 424 с.

[130]. Ҳуқуқи гражданиӣ [Матн]: китоби дарсӣ. Қисми II. / зерӣ таҳрири доктори илмҳои ҳуқуқ, профессор О.У. Усмонов. – Душанбе: Амри илм, 2003. – 500 с.

[131]. Ҳуқуқи граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон [Матн]: китоби дарсӣ. Қисми якум / Муҳаррирони масъул: узви вобастаи АМИ Ҷумҳурии Тоҷикистон, доктори илими ҳуқуқ, профессор, Ходими шоистаи илм ва техникаи Ҷумҳурии Тоҷикистон О.У. Усмонов. – Душанбе: МАТБУОТ, 2001. – 390 с.

[132]. Шершеневич, Г.Ф. Учебник русского гражданского права [Текст] / Г.Ф. Шершеневич. – Москва: Из-во Юрайт, 2017. – 532 с.

[133]. Шапкина, Г.С. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ, части второй (постатейный) [Текст] / под ред. О.Н. Садикова. – М.: Контракт, 1998. – 800 с.

[134]. Шершеневич, Г.Ф. Курс гражданского права [Текст] / Г.Ф. Шершеневич. – Тула: Автограф, 2001. – 719 с.

[135]. Шершеневич, Г.Ф. Учебник русского гражданского права (по изд. 1907 г.) [Текст] / Г.Ф. Шершеневич. – М.: Фирма СПАРК, 1995. – 556 с.

[136]. Albaladejo, M. Compendio de Derecho Civil [Text] / M. Albaladejo. – Barcelona: Bosch, 1983. – 624 s.

### **III. Мақолаҳо ва маърузаҳо:**

[137]. Алексанян, А.А., Тимофеева, А.В. Условия ответственности сторон по договору аренды зданий и сооружений Юридические науки: проблемы и перспективы [Текст] / А.А. Алексанян, А.В. Тимофеева // VIII Междунар. науч. конф. (г. Казань, апрель 2019 г.) под ред. И. Г. Ахметова и др. – Казань: Молодой ученый, 2019. – С. 27-28.

[138]. Булеков, М. Договор аренды зданий и сооружений [Текст] / М. Булеков // Финансовая Русия. – 1997. – №18. – С. 15-18.

[139]. Васильева, М., Карсетская, Е., Кирюшина, И., Крутякова, Т., Мешалкин, В., Шершнев, А. Аренда: правовое регулирование, бухгалтерский и налоговый учет [Текст] / М. Васильева, Е.Карсетская, И. Кирюшина, Т.Крутякова, В. Мешалкин, А.Шершнев // Журнал Экономико-правовой бюллетень. – 2005. – №10. – С. 16-18.

[140]. Гудочкова, Е.Г. От принципа «Единой судьбы земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости» к концепции единого объекта [Текст] / Е.Г. Гудочкова // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2010. – № 9. – С. 39-46.

[141]. Гайбатова, К.Д., Аливердиева, М.А. Земельный участок как объект гражданских прав [Текст] / К.Д. Гайбатова, М.А. Аливердиева // Юридический вестник ДГУ. – 2015. – №2. – С. 75-77.

[142]. Гришаев, С.П. Государственная регистрация вещных прав [Текст] / С. П. Гришаев // Журнал российского права. – 2006. – №10. – С. 85-90.

[143]. Гуников, О. Государственная регистрация прав аренды [Текст] / О. Гуников // Хозяйство и право. – 1999. – №5. – С. 116-118.

[144]. Дозорцев, В.А. Проблемы совершенствования гражданского права Российской Федерации при переходе к рыночной экономике [Текст] / В.А. Дозорцев // Государство и право. – 1994. – №1. – С. 26-35.

[145]. Еременко, В.И. О некоторых проблемах при классификации гражданско-правовых договорах [Текст] / В.И. Еременко // Адвокат. – 2010. – №4. – С. 28-36.

[146]. Золотухин, А.В. К вопросу о моменте заключения договора страхования предпринимательского риска [Текст] / А.В. Золотухин // Актуальные вопросы гражданского право в Республике Таджикистан // Мат. рес. науч. прок. конф. от 8 июля 2019. / Под ред. д.ю.н., профессор Гаюров Ш.К. – Душанбе: ЭР-граф, 2019. – С.49-52.

[147]. Кратенко, М.В. Проблемы реализации права арендатора на перезаключение договора аренды [Текст] / М.В. Кратенко // Арбитражная практика. – 2007. – №2. – С. 12-24.

[148]. Куницын, А.П. О силе договора найма имущества [Текст] / А.П. Куницын // Журнал Министерства юстиции. – 1861. – № 9. – С. 489-592.

[149]. Кулеева, И.Ю. Ответственность в сфере туризма [Текст] / И.Ю. Кулеева // Инновационное образование и экономика. – 2016. Т. 1. – №22 (22). – С. 80-83.

[150]. Логунова, М.В. Особенности реализации принципа единства судьбы земельных участков, ограниченных в обороте, и прочно связанных с ними объектов недвижимости [Текст] / М.В.Логунова // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2019. – №1. – С. 86-97.

[151]. Раҳимов, М.З. Қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон дар замони истиқлолият: инкишоф ва проблемаҳо [Матн] / М. З. Раҳимов // Инкишофи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон дар даврони истиқлолият / Маводди конф. илмӣ-амалӣ бахшида ба 20-умин солгарди Истиқлолияти давлатии Ҷумҳурии Тоҷикистон, 26-29 августи соли 2011 / Зери таҳрири доктори илмҳои ҳуқуқ, профессор Раҳимов М.З. – Душанбе: Эр-граф, 2011. – С. 3-21.

[152]. Раҳимов, Д.Қ. Марҳилаҳои рушди танзими ҳуқуқӣ-маданияи падидаи иҷораи бино ва иншоот дар давраи соҳибистиқлолӣ [Матн] / Д.Қ. Раҳимов // Ҳаёти ҳуқуқӣ. – 2024. – №4 (48). – С. 126-141.

[153]. Рахимов, Д.К., Шерзода, Б.С. Некоторые вопросы о зданиях и сооружениях как недвижимости [Text] / Д.К. Рахимов, Б.С. Шерзода // Scientific Collection «InterConf», (40): with the Proceedings of the 2nd International Scientific and Practical Conference «Scientific Community: Interdisciplinary Research» (January 26-28, 2021). – Hamburg, Germany: Busse Verlag GmbH, 2021. – С. 401-409.

[154]. Суровцова, М.Н. Проблемы применения законодательства об аренде зданий и сооружений в хозяйственной деятельности [Текст] М.Н.

Суровцова // Вестник Томского государственного педагогического университета. – 1998. – №3. – С. 34-37.

[155]. Сангинов, Д.Ш. Гражданско-правовая ответственность сторон в договоре возмездного оказания социально-культурных услуг [Текст] / Д.Ш. Сангинов. // Вестник ТНУ. Серия гуманитарных наук. – 2014. – №3/1 (128). – С. 151-156.

[156]. Сидоренко, А.Ю. Актуальные проблемы правового регулирования ограничений (обременений) в земельном праве [Текст] / А.Ю. Сидоренко // Юрист. – 2000. – №11. – С. 26-35.

[157]. Харитонов, Ю. Особенности аренды нежилого помещения // Арбитражный и гражданский процесс [Текст] / Ю.Харитонов. – 2006. – №11. – С. 25-31.

[158]. Хский, И. Понятие «части» в недвижимом имуществе по смыслу 393 ст. Х. т. ч.1. [Текст] / И. Хский // Юридический вестник. – 1881. Кн.7. – С. 5-7.

#### **IV. Диссертатсия ва авторефератҳо:**

[159]. Азукаева, Б.А. Правовое регулирование договора аренды нежилых помещений [Текст]: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Азукаева Баира Андреевна. – Москва, 2007. – 188 с.

[160]. Ахметшина, Л.М. Аренда земли по российскому законодательству [Текст]: дис ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Ахметшина Лилия Маратовна. Казань, 2002. – 208 с.

[161]. Абдуллозода, А.Р. Шартномаҳои консессионӣ [Матн]: дурнамо ва рушд: дис. ... ном. илм. ҳуқуқ: 12.00.03 / Абдуллозода Аҳтам Рустам. – Душанбе, 2024. – 202 с.

[162]. Алексеев, В.А. Недвижимое имущество: правовой режим и государственная регистрация прав [Текст]: автореф. дис. ... д-ра. юрид. наук: 12.00.03 / Алексеев Вадим Александрович. – М., 2008. – 45 с.

[163]. Гаюров, Ш.К. Проблемы гражданско-правового регулирования акционирования государственных предприятий в Республике Таджикистан [Текст]: дис. ... на соиск. уч. ст. канд. юрид. наук: 12.00.03 / Гаюров Шукрулло Кароматуллоевич. – Душанбе, 1996. – 195 с.

[164]. Дорошкова, А.Г. Договор аренды здания, сооружения и нежилого помещения [Текст]: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Дорошкова Антонина Григорьевна. – Рязань, 2002. – 185 с.

[165]. Долуханян, Р.М. Правовое регулирование отношений между сторонами договора аренды торговых помещений [Текст]: дис. ... канд. юрид. наук. – Москва, 1970. – 180 с.

[166]. Елизаров, Д.В. Гражданско-правовые проблемы аренды недвижимого имущества [Текст]: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Елизаров, Денис Викторович. – Владивосток, 2011. – 209 с.

[167]. Ёрш, А.В. Аренда зданий и иных сооружений [Текст]: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Ёрш Александра Владимировна. – Москва, 2003. – 207 с.

[168]. Кокоева, Л.Т. Основные проблемы гражданско-правового регулирования арендных отношений [Текст]: дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.03 / Кокоева Луиза Темболатовна. – Саратов, 2004. – 452 с.

[169]. Круглова, О.Б. Правовое регулирование договора аренды нежилых зданий, сооружений в предпринимательской сфере [Текст]: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Круглова Ольга Борисовна. – Самара, 2002. – 198 с.

[170]. Кузьмина, И.Д. Правовой режим зданий и сооружений как объектов недвижимости [Текст]: автореф. дис. ... д-ра. юрид. наук: 12.00.03 / Кузьмина Ирина Дмитриевна. – Томск, 2004. – 45 с.

[171]. Лужина, А.Н. Ограничения и обременения прав на недвижимое имущество в России и Франции [Текст]: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Лужина Александра Николаевна. – М., 2006. – 32 с.

[172]. Мещерякова, М.Е. Договор аренды зданий и сооружений в гражданском праве Российской Федерации [Текст]: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Мещерякова Марина Евгеньевна. – Владикавказ, 2007. – 184 с.

[173]. Мирзомуродзода, Д.Г. Масъалаҳои танзими ҳуқуқи маданияи хизматрасонию музднокӣ байторӣ дар қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон [Матн]: дис. ... ном. илм. ҳуқуқ: 12.00.03 / Мирзомуродзода Дустмурод Гулмурод. – Душанбе, 2024. – 205 с.

[174]. Миронец, Е.Е. Изменение и расторжение договора по гражданскому законодательству РФ [Текст]: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Миронец Екатерина Евгеньевна. – Краснодар, 2002. – 24 с.

[175]. Писков, И.П. Гражданско-правовой режим зданий и сооружений [Текст]: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Писков Иван Павлович. – Москва, 2003. – 208 с.

[176]. Раҳмонзода, А.Қ. Масъалаҳои асосии ҳуқуқи моликияти коммуналӣ [Матн]: дис. ... ном. илм. ҳуқуқ: 12.00.03 / Раҳмонзода Абдулло Курбоналӣ. – Душанбе, 2023. – 194 с.

[177]. Соҳибов, М.М. Проблемаҳои танзими ҳуқуқи граждании иҷораи китъаи заминҳои таъиноти кишоварзӣ тибқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон [Матн]: дис. ... ном. илм. ҳуқуқ: 12.00.03 / Соҳибов Муҳаммадҷон Маҳмадалиевич. – Душанбе, 2018. – 235 с.

[178]. Саидов, Х.Х. Формирование и развитие таможенного законодательства в Советском и постсоветском Таджикистане: историко-правовое исследование [Текст]: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Саидов Хикматулло Хужаназарович. – Душанбе, 2017. – 169 с.

[179]. Савельев, А.А. Ограничения и обременения права собственности [Текст]: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Савельев Антон Александрович. – Краснодар, 2007. – 27 с.

[180]. Шерзода, Б.С. Речаи ҳуқуқи 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.

#### **V. Захираҳои электронӣ ва сомонаҳои интернетӣ:**

[181]. Kodeks cywilny z dnia 23 kwietnia 1964 r. [Electronic resource]. – Режим доступа: URL: <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?idwdu19640160093> (дата обращения: 15.11.2025).

[182]. The Civil Code Of The Islamic Republic Of Iran [Electronic resource]. – Режим доступа: <https://Iranhrdc.Org/The-Civil-Code-Of-The-Islamic-Republic-Of-Iran> (дата обращения: 01.11.2025).

[183]. Contract Law of the People's Republic of China November 2018. (Adopted at the Second Session of the Ninth National People's Congress on March 15, 1999 and promulgated by Order No. 15 of the President of the People's Republic of China on March 15, 1999) [Electronic resource]. – Режим доступа: URL:<https://english.cnipa.gov.cn/transfer/lawpolicy/relatedawsregulations/915598.htm> (дата обращения: 15.01.2025).

[184]. Nový Občanský zákoník (Předpis č. 89/2012 Sb.) [Electronic resource]. – Режим доступа: URL: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89> (дата обращения: 17.08.2025).

[185]. Zakon o najmu stanova № 91/1996, 48/1998, 66/1998, 22/2006, 68/2018, 105/2020, 36/2024 [Electronic resource]. – Режим доступа: URL: <https://informator.hr/zakoni/10565-zakon-o-najmu-stanova> (дата обращения: 25.10.2025).

[186]. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego [Electronic resource]. – Режим доступа: URL: <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=WDU20010710733> (дата обращения: 12.11.2025).

[187]. Толковый словарь Д.Н. Ушакова [Электронный ресурс]. – Режим доступа: URL: <http://dic.academic.ru/dic.nsf/ushakov/894682> (дата обращения: 23.04.2025).

[188]. Несколько условий в договоре аренды в Калифорнии [Электронный ресурс]. – Режим доступа: URL: [http:// www.businessyield.com](http://www.businessyield.com) (дата обращения: 20.10.2023).

## **VI. Маводҳои бойгонӣ:**

[189]. Бойгонии Раёсати сармоягузорӣ ва идораи амволи давлатии шаҳри Душанбе (санаи мурочиат: 30.11.2024).

[190]. Бойгонии КВД «Оид ба ташкили фурӯши амволи давлатӣ»-и Кумитаи давлатии сармоягузорӣ ва идораи амволи давлатии ҚТ. – Манбаи дастрасӣ: Ҳисоботи Корхонаи воҳиди давлатӣ оид ба ташкили фурӯши амволи давлатӣ соли 2022-2023 ва 9 моҳи аввали соли 2024 (санаи мурочиат: 30.11.2024).

[191]. Бойгонии КВД «Бақайдгирии молу мулки ғайриманқул» – Манбаи дастрасӣ: Мактуби ҷавобии Корхонаи воҳиди давлатии «Бақайдгирии молу мулки ғайриманқул» аз 20 июни соли 2022, №1/6-461 (2).

[192]. Бойгонии Сарраёсати маъмурикунонии андози Раёсати маъмурикунонии андози Кумитаи андози назди Ҳукумати ҚТ. Манбаи дастрасӣ: Мактуби ҷавоби ба Академия маълумот оид ба шумораи объектҳои молу мулки ба иҷора додашуда аз 01.01.2022 то 31.12.2023 (санаи мурочиат: 28.11.2024).

[193]. Бойгонии нотариати давлатии назди Саридораи нотариалии давлатии Вазорати адлияи ҚТ дар соли 2020-2021 (санаи мурочиат: 28.11.24).

## **VII. Маводҳои таҷрибаи судӣ:**

[194]. Қарори Пленуми Суди Олии ҚТ «Дар бораи аз тарафи судҳо татбиқ намудани қонунгузориҳое, ки муносибатҳои ҳуқуқи иҷораро ба танзим мебароранд» аз 22 декабри соли 2006, №12 [Захираи электронӣ]. – Манбаи дастрасӣ: URL: <https://sud.tj/upload/documents/plenum/1.GSD.TJ/9> (санаи мурочиат: 25.11.25).

[195]. Бойгонии суди ноҳияи И. Сомонии шаҳри Душанбе. Парвандаи №9-212/20 Ҳалномаи суди ноҳияи И. Сомонии шаҳри Душанбе аз 11 ноябри соли 2020. – Манбаи дастрасӣ: Мактуби ҷавобии Суди Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 20 июни соли 2022, №695-5/1-У.

[196]. Бойгонии суди ноҳияи Шоҳмансури шаҳри Душанбе. Парвандаи №4-249. Ҳалномаи суди ноҳияи Шоҳмансури шаҳри Душанбе аз 14 майи соли 2020. – Манбаи дастрасӣ: Мактуби ҷавобии Суди Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 20 июни соли 2022, №695-5/1-У.

[197]. Бойгонии Суди ноҳияи Шоҳмансури ш. Душанбе. Парвандаи №3-437/21. №3-49/22. Ҳалномаи суди ноҳияи Шоҳмансури ш. Душанбе аз 24 январи 2022. – Манбаи дастрасӣ: Мактуби ҷавобии Суди Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 20 июни соли 2022, №695-5/1-У.

[198]. Бойгонии суди ноҳияи И.Сомонии шаҳри Душанбе. Парвандаи №9-124/20. Ҳалномаи суди ноҳияи И.Сомонии шаҳри Душанбе аз 20 феввали соли 2020. – Манбаи дастрасӣ: Мактуби ҷавобии Суди Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 20 июни соли 2022, №695-5/1-У.

[199]. Бойгонии суди ноҳияи Шоҳмансури шаҳри Душанбе. Парвандаи №3-316/19. Ҳалномаи суди ноҳияи Шоҳмансури шаҳри Душанбе аз 17 октябри соли 2019. – Манбаи дастрасӣ: Мактуби ҷавобии Суди Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 20 июни соли 2022, №695-5/1-У.

[200]. Бойгонии суди ноҳияи Шоҳмансури шаҳри Душанбе. Таъиноти маҷлиси судӣ №41 ноҳияи Шоҳмансури шаҳри Душанбе аз 22 январи соли 2021. – Манбаи дастрасӣ: Мактуби ҷавобии Суди Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 20 июни соли 2022, №695-5/1-У.

## ИНТИШОРОТ АЗ РҶӢИ МАВЗУИ ДИССЕРТАТСИЯ

**I. Мақолаҳое, ки дар маҷаллаҳои тақризшаванда ва тавсиякардаи**

**Комиссияи олии аттестатсионии назди Президенти Ҷумҳурии**

**Тоҷикистон ба таъб расидаанд:**

[1-М]. Раҳимов, Д.Қ. Мафҳум ва хусусиятҳои шартномаи иҷораи бинову иншоот [Матн] / Д.Қ. Раҳимов // Қонунгузорӣ. – 2019. – №4 (36). – С. 63-65; ISSN 2410-2903.

[2-М]. Раҳимов, Д.Қ. Мафҳум ва хусусиятҳои бино тибқи қонунгузори Ҷумҳурии Тоҷикистон [Матн] / Д.Қ. Раҳимов // Қонунгузорӣ. – 2020. – №4 (40). – С. 64-69; ISSN 2410-2903.

[3-М]. Раҳимов, Д.Қ. Унсурҳои шартномаи иҷораи бино ва иншоот [Матн] / Д.Қ. Раҳимов, М.М. Соҳибов // Идоракунии давлатӣ. – 2020. – №2 (46). – С. 72-79; ISSN 2664-0651.

[4-М]. Раҳимов, Д.Қ. Мафҳум, моҳият ва хусусиятҳои иншоот ҳамчун предмети шартномаи иҷораи бино ва иншоот [Матн] / Д.Қ. Раҳимов // Идоракунии давлатӣ. – 2022. – №2 (56). – С. 89-97; ISSN 2664-0651.

[5-М]. Раҳимов, Д.Қ. Асосҳои ҳуқуқи ба иҷора супоридани бино ва иншоот ҳамчун моликияти мақомоти худидоракунии маҳаллӣ [Матн] / Д.Қ. Раҳимов // Идоракунии давлатӣ. – 2023. – №3 (61). – С. 259-264; ISSN 2664-0651.

[6-М]. Раҳимов, Д.Қ. Асосҳои ҳуқуқи ба иҷора супоридани амволи давлатӣ (дар мисоли бино ва иншоотҳои давлатӣ) [Матн] / Д.Қ. Раҳимов // Идоракунии давлатӣ. – 2024. – №1 (66). – С. 261-270; ISSN 2664-0651.

[7-М]. Раҳимов, Д.Қ. Пули иҷора яке аз шартҳои асосии шартномаи иҷораи бино ва иншоот [Матн] / Д.Қ. Раҳимов // Давлатшиносӣ ва ҳуқуқи инсон. – 2024. – №2 (34). – С. 168-176; ISSN 2414-9217.

[8-М]. Раҳимов, Д.Қ. Марҳилаҳои рушди танзими ҳуқуқи маданияти падидаи иҷораи бино ва иншоот дар давраи соҳибистиклолӣ [Матн] / Д.Қ. Раҳимов // Ҳаёти ҳуқуқӣ. – 2024. – №3 (47). – С. 156-163; ISSN 2307-5198.

[9-М]. Раҳимов, Д.Қ. Тартиби бастан, тағйир додан ва қатъи шартномаи иҷораи бино ва иншоот [Матн] / Д.Қ. Раҳимов // Идоракунии давлатӣ. – 2024. – №4/3 (71). – С. 408-413; ISSN 2664-0651.

[10-М]. Раҳимов, Д.Қ. Тартиби супоридани предмети шартномаи иҷораи бино ва иншоот [Матн] / Д.Қ. Раҳимов // Идоракунии давлатӣ. – 2025. – №2 (73). – С. 486-491; ISSN 2664-0651.

## **II. Мақолаҳое, ки дар маҷмуаҳо ва дигар нашрияҳои илмӣ-амалӣ ба таърифи расидаанд:**

[11-М]. Раҳимов, Д.Қ. Некоторые вопросы о зданиях и сооружениях как недвижимости [Текст] / Д.Қ. Раҳимов, Б.С. Шерзода // Scientific Collection «InterConf», (40): with the Proceedings of the 2nd International Scientific and Practical Conference «Scientific Community: Interdisciplinary Research» (January 26-28, 2021). – Hamburg, Germany: Busse Verlag GmbH, 2021. – С. 401-409.

[12-М]. Раҳимов, Д.Қ. Танзими давлатии бақайдгирии шартномаи иҷораи бино ва иншоот тибқи қонунгузорию Ҷумҳурии Тоҷикистон [Матн] / Д.Қ. Раҳимов // Конференсияи байналмилалӣ илмӣ-амалӣ дар мавзӯи «Ислоҳоти низомии идоракунии давлатӣ ва хизмати давлатӣ: моделҳои муосири самаранокии он» (05-06-уми март соли 2021, ш. Душанбе) / Зери назари д.и.х., профессор Ғафурзода А.Д. – Душанбе: Матбааи АИДНПҚТ, 2021. – С. 340-345.

[13-М]. Раҳимов, Д.Қ. Баъзе масъалаҳои вобаста ба асосҳои ҳуқуқӣ ва қафолатҳои ҳуқуқии инсон ба манзил [Матн] / Д.Қ. Раҳимов // «Ҳуқуқи инсон дар ҷаҳони муосир: концепсияҳо, воқеият ва дурнамо» маводди конференсияи байналмилалӣ илмӣ-амалӣ бахшида ба Рӯзи ҳуқуқи инсон ва Рӯзи байналмилалӣ муқовимат ба коррупсия (03-юми декабри соли 2021, ш. Душанбе) / Зери таҳрири д.и.х., профессор Ғафурзода А.Д. ва н.и.х., дотсент Қодирзода Д.С. – Душанбе: Матбааи АИДНПҚТ, 2021. – С. 428-438.

[14-М]. Раҳимов, Д.Қ. Речаи ҳуқуқии замин, ки дар он предмети шартномаи иҷораи бино ва иншоот ҷойгир аст [Матн] / Д.Қ. Раҳимов //

«Нақши идоракунии давлатӣ дар раванди саноатикунони босуръати Ҷумҳурии Тоҷикистон» маҷмуи мақолаҳои илмӣ ва маърузаҳо (22-23-юми апрели соли 2022, ш. Душанбе) / Зери назари д.и.х., профессор Ғафурзода А.Д. – Душанбе: Матбааи АИДНПҚТ, 2022. – С. 273-279.

**[15-М].** Раҳимов, Д.Қ. Кафолатҳои амалишавии ҳуқуқи озодиҳои инсон ва шаҳрванд дар муносибатҳои ҳуқуқи маданӣ (дар мисоли шартномаи иҷораи бино ва иншоот) [Матн] / Д.Қ. Раҳимов // «Ҳифзи ҳуқуқи инсон ва масъалаи муқовимат ба коррупсия дар ҷаҳони муосир: концепсияҳо, воқеият ва дурнамо» маводди конференсияи байналмилалӣ илмӣ-амалӣ (1-2-юми декабри соли 2023, ш. Душанбе) // Зери таҳрири доктори илмҳои ҳуқуқшиносӣ, профессор Ғафурзода А.Д. ва номзоди илмҳои ҳуқуқшиносӣ, дотсент Қодирзода Д.С. – Душанбе: Аршан, 2023. – С. 394-402.

**[16-М].** Раҳимов, Д.Қ. Вазъи ҳуқуқии қитъаи замин ҳангоми ба иҷора додани бино ё иншоот тибқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон [Матн] / Д.Қ. Раҳимов // «Мушкилотҳои қонунгузории замин дар даврони мусоир»: маводҳои конференсияи ҷумҳуриявӣ (13-уми октябри соли 2023, ш. Душанбе) // Зери назари доктори илмҳои ҳуқуқшиносӣ, профессор Мирзозода П.З. ва номзоди илмҳои ҳуқуқшиносӣ, дотсент Шарифзода Ф.Ш. – Душанбе: Меҳроҷ-граф, 2023. – С. 137-143.

**[17-М].** Раҳимов, Д.Қ. Шаклҳои амалисозии ҷавобгарии ҳуқуқи маданияи тарафҳои шартномаи иҷораи бино ва иншоот [Матн] / Д.Қ. Раҳимов // Пешгирии кирдорҳои коррупсионӣ ҳамчун воситаи ҳифзи ҳуқуқи инсон ва тамини самаранокии идоракунии давлатӣ: вазъ ва дурнамо: маводди конференсияи байналмилалӣ илмӣ-амалӣ (4-5-уми декабри соли 2024) // Зери назари умумии номзоди илмҳои педагогӣ, дотсент Сафарзода Д.Ҷ. ва номзоди илмҳои ҳуқуқшиносӣ, дотсент Саъдиев И.З. – Душанбе: Контраст, 2024. – С. 347-358.

**[18-М].** Раҳимов, Д.Қ. Ташаккули қонунгузории маданияи давраи шуравӣ оид ба иҷораи бино ва иншоот [Матн] / Д.Қ. Раҳимов // «Нақш ва ҷойгоҳи муҳаққиқони ватанӣ дар рушди илми ҳуқуқшиносӣ: вазъ ва дурнамо»

маводи конференсияи ҷумҳуриявии илмӣ-амалӣ (18-уми апрели соли 2024) // Зери таҳрири номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ, дотсент Саъдиев И.З. – Душанбе: Матбааи АИДНПҚТ, 2024. – С. 250-254.

[19-М]. Раҳимов, Д.Қ. Рушди танзими ҳуқуқи маданияи падидаи иҷораи бино ва иншоот дар давраи соҳибистиклолӣ [Матн] / Д.Қ. Раҳимов, М.М. Соҳибзода // «Нақши Конституцияи Ҷумҳурии Тоҷикистон дар рушди қонунгузори мадания» маводи конференсияи ҷумҳуриявии илмӣ-назариявӣ (31-уми октябри соли 2024, ш. Душанбе) // Зери таҳрири номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ, дотсент Саъдиев И.З. – Душанбе: 2024. – С. 118-133.

[20-М]. Раҳимов, Д.Қ. Баъзе масъалаҳо оид ба «махдудият» ва «гарониҳо»-и ҳуқуқ дар шартномаи иҷораи бино ва иншоот [Матн] / Д.Қ. Раҳимов // Маҷмуи мақолаҳои конференсияи ҷумҳуриявии илмӣ-амалӣ дар мавзӯи «Масъалаҳои мубрами танзими ҳуқуқи тижоратиқунонии натиҷаҳои фаъолияти илмӣ, илмию техникӣ ва паркҳои технологӣ: ҳолат, мушкилот ва дурнамо» (Баҳшида ба 15 солагии таъсисёбии Маркази миллии қонунгузори назди Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон ва «Соли маърифати ҳуқуқӣ» эълон гардидани соли 2024) (24-уми декабри соли 2024) // Зери назари номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ, дотсент Саидзода И.Ҳ. – Душанбе: Меҳроҷ-граф, 2024. – С. 132-138.

[21-М]. Раҳимов, Д.Қ. Нақши шартномаи иҷораи бино ва иншоот дар рушди иқтисоди миллӣ [Матн] / Д.Қ. Раҳимов // «Механизмҳои муосири идорақунии давлатӣ дар шароити номуайяни: назария, амалия, методология ва дурнамои рушд»: маводҳои конференсияи ҷумҳуриявии илмӣ-назариявӣ (26-уми декабри соли 2024) // Зери таҳрири номзади илмҳои илҳмҳои иқтисодӣ, дотсент Одиназода Ф.Ҷ. ва номзади илмҳои илҳмҳои иқтисодӣ, дотсент Бобозода А.О. – Душанбе, 2024. – С. 383-390.

[22-М]. Раҳимов, Д.Қ. Вазъи ҳуқуқи тарафҳои шартномаи иҷораи бино ва иншоот [Матн] / Д.Қ. Раҳимов // Конференсияи ҷумҳуриявии илмӣ-амалӣ дар мавзӯи «Масъалаҳои мубрами ҳуқуқи интиҳоботӣ ва низоми интиҳобот дар Ҷумҳурии Тоҷикистон»: маводи конференсияи ҷумҳуриявии илмӣ-

амалӣ (21-уми феввали соли 2025, ш. Душанбе) // Зери таҳрири номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ, дотсент Саъдиев И.З. – Душанбе: 2025. – С. 278-282.

[23-М]. Раҳимзода, Д.Қ. Пайдоиши баъзе аз унсурҳои иҷораи бино ва иншоот дар давлатҳои аҳди қадим ва давлатдории тоҷикон [Матн] / Д.Қ. Раҳимзода // Маҷаллаи масъалаҳои мубрами ҳуқуқшиносии муосир. – 2025. – № 4. (8). – С. 67-79.