«ТАСДИҚ МЕКУНАМ»
Ректори Донишгоҳи давлатии ҳуқуқ, бизнес ва сиёсати Тоҷикистон, номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ, дотсент
______________ Мӯминзода Ш.А.
«___» ________________ 2026 сол

ТАҚРИЗИ МУАССИСАИ ПЕШБАР

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

1. Мутобиқати мавзуъ ва муҳтавои диссертатсия ба шиносномаи ихтисоси илмӣ. Диссертатсияи Раҳимзода Диловар Қосим дар мавзуи «Танзими ҳуқуқии шартномаи иҷораи бино ва иншоот тибқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон» барои дарёфти дараҷаи илмии номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ аз рӯйи ихтисоси 5.5.3. Ҳуқуқи маданӣ; ҳуқуқи соҳибкорӣ; ҳуқуқи оилавӣ; ҳуқуқи байналмилалии хусусӣ, ки аз рӯйи он ба шурои диссертатсионӣ мувофиқи фармоиши Комиссияи олии аттестатсионии назди Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон аз санаи 7 январи соли 2022, №16/шд ҳуқуқи қабули диссертатсияҳо барои ҳимоя дода шудааст, мутобиқ мебошад.

2. Мубрамии мавзуи таҳқиотқ. Доир ба мубрам будани мавзуи таҳқиқот муаллиф дуруст қайд менамояд, ки таҳқиқи танзими ҳуқуқии 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, дар ин самт як қатор масъалаҳои мубрами назариявӣ ва амалие ҷой доранд, ки ҷустуҷӯ ва дарёфти роҳҳои ҳалли мувофиқи онҳо ба манфиати иштирокчиёни муносибатҳои ҳуқуқи маданӣ буда, ба рушди муътадилу самаранокии муносибатҳои ҳуқуқии маданӣ мусоидат хоҳанд намуд (саҳ. 4). Бояд қайд намуд, ки ҷой доштани баъзе мушкилот дар самти танзимнамоии ҳуқуқӣ, мавҷуд будани ихтилоф дар меъёрҳои қонунгузорӣ, дарки гуногуни мафҳумҳо, мушкилот вобаста ба шакл ва бақайдгирии давлатӣ, тасдиқи нотариалӣ, ҳамчунин масъалаи гузариши муваққатии ҳуқуқи моликият, аз ҷумлаи масъалаҳои ҳалталаб ба ҳисоб мераванд.

Шартномаи иҷораи бино ва иншоот ҳамчун яке аз намудҳои шартномаи иҷораи паҳншуда ва муҳимми ҳуқуқи мадании муосир қариб дар тамоми соҳаҳои ҳаёти ҷомеа истифода мешавад. Бо ёрии он алоқаҳои гуногуни молумулкии ҳам шаҳрвандон ва ҳам соҳибкорон ба расмият дароварда мешаванд ва табиист, ки он аз нуқтаи назари гуногун баррасӣ мешавад: а) ҳамчун факти ҳуқуқие, ки асоси ба вуҷуд омадани уҳдадорӣ байни иҷорадеҳ ва иҷорагир мебошад; б) ҳамчун ҳуҷҷате, ки далели муқаррар намудани уҳдадориро дар асоси иродаи озоди тарафҳо инъикос менамояд.

Илова бар ин, шартномаи иҷораи бино ва иншоот аз шартномаҳои маъмул дар шароити имрӯза ба ҳисоб рафта, муносибатҳои иҷоравӣ яке аз роҳҳои истифодаи мақсадноки бино ва иншоот аст, ки дар асоси он ҳар як субъект имкон пайдо мекунад, ки аз чунин имкониятҳои ҳуқуқи маданӣ ва хусусиятҳои манфиатноки бино ва иншооти истифоданашаванда тавассути шартномаи мазкур баҳравар шавад.

Таҷрибаи судии марбут ба баҳсҳои шартномаи иҷораи бино ва иншоот шаҳодат аз он медиҳад, ки на танҳо дар танзими ҳуқуқии масъалаи мазкур, балки дар сатҳи донишҳои ҳуқуқии тарафҳои шартномаи мазкур низ камбудиҳо ҷой доранд, яъне дуруст роҳандозӣ намудани шартномаи иҷораи бино ва иншоот аз сатҳи донишҳои ҳуқуқии субъектони истифодабарандаи шартномаи мазкур низ вобастагӣ дорад. Аз ин рӯ, таҳқиқи паҳлуҳои ҳуқуқии шартномаи иҷораи бино ва иншоот дар Ҷумҳурии Тоҷикистон яке аз масъалаҳои мубрам ва саривақтӣ ба шумор рафта, дар баланд бардоштани маърифати ҳуқуқии шаҳрвандонро заминагузорӣ менамояд.

Бо вуҷуди ин, бояд ишора намуд, ки дар илми ҳуқуқи мадании ватанӣ то имрӯз таҳқиқоти алоҳида ва амиқ доир ба танзими ҳуқуқии шартномаи иҷораи бино ва иншоот тибқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон анҷом дода нашудаанд.

Вобаста ба ин, таҳқиқи амиқи илмии масоили назариявӣ ва амалии шартномаи иҷораи бино ва иншоот бо дарназардошти қонунгузории амалкунандаи Ҷумҳурии Тоҷикистон дорои аҳаммияти хоса мебошад. Мақсади таҳқиқоти мазкур на танҳо муайян кардани мавқеи шартномаи иҷораи бино ва иншоот дар низоми шартномаи иҷораи ҳуқуқи маданӣ, балки дарки моҳият, аломатҳои ҳуқуқӣ, таркиби шарт, ҳудуди ҷавобгарии тарафҳо, тартиби иҷрои уҳдадориҳо ва ҳимояи ҳуқуқии тарафҳои шартномаи мазкур мебошад.

Бо дарназардошти гуфтаҳои боло, метавон иброз намуд, ки таҳқиқоти диссертатсионии Раҳимзода Диловар Қосим дар мавзуи «Танзими ҳуқуқии шартномаи иҷораи бино ва иншоот тибқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон» дорои аҳаммияти муҳимми назариявӣ ва амалӣ мебошад.

3. Дараҷаи асоноккунии гузоришҳои илмӣ, хулосаю пешниҳод, ки дар диссертатсия оварда шудаанд. Дараҷаи асоснокии гузоришҳои илмӣ, хулосаю пешниҳодҳои диссертатсияи Раҳимзода Диловар Қосим дар мавзуи «Танзими ҳуқуқии шартномаи иҷораи бино ва иншоот тибқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон» дар сатҳи баланд арзёбӣ шуда, натиҷаҳои он аз таҳлили ҳамаҷонибаи қонунгузории маданӣ, санадҳои меъёрии ҳуқуқии соҳавӣ, барномаҳои давлатӣ, таҷрибаи судӣ ва мақомоти бақайдгирандаи давлатӣ, ҳамчунин таҷрибаи ҳуқуқтатбиккунӣ ва мавқеи илмии муҳаққиқони ватанӣ ва хориҷӣ бармеоянд.

Муаллиф дар ҷараёни таҳқиқот маҷмӯи васеи усулҳои илмӣ, аз ҷумла диалектикӣ, мантиқӣ-забонӣ, таҳлили низомкон, усули расмӣ-ҳуқуқӣ ва муқоисавӣ-ҳуқуқиро ба таври самаранок ба кор бурда, масъалаҳои назариявӣ ва амалии танзими ҳуқуқии шартномаи иҷораи бино ва иншоотро ҳамаҷониба мавриди таҳлил қарор додааст.

Хулосаҳои пешниҳоднамудаи муаллиф бо таҳлили пайдарпайи адабиётҳои илмӣ, ҳуқуқӣ ва таърихӣ асоснок гардидаанд. Аз ин рӯ, кори мазкурро метавон ҳамчун иқдоми ҷиддӣ ва муҳим дар таҳия ва инкишофи муносибатҳои иҷоравии бино ва иншоот арзёбӣ кард. Муаллиф ба таври босалоҳият, моҳият, аҳаммият, хусусият, шартҳои муҳимии танзими ҳуқуқии шартномаи иҷораи бино ва иншоотро таҳлил намуда, унсурҳо ва дурнамои ҳуқуқии онро аз дидгоҳи навин ва мутобиқ ба талаботи муосир шарҳ додааст.

Пешниҳодҳо дорои хусусияти мантиқӣ, пайдарҳамӣ ва мутобиқ ба талаботи сохтори қонунгузории миллӣ мебошанд. Инчунин, пешниҳодҳои илмии дар диссертатсия баёншуда, дорои хусусияти амалӣ буда, барои такмили қонунгузории маданӣ, таҳкими механизмҳои ҳуқуқии ҳифз ва ҳимояи манфиатҳои тарафҳои шартномаи иҷораи бино ва иншоот равона шудаанд.

Инчунин, таҳлили муқоисавӣ-ҳуқуқии шартномаи иҷораи бино ва иншоот дар қонунгузории мадании баъзе аз давлатҳои хориҷӣ ва истифодаи таҷрибаи мусбати давлатҳои дигар барои такмили қонунгузории миллӣ ба хулосаҳо ва пешниҳодҳои манзур намудаи муаллиф асоснокии иловагӣ мебахшанд. Муаллиф иброз намудааст, ки аҳаммияти омӯзиши масъалаи таҳлили муқоисавӣ-ҳуқуқии қонунгузории давлатҳои хориҷӣ оид ба шартномаи иҷораи бино ва иншоотро дурнамои таҳқиқоти минбаъдаи илмии ин намуди муносибат ташкил медиҳад.

Бо ин назардошт, натиҷаҳои бадастомада метавонанд аз лиҳози назариявӣ ва амалӣ баҳри такмили қонунгузории кишвар мусоидат намоянд. Хусусан, дуруст ва дақиқ намудани мафҳумҳои калидӣ, меъёрҳои қонунгузорӣ ва муайян намудани мавқеи ҳуқуқии қоидаҳои амалкунанда аз ҷумлаи масъалаҳое мебошанд, ки дар диссертатсия бо асоснокии баланд пешниҳод шудаанд.

4. Навгонии илмии таҳқиқ ва саҳеҳии натиҷаҳои гирифташуда. Навгонии илмии таҳқиқот дар он зоҳир меёбад, ки диссертатсияи мазкур аввалин таҳқиқоти комили илмӣ оид ба масъалаҳои мубрами танзими ҳуқуқии шартномаи иҷораи бино ва иншоот дар Ҷумҳурии Тоҷикистон ба ҳисоб рафта, дар раванди таҳқиқот меъёрҳои қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон оид ба масъалаҳои иҷораи бино ва иншоот шарҳу тавзеҳ дода шудаанд. Ҳамчунин, таҷриба ва қонунгузории мадании мамлакатҳои хориҷӣ дар муқоиса бо қонунгузории миллӣ таҳлил гашта, таҷрибаҳои судӣ, оморҳо ва таҷрибаи мақомоти бақайдгирандаи шартномаи мазкур дар Ҷумҳурии Тоҷикистон мавриди омӯзиш қарор гирифтаанд. Дар диссертатсия тамоми унсурҳои муҳимми шартномаи иҷораи бино ва иншоот таҳлилу баррасӣ шуда, дар асоси онҳо хулосаҳо, нуктаҳои илмӣ пешниҳод шудаанд, ки арзиши баланди илмии диссертатсияро нишон медиҳанд. Инчунин, маҷмуи масъалаҳои баррасигардида дар илми ҳуқуқшиносии ватанӣ навгонӣ маҳсуб меёбанд.

Навгонии илмии диссертатсияи Раҳимзода Диловар Қосим дар нуктаҳои зерини илмии ба ҳимоя пешниҳодшуда ифода меёбад:

1. Муаллиф бо натиҷагирӣ аз таҳлили адабиёти илмии ҳуқуқӣ, маъхазҳои таърихӣ, андешаҳои муҳаққиқон ва санадҳои ҳуқуқии таърихи пайдоиш ва инкишофи падидаи шартномаи иҷораи бино ва иншоотро шартан ба ду давраи зерин ҷудо кардааст:

1) Давраи шуравӣ. Хусусиятҳои ин давра дар он зоҳир мегарданд, 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 мӯҳлати шартнома) мавриди танзим қарор гирифтанд;

2) давраи Истиқлоли давлатии ҶТ. 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 мадании падидаи иҷораи бино ва иншоот дар давраи соҳибистиқлолӣ қабули санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ 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 ҷониб (саҳ. 15-16).

2. Муаллиф асоснок намудааст, ки на ҳамаи биноҳо ва иншоот мавзуи шартномаи иҷораи бино ва иншоот шуда метавонанд. Ду гурӯҳи биноҳо 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». 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 ҶТ 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 ҶТ «Дар бораи тасдиқи рӯйхати биноюю иншоот, таҷҳизот ва дигар воситаҳо (фондҳо)-и асосии корхонаҳои давлатӣ, ки ба иҷора додани онҳо новобаста аз мӯҳлат 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 намедиҳанд, ки онҳо ба муомилоти маданӣ барои ҳадафҳои гуногун истифода гарданд (саҳ. 16-17).

3. Асоснок карда шудааст, ки мафҳуми иншоот нисбат ба мафҳуми бино васеътар буда, дар баъзан мавридҳо фарогири биноҳои таъиноти гуногун низ мебошад. Дар қонунгузорӣ муқаррар намудани хусусияти фарққунандаи бино ва иншоот зарур мебошад. Ҳамзамон, қонунгузории маданӣ дар муносибатҳое, ки объекти онҳо бино ва иншоот аст, танзими ҳуқуқии тафриқавиро муқаррар накардааст, ба истисноии муносибатҳои шартномавӣ, ки он дорои аҳаммияти ҳуқуқӣ мебошад. Ба ҳар як бино ва иншоот рақами кадастрӣ дода мешавад, ки ин имкон медиҳад, то бино ва иншооти мазкур ба таври ягона муайян карда шавад (саҳ. 17).

4. Гарчанде ки дар КМ ҶТ шартномаи иҷораи корхона ҳамчун намуди алоҳидаи шартномаи иҷора муайян гардидааст, саволе ба миён омаданаш мумкин аст, ки оё корхона як намуди иншоот нест? Барои посух додан ба ин савол муаллиф ба фарқияти корхона ва иншоот назар намудааст. Ба андешаи муаллиф, корхона воҳиди хоҷагидорӣ ва шахси ҳуқуқии мустақил мебошад, яъне воҳиди иқтисодии дорои ҳадафҳои муайян, аз қабили 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 идоракунӣ 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, ҳуқуқу уҳдадориҳо, унсурҳои ташкиливу идоракуниро доро нест;
- иншоот ба ҳадафҳои муайяни техникӣ, истеҳсолӣ истифода шуда, субъекти фаъолияти хоҷагидорӣ нест, яъне корхона дар як навбат ба сифати яке аз субъектҳои муносибатҳои ҳуқуқӣ баромад мекунад (саҳ. 17-18).

4.1. Инчунин ба андешаи муаллиф, 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 бастани шартномаи иҷораи бино ва иншоот озодтар ба назар мерасад (саҳ. 18).

Саҳеҳияти натиҷаҳои таҳқиқоти мазкур бо истифода аз маҷмуи усулҳои илмии санҷидашуда, аз ҷумла усули диалектикӣ, таҳлили низомнок, мантиқӣ-забонӣ, расмӣ-ҳуқуқӣ ва муқоисавӣ-ҳуқуқӣ таъмин гардидааст. Дар кори мазкур маводи амалияи судӣ ва ҳуқуқтатбиққунӣ, қарорҳои Пленуми Суди Олии ҶТ, маводҳои нотариуси давлатӣ ва таҷрибаи мақоми ваколатдори бақайдгирандаи молу мулки ғайриманқул корбурд шудаанд, ки саҳеҳияти натиҷаҳо ва эътимоднокии хулосаҳоро ба таври назаррас баланд мебардорад. Ҳамзамон, ҳамаи натиҷаҳои илмии дар боло зикршуда бо ақидаҳои дар илми ҳуқуқшиносӣ пазируфта шуда, асоси назариявӣ ва методологии таҳқиқи диссертатсионӣ, таҷрибаи қонунгузорӣ дар самти танзими ҳуқуқии шартномаи мазкур тавсиф карда мешавад.

Аз ин рӯ, навгонии илмӣ ва саҳеҳияти натиҷаҳои таҳқиқоти мазкур дорои заминаи устувори назариявӣ ва амалӣ буда, барои инкишофу тавсеаи минбаъдаи муносибатҳои иҷоравии бино ва иншоот, рушди илми ҳуқуқи маданӣ ва такмили қонунгузории маданӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон аҳаммияти муҳим дорад.

5. Аҳаммияти илмӣ, амалӣ, иқтисодӣ ва иҷтимоии натиҷаҳои диссертатсия. Натиҷаҳои диссертатсияи Раҳимзода Диловар Қосим аз аҳаммияти воқеии илмӣ, амалӣ, иқтисодӣ ва иҷтимоӣ бархӯрдор буда, дар ин замина бахри ташаккул ва рушди илми ҳуқуқи маданӣ, такмили қонунгузорӣ, дуруст ба роҳ мондани амалияи ҳуқуқтатбиққунӣ, ҳифзи манфиатҳои иқтисодӣ ва дар амалӣ гардидан ва ҳимояи яке аз ҳуқуқҳои муҳимми иҷтимоии субъектонро тавассути иҷора истифодаи муваққатии бино ё иншоот мусоидат менамоянд.

Аҳаммияти илмии таҳқиқот дар он ифода меёбад, ки дар доираи рисолаи мазкур танзими ҳуқуқии шартномаи иҷораи бино ва иншоот бори аввал ҳамчун объекти мустақили институти ҳуқуқи маданӣ таҳлилу баррасӣ гардидааст. Муаллиф заминаҳои назариявии фаҳмиши шартномаи иҷораи бино ва иншоотро дар низоми шартномаҳои ҳуқуқи маданӣ асоснок намуда, иброз менамояд, ки мубрамияти иҷора на танҳо бо ниёзи аслӣ ба объектҳои муайян, аз қабили бино ё иншооти мувофиқ, балки ба омилҳои зерин низ иртибот дода шавад: 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 вуҷуд меояд, ки иҷорагир соҳиби бино ё иншоотро аз баъзе уҳдадориҳои идоракунии корҳои марбут ба бино ё иншооти ба иҷора гирифташуда озод мекунад (саҳ. 49).

Аҳаммияти амалии таҳқиқот қобилияти истифода дар беҳбуди фаъолияти мақомоти судӣ, фаъолияти нотариусҳои давлатӣ, мақомоти андоз, мақомоти бақайдгирандаи молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба онро дошта, бахри ҳалли баҳсҳои ҳуқуқӣ, такмили қонунгузории маданӣ, ҳимояи ҳуқуку манфиатҳои тарафҳои шартнома мусоидат мекунад.

Аҳаммияти иқтисодии таҳқиқот дар ин аст, ки падидаи иҷораи бино ва иншоот, ки мавҷудияти он дер боз мавриди таваҷҷӯҳ қарор гирифта буд, айни ҳол ба яке аз унсурҳои муҳимми талаботи иқтисодии ҷомеа, фаъолияти бозаргонӣ, фаъолияти соҳибкорӣ ва фаъолияти иқтисодии давлат табдил ёфтааст. Шартномаи иҷораи бино ва иншоот аз руи хусусиятҳои предметаш як навъи мустақили иҷора маҳсуб ёфта, предмети он яъне «бино» ва «иншоот» дорои арзиши баланд буда пули иҷораи он дар муомилоти маданӣ ва рушди иқтисоди миллӣ аҳамияти махсусро касб менамояд.

Аҳаммияти иҷтимоии таҳқиқоти мазкур дар баланд бардоштани сатҳи амнияти ҳуқуқҳои иҷорадеҳ ва иҷорагир дар амалӣ шудани яке аз ҳуқуқҳои иҷтимоӣ яъне, ҳуқуқ ба иҷора зоҳир мегардад. Ин раванд дар маҷмуъ, ба рушди устувори иҷтимоии ҷомеа ва таҳкими суботи иҷтимоӣ мусоидат мекунад. Зеро агар шартномаи иҷораи бино ва иншоот мавриди танзими дурусти ҳуқуқӣ қарор гирад, метавонад аз ба вуҷуд омадани бухронҳои иҷтимоӣ қаллобӣ ё сӯйистифода дар муносибатҳои иҷоравии бино ва иншоот пешгирӣ намояд.

Дар маҷмуъ, натиҷаҳои диссертатсияи мазкур аз ҷиҳати илмӣ барои баланд гардидани донишҳои ҳуқуқӣ, аз ҷиҳати амалӣ сабаби инкишофи низоми ҳуқуқӣ, аз ҷиҳати иқтисодӣ барои равнақи муносибатҳои маданӣ, бозаргонӣ, фаъолияти соҳибкорӣ ва ғанӣ гардонидани буҷети шахсони воқеӣ, ҳуқуқӣ ва давлат мусоидат менамояд ва аз ҷиҳати иҷтимоӣ боиси ба таҳкими адолати иҷтимоӣ ва эътимоди умумӣ дар ҷомеа мегардад.

6. Дараҷаи эътимоднокии натиҷаҳои таҳқиқ, дурустӣ ва асоснокии натиҷаҳои таҳқиқ.

Эътимоднокии натиҷаҳои таҳқиқи диссертатсионии Раҳимзода Диловар Қосим бо истифода аз методологияи мукаммал ва манбаъҳои илмӣ ва ҳуқуқӣ таъмин гардидааст. Натиҷҳои таҳқиқ, дурустӣ ва асоснокии натиҷҳои таҳқиқ дар воқеӣ будани хулосаҳо, асоснокии илмии онҳо, мутобиқати мантиқии дохилӣ, таҳлили ҳаматарафаи назариявӣ ва амалии танзими ҳуқуқии шартномаи иҷораи бино ва иншоот бо дарназардошти қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон, таҳлили маводи илмӣ ва амалӣ оид ба таҳқиқот, инчунин усулҳои татбиқгардидаи таҳқиқот илмӣ, аз ҷумла усули диалектикӣ, таҳлили низомнок, мантиқӣ-забонӣ, расмӣ-ҳуқуқӣ ва муқоисавӣ-ҳуқуқӣ, ҳамчунин мутобиқати диссертатсия ба талаботи муқарраршуда, ифода мегардад.

Муаллиф ба таҳлили маводи воқеии амалияи судӣ, таҷрибаи ҳуқуқтатбиқкунӣ ва амалияи танзими ҳуқуқии шартномаи иҷораи бино ва иншоот такя намудааст, ки асоси боэътимоди эмпирикиро барои натиҷаҳо ва хулосаҳо ташкил медиҳад. Ҳамзамон, асоси эмприкии таҳқиқотро қонунгузории амалкунандаи Ҷумҳурии Тоҷикистон, аз ҷумла Конститутсии Ҷумҳурии Тоҷикистон, Кодекси мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон, қонунҳо, санадҳои зерқонунӣ, қарорҳои Пленуми Суди Олии Ҷумҳурии Тоқикистон ва ҳуҷҷатҳои банақшагирии стратегӣ, аз қабили Стратегияи рушди соҳаи сохтмони Ҷумҳурии Тоҷикистон барои давраи то соли 2030, таҷрибаи ҳуқуқтатбиқкунӣ ва таҳлили мавқеи илмии муҳаққиқони ватанӣ ва хориҷӣ ташкил медиҳанд.

Дурустии натиҷаҳои бадастомада бо истифодаи манбаъҳои боэътимоди илмӣ ва амалӣ, аз ҷумла адабиёти илмии ватанию хориҷӣ, санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ, қонунгузории Тоҷикистон ва кишварҳои хориҷӣ, оморҳои мақомоти ваколатдор дар самти бақайдгирии шартномаи мазкур, инчунин маводҳои парвандаҳои маданӣ оид ба шартномаи иҷораи бино ва иншоот тасдиқ гардидааст. Таҳлили густурдаи ин мавод имкон медиҳад, ки натиҷаҳо бо далелҳои воқеӣ тасдиқ гардида, аз нуқтаи назари илмӣ ва ҳуқуқӣ ба таври пурра дуруст бошанд.

Асоснокии натиҷҳои таҳқиқот дар он ифода ёфтааст, ки муаллиф бо корбурд аз таҳлили ҳамаҷониба, адабиёти ҳуқуқӣ ва амалияи воқеӣ пешниҳодҳои мушаххаси назариявию амалиро барои такмил додани қонунгузории маданӣ таҳия кардааст. Ҳар як хулоса ва пешниҳоди муаллиф бо далелҳои эътимодноки илмӣ, таҳлили мантиқӣ-забонӣ ва таҷрибаи воқеии ҳуқуқтатбиқкунӣ асоснок гардида, барои такмили қонунгузорӣ, фаъолияти мақомоти судӣ ва дигар мақомоти марбута заминаи кофӣ мегузоранд. Инчунин, пешниҳодҳои муаллиф дорои хусусияти амалӣ буда, аз ҷиҳати техникӣ-ҳуқуқӣ мутобиқ ба Кодекси мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон таҳия гардидаанд.

Ҳамин тариқ, натиҷаҳои таҳқиқоти мазкур бо дараҷаи баланди эътимоднокӣ, дурустӣ ва асоснокии илмӣ ва амалӣ фарқ карда, барои истифода дар фаъолияти илмӣ, ҳуқуқэҷодкунӣ ва ҳуқуқтатбиққунӣ мувофиқ ва судманд мебошанд.

7. Саҳми шахсии довталаби дарёфти дараҷаи илмӣ дар таҳқиқот. Саҳми шахсии довталаби дараҷаи илмӣ Раҳимзода Диловар Қосим дар таҳқиқоти диссертатсионӣ аз рӯйи сатҳи навгонии илмии таҳқиқоти гузаронидашуда, нуктаҳои илмии ба ҳимоя пешниҳодшаванда, таҳлили илмии қонунгузорӣ, пешниҳоди хулосаҳои илмӣ ва тавсияҳои амалӣ, пешниҳоди маърузаҳо аз ҷониби муаллиф дар семинарҳои назариявӣ ва конференсияи илмии байналмилалию 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.

8. Нашри натиҷаҳои таҳқиқ дар маҷаллаҳои тақризшавандаи илмӣ.

Натиҷаҳои асосии таҳқиқоти мазкур дар 23 мақолаи илмӣ инъикос гардида, ба баррасии унсурҳои гуногуни шартномаи иҷораи бино ва иншоот бахшида шудаанд. Аз ҷумла, 10 мақола дар маҷаллаҳои тақризшавандаи тавсиянамудаи Комиссияи олии аттестатсионии назди Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон ва 13 мақола дар нашрияҳои дигар ба табъ расонидааст. Дар ин нашрияҳо натиҷаҳои калидӣ, хулосаҳои илмӣ ва тавсияҳои пешниҳодкардаи унвонҷу ба таври мушаххас ва возеҳ баён ёфтаанд. Аз ҷумла:

I. Мақолаҳое, ки дар маҷаллаҳои тақризшаванда ва тавсиякардаи Комиссияи олии аттестатсионии назди Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон ба табъ 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 қонунгузории 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 ҳуқуқии 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 ҳуқуқии 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 мадании падидаи иҷораи бино ва иншоот дар давраи соҳибистиқлолӣ [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 табъ расидаанд:

[11-М]. Рахимов, Д.К. Некоторые вопросы о зданиях и сооружениях как недвижимости [Текст] / 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.

[12-М]. Раҳимов, Д.Қ. Танзими давлатии бақайдгирии шартномаи иҷораи бино ва иншоот тибқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон [Матн] / Д.Қ. Раҳимов // Конфренсияи байналмилалии илмӣ-амалӣ дар мавзуи «Ислоҳоти низоми идоракунии давлатӣ ва хизмати давлатӣ: моделҳои муосири самаранокии он» (05-06-уми марти соли 2021, ш. Душанбе) / Зери назари д.и.х., профессор Ғафурзода А.Д. – Душанбе: Матбааи АИДНПҶТ, 2021. – С. 340-345.

[13-М]. Раҳимов, Д.Қ. Баъзе масъалаҳои вобаста ба асосҳои ҳуқуқӣ ва кафолатҳои ҳуқуқии инсон ба манзил [Матн] / Д.Қ. Раҳимов // «Ҳуқуқи инсон дар ҷаҳони муосир: консепсияҳо, воқеият ва дурнамо» маводди конференсияи байналмилалии илмӣ-амалӣ бахшида ба Рӯзи ҳуқуқи инсон ва Рӯзи байналмилалии муқовимат бо 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 АИДНПҶТ, 2021. – С. 428-438.

[14-М]. Раҳимов, Д.Қ. Речаи ҳуқуқии замине, ки дар он предмети шартномаи иҷораи бино ва иншоот ҷойгир аст [Матн] / Д.Қ. Раҳимов // «Нақши идоракунии давлатӣ дар раванди саноатикунонии босуръати

Ҷумҳурии Тоҷикистон» маҷмуи мақолаҳои илмӣ ва маърузаҳо (22-23-юми апрели соли 2022, ш. Душанбе) / Зери назари д.и.ҳ., профессор Ғафурзода А.Д. – Душанбе: Матбааи АИДНПҶТ, 2022. – С. 273-279.

[15-М]. Раҳимов, Д.Қ. Кафолатҳои амалишавии ҳуқуқу 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: консепсияҳо, воқеият ва дурнамо» маводди конференсияи байналмилалии илмӣ-амалӣ (1-2-юми декабри соли 2023, ш. Душанбе) // Зери таҳрири доктори илмҳои ҳуқуқшиносӣ, профессор Ғафурзода А.Д ва номзади 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»: маводдҳои конференсияи ҷумҳуриявӣ (13-уми октябри соли 2023, ш. Душанбе) // Зери назари доктори илмҳои ҳуқуқшиносӣ, профессор Мирзозода П.З. ва номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ, дотсент Шарифзода Ф.Ш. – Душанбе: Мехроҷ-граф, 2023. – С. 137-143.

[17-М]. Раҳимов, Д.Қ. Шаклҳои амалисозии ҷавобгарии ҳуқуқи мадании тарафҳои шартномаи иҷораи бино ва иншоот [Матн] / Д.Қ. Раҳимов // Пешгирии кирдорҳои коррупсионӣ ҳамчун воситаи ҳифзи ҳуқуқи инсон ва таъмини самаранокии идоракунии давлатӣ: вазъ ва дурнамо: маводди конференсияи байналмилалии илмӣ-амалӣ (4-5-уми декабри соли 2024) // Зери назари умумии номзади илмҳои педагогӣ, дотсент Сафарзода Д.Ч. ва номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ, дотсент Саъдиев И.З. – Душанбе: Контраст, 2024. – С. 347-358.

[18-М]. Раҳимов, Д.Қ. Ташаккули қонунгузории мадании давраи шуравӣ оид ба иҷораи бино ва иншоот [Матн] / Д.Қ. Раҳимов // «Нақш ва ҷойгоҳи муҳаққиқони ватанӣ дар рушди илми ҳуқуқшиносӣ: вазъ ва дурнамо» маводди конференсияи ҷумҳуриявии илмӣ-амалӣ (18-уми апрели соли 2024) // Зери таҳрири номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ, дотсент Саъдиев И.З. – Душанбе: Матбааи АИДНПҶТ, 2024. – С. 250-254.

[19-М]. Раҳимов, Д.Қ. Рушди танзими ҳуқуқи мадании падидаи иҷораи бино ва иншоот дар давраи соҳибистиқлолӣ [Матн] / Д.Қ. Раҳимов, М.М. Соҳибзода // «Нақши Конститутсияи Ҷумҳурии Тоҷикистон дар рушди қонунгузории маданӣ» маводди 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 «маҳдудият» ва «гарониҳо»-и ҳуқуқ дар шартномаи иҷораи бино ва иншоот [Матн] / Д.Қ. Раҳимов // Маҷмуи мақолаҳои конференсияи ҷумҳуриявии илмӣ-амалӣ

дар мавзуи «Масъалаҳои мубрами танзими ҳуқуқии тиҷоратикунонии 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) (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 иктисоди миллӣ [Матн] / Д.Қ. Раҳимов // «Механизмҳои муосири идоракунии давлатӣ дар шароити номуайянӣ: назария, амалия, методология ва дурнамои рушд»: маводдҳои конференсияи ҷумҳуриявии илмӣ-назариявӣ (26-уми декабри соли 2024) // Зери таҳрири номзади илмҳои иқтисодӣ, дотсент Одиназода Ф.Ҷ. ва номзади илмҳои иқтисодӣ, дотсент Бобозода А.О. – Душанбе, 2024. – С. 383-390.

[22-М]. Раҳимов, Д.Қ. Вазъи ҳуқуқии тарафҳои шартномаи иҷораи бино ва иншоот [Матн] / Д.Қ. Раҳимов // Конференсияи ҷумҳуриявии илмӣ-амалӣ дар мавзуи «Масъалаҳои мубрами ҳуқуқи интихоботӣ ва низоми интихобот дар Ҷумҳурии Тоҷикистон»: маводди конференсияи ҷумҳуриявии илмӣ-амалӣ (21-уми феврали соли 2025, ш. Душанбе) // Зери таҳрири номзади илмҳои ҳуқукшиносӣ, 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.

Бо ин тартиб, натиҷаҳои таҳқиқ ба таври зарурӣ апробатсия гардида, интишори онҳо дар нашрияҳои илмии тақризшаванда сатҳи баланди омодагӣ ва эътимоднокии кори диссертатсиониро тасдиқ менамояд. Теъдоди маводи чопшуда ба банди 35 Тартиби додани дараҷаҳои илмӣ, ки бо Қарори Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 30 июни соли 2021, №0267 (бо тағйиру иловаҳо аз 26 июли соли 2023, №295) тасдиқ шудааст, пурра мувофиқ мебошад.

9. Арзёбии мазмуни диссертатсия ва дараҷаи ба итмом расидани он. Сохтор ва ҳаҷми диссертатсия. Дар муқаддимаи кори мазкур мубрамияти мавзӯи таҳқиқот асоснок карда шуда, дараҷаи омӯзиши мавзӯи таҳқиқот, мақсад ва вазифаҳои таҳқиқот, объект ва предмети мавзуи таҳқиқот, марҳила, макон ва давраҳои таҳқиқот, оварда шуда, асосҳои назариявӣ ва методологӣ, инчунин заминаҳои эмпирикии таҳқиқот, навгонии илмӣ ва нуктаҳои илмии ба ҳимоя пешниҳодшаванда, тавсиф гардида, аҳаммияти назариявӣ ва амалии диссертатсия муайян карда шуда, оид ба саҳми шахсии довталаб, тасвиби натиҷаҳои таҳқиқот, сохтор ва ҳаҷми диссертатсия ба таври зарурӣ изҳори назар карда шудааст.

Нақша ва сохтори диссертатсия тавре таҳия шудаанд, ки маҷмуи масъалаҳои муҳим ва заруриро барои ҳалли мавзуи таҳқиқшаванда дар бар мегиранд.

Сохтори рисолаи илмӣ бо назардошти мақсад ва вазифаҳои таҳқиқотӣ, аз номгӯйи ихтисораҳо ва (ё) аломатҳои шартӣ, муқаддима, се боб, ҳашт зербоб, хулоса, тавсияҳо оид ба истифодаи амалии натиҷаҳои таҳқиқот, рӯйхати адабиёт (маъхазҳо) ва феҳристи интишороти илмии довталаби дараҷаи илмӣ иборат буда, ҳаҷми умумии диссертатсия 223 саҳифаро дар бар мегирад. Аз ҷумла:

Боби якуми диссертатсия – «Тавсифи умумии танзими ҳуқуқи мадании иҷораи бино ва иншоот» номгузорӣ шудааст, ки аз се зербоб иборат аст, муаллиф дар доираи ин боб масъалаҳои ташаккул ва инкишофи падидаи иҷораи бино ва иншоот дар ҳуқуқи маданӣ, табиати ҳуқуқӣ, мафҳум ва хусусиятҳои шартномаи иҷораи бино ва иншоот ва таҳлили муқоисавӣ-ҳуқуқии шартномаи иҷораи бино ва иншоот дар қонунгузории мадании баъзе аз давлатҳои хориҷиро мавриди баррасии илмӣ қарор додааст.

Ба ақидаи муаллиф «яке аз намудҳои мустақили шартномаи иҷора ин шартномаи иҷораи бино ва иншоот ба ҳисоб меравад. Омӯзиши илмии падидаи иҷораи бино ва иншоот айни замон таваҷҷуҳ 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 тӯлонии пайдоиш ва инкишофро паси сар намудааст. Дар шаклгирии ин падида заминаҳо ва омилҳои зиёди таърихӣ, ки аз талаботи инсоният бармеоянд, мусоидат намуданд» (саҳ. 24).

Ба назари муаллифи диссертатсия «дар даврони соҳибистиқлолии мамлакат ба инкишофи муносибатҳои иҷоравӣ диққати асосӣ дода шуда, дар қонунгузории 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 иншоот аз рӯйи таъинот, фарқияти мавзуи шартномаи иҷораи бино ва иншоот аз дигар шартномаи иҷораи молу мулки ғайриманқул дар қонунгузории маданӣ ва санадҳои меъёрии ҳуқуқии дигар, ба монанди кодексҳои шаҳрсозӣ, манзил, андоз ва ғ. инкишоф ёфтанд» (саҳ. 39).

Дар диссертасия қайд шудааст, ки 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.

Муаллиф иброз медорад, ки шартномаи иҷораи бино ва иншоот дар шароити муосири 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 муштараки бино ё иншооте, ки мавзуи шартномаи иҷораи бино ва иншоот маҳсуб меёбад, бо қитъаи замине, ки дар он ҷойгир аст; ж) табиати ҳуқуқии шарт вобаста ба шакл (саҳ. 53).

Муаллиф бо истифода аз таҳлили адабиёти ҳуқуқӣ, таҳқиқи муқоисавӣ-ҳуқуқии қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон ва давлатҳои хориҷӣ бо дарназардошти аломатҳои шартномаи иҷораи бино ва иншоот мафҳуми зерини шартномаи мазкурро пешниҳод намудааст: «Шартномаи иҷораи бино ва иншоот созиши байни иҷорадеҳ ва иҷорагир мебошад, ки дар асоси он иҷорадеҳ муваззаф мегардад, ки ба иҷорагир бино ё иншоотро ҷиҳати соҳибӣ ва истифодабарии муваққатӣ тариқи пул (пули иҷора) ба муҳлати муайян диҳад, иҷорагир бошад, ӯҳдадор мегардад, ки пули иҷораро сари вақт пардохт кунад ва бино ё иншооти ба иҷора гирифтаашро мутобиқи таъиноти мақсаднок ва дар асоси шартҳои дар шартнома ва қонун муқарраршуда истифода барад» (саҳ. 70).

Бо андешаи муаллиф «Таҳқиқи илмии ҳуқуқи мадании хориҷӣ, фарқгузории хусусиятҳои умумии низомҳои ҳуқуқии гуногун ва тафовути байниҳамдигарии онҳо дорои аҳаммияти амалӣ мебошад, ки дар бастани 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 Ҷумҳурии Тоҷикистон аҳаммияти хосса пайдо намудааст, инчунин, институти иҷораи бино ва иншоот дар қонунгузории мадании бисёр давлатҳои хориҷӣ низ аҳаммияти махсусро дошта, бо санади кодификатсионии маданӣ танзим карда мешаванд» (саҳ. 74).

Боби дуюми диссертатсия – «Унсурҳои муҳимми шартномаи иҷораи бино ва иншоот» номгузорӣ шуда, аз се зербоб иборат аст. Дар боби мазкур ба таҳқиқи ҳамаҷонибаи масъалаҳои зерин аз қабили мавзуи шартномаи иҷораи бино ва иншоот, вазъи ҳуқуқӣ ва ҳуқуқу ӯҳдадориҳои тарафҳои шартномаи иҷораи бино ва иншоот инчунин тартиби бастан, бақайдгирии давлатӣ ва тасдиқи нотариалии шартномаи иҷораи бино ва иншоот бахшида шудааст.

Дар ин боб муаллиф ба таври васеъ хусусиятҳои мавзуи шартномаи иҷораи бино ва иншоотро таҳлил намуда, бо истифода аз маводи

назариявӣ ва амалии мавҷуда, масъалаҳои муҳимро баррасӣ намудааст. Муаллиф дар робита ба унсурҳои мавзуи шартномаи мазкур таъкид намудааст, ки «Шартномаи иҷораро мавзуе ташкил медиҳад, ки тарафҳои шартномаи мазкур нисбат ба он созиш мебанданд. Ба сифати мавзуи ин намуди шартнома бино ва иншоот низ баромад менамояд, ки ба гурӯҳи молу мулки ғайриманқул дохил мешаванд» (саҳ. 92).

Муаллиф дар натиҷаи таҳлил чунин мафҳумҳои бино ва иншоотро пешниҳод намудааст: «Бино гуфта, объектеро меноманд, ки маҳсули дасти инсон ба таври сунъӣ сохта шуда, мувофиқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон бақайдгирифта шуда, ҳамчунин низоми муҳандисӣ-техникӣ аз конструксияҳои борбардор, панҷарагирӣ ё якҷояшудаи рӯйизаминӣ ва зеризаминӣ, шабакаи таъминоти техникӣ, таркиб ёфта, аз рӯйи таъинот барои зисти доимӣ ва муваққатии одамон, фаъолияти доимӣ ва муваққатии одамон, ҳамчунин барои иҷрои намудҳои гуногуни равандҳои истеҳсолӣ, нигоҳдории ҳайвонот таъин гардида, аз рӯйи таъинот, ҷойгиршавӣ ва андозаи он қайд дар ҳуҷҷатҳои феҳристи ягонаи давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он мавҷуд бошад» (саҳ. 103) ва «Иншоот гуфта, объектеро меноманд, ки маҳсули дасти одамон буда, он аз рӯзи ба истифода доданаш тибқи қонунгузории 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, 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 истеҳсолӣ таъин гардида, аз рӯйи таъинот ҳам хусусияти техникӣ ва ҳуқуқиро касб менамояд» (саҳ. 107-108).

Муаллиф вобаста ба вазъи ҳуқуқӣ ва ҳуқуқу уҳдадориҳои тарафҳои шартномаи иҷораи бино ва иншоот таъкид мекунад, ки «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 уҳдадориҳои тарафҳои шартномаи иҷораи бино ва иншоот ба ҳисоб меравад. Бе муайян намудани ин маҳакҳо сухан рондан атрофи шартномаи мазкур ғайриимкон мегардад, чунки бастани шартнома аз вазъи ҳуқуқии субъектони дорандаи молу мулки ғайриманқул, аз қабили бино ва иншоот ва субъекти ба иҷора қабулкунандаи молу мулки ғайриманқули мазкур вобастагии зиёд дорад» (саҳ. 114). Воқеан, таҳлили илмии шартномаи иҷораи бино ва иншоот бе муайян намудани вазъи ҳуқуқии тарафҳои ин намуди шартнома ғайриимкон аст.

Ҳамзамон, муаллиф дар натиҷаи таҳлили вазъи ҳуқуқӣ ва ҳуқуқу уҳдадориҳои, тарафҳои шартномаи мазкур ба чунин хулоса меояд, ки «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» (саҳ. 138).

Дар зербоби сеюми ин боб муаллиф тартиби бастан, бақайдгирии давлатӣ ва тасдиқи нотариалии шартномаи иҷораи бино ва иншоотро мавриди баррасӣ қарор медиҳад. Дар заминаи таҳлили масъалаи мазкур муаллиф ба чунин натиҷа меояд, ки бо мақсади ҳифзи ҳуқуқҳои иҷорагир ва иҷорадеҳон ҷиҳати мутобиқнамоии қ. 2, м. 675 Кодекси мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон пешниҳод менамоем, ки ба м. 718 Кодекси мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон қисми нав бо мазмуни зерин илова карда шавад: «Шартномаи иҷораи бино ё иншооте, ки барои мухлати 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» (саҳ. 157).

Боби сеюми диссертатсия «Масъалаҳои тағйир, қатъ гардидан ва ҷавобгарии ҳуқуқи мадании тарафҳо дар шартномаи иҷораи бино ва иншоот» ном дошта аз ду зербоб иборат аст.

Муаллиф дар мавриди таҳлили асосҳои тағйир додан ва қатъ гардидани шартномаи мазкур зикр менамояд, ки «дар мавриди тағйири шартномаи иҷораи бино ва иншоот бо созиши иҷорадеҳ ва иҷорагир бояд қайд намуд, ки тибқи қ. 3, м. 178 Кодекси мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон «аҳде, ки бояд ба қайди давлатӣ гирифта шавад (аз ҷумла, ворид намудани тағйиру иловаҳо ба онҳо), баъди чунин бақайдгирӣ оқибати ҳуқуқиро ба вуҷуд 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 вуҷуд омадани баҳсҳо байни иҷорадеҳ ва иҷорагир манфиатҳои онҳо тавассути ҳуҷҷати бақайдгирифташуда тасдиқ гардад» (саҳ. 162).

Дар зербоби дуюми боби сеюми диссертатсия муаллиф масъалаҳои ҷавобгарии ҳуқуқи мадании тарафҳо тибқи шартномаи иҷораи бино ва иншоотро таҳлил намуда ба чунин андеша аст, ки дар ҷомеае, ки

ташаккули муносибатҳои маданӣ, аз қабили шартномаҳои маданӣ, босуръат 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 вуҷуд доранд (саҳ.173).

Ҳамзамон, аз нигоҳи муаллиф вобаста ба иҷораи бино ва иншоот нисбати тарафҳо маъмулан ду шакли ҷавобгарии ҳуқуқи маданӣ муҳим арзёбӣ мегардад: якум - ҷуброни зарар; дуюм - рӯёнидани ноустуворона (саҳ.180).

Дар хулосаи диссертатсия пешниҳодҳои назариявӣ ва амалии унвонҷӯ ҷиҳати такмили танзими ҳуқуқии шартномаи иҷораи бино ва иншоот ҷойгир шудаанд.

10. Мутобиқати барасмиятдарории диссертатсия ба талаботи Комиссияи олии аттестатсионии назди Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон. Диссертатсияи Раҳимзода Диловар Қосим дар мавзуи «Танзими ҳуқуқии шартномаи иҷораи бино ва иншоот тибқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон» барои дарёфти дараҷаи илмии номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ аз рӯйи ихтисоси 5.5.3. Ҳуқуқи маданӣ; ҳуқуқи соҳибкорӣ; ҳуқуқи оилавӣ; ҳуқуқи байналмилалии хусусӣ ба талаботи «Дастурамал оид ба тартиби барасмиятдарории диссертатсия ва автореферати диссертатсия ва дигар маводди илмӣ», ки бо қарори Раёсати Комиссияи олии аттестатсионии назди Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 27 декабри соли 2024, №493 тасдиқ шудааст, мувофиқат дорад.

11. Мутобиқати тахассуси илмии довталаб ба дараҷаи илмӣ. Тахассуси Раҳимзода Диловар Қосим ба ихтисоси илмии дархостшаванда - 5.5.3. Ҳуқуқи маданӣ; ҳуқуқи соҳибкорӣ; ҳуқуқи оилавӣ; ҳуқуқи байналмилалии хусусӣ мувофиқат мекунад. Таҳқиқоти диссертатсионӣ аз ин ҷиҳат қобили дастгирӣ мебошад.

12. Эродҳо ва ҳолатҳои баҳсталаб доир ба диссертатсия. Новобаста аз дастоварду муваффақиятҳо ва пешниҳодҳои ҳадафмандона, диссертатсияи мазкур аз норавшаниҳо ва масъалаҳои баҳснок, ки хусусияти ҷузъӣ доранд, холӣ нест. Аз ҷумла:

1. Муаллиф ҷиҳати такмили қонунгузорӣ таклиф менамояд, ки дар меъёри қ. 2, м. 772 КМ ҶТ истилоҳи «молу мулк» ба истилоҳи «бино ё иншоот» иваз карда шавад (саҳ. 18). Ба назари мо манзури муаллиф дар таклифи мазкур барои хонанда норавшан ба назар мерасад. Аз ин рӯ, агар муаллиф дар раванди ҳимоя ба ин масъала равшанӣ андозад, асоснокии амалии таклифи ӯро боз ҳам мустаҳкам менамуд.

2. Дар саҳифаи 71 муаллиф атрофи хусусиятҳои муҳимми шартномаи иҷораи бино ва иншоот ибрози назар намуда, қайд менамояд, ки «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».

Доир ба масъалаи мазкур саволе ба миён меояд, ки оё ҳангоми ба иҷораи фаръӣ супоридани бино ё иншоотҳои шахсони воқеӣ, ҳуқуқӣ ва давлатӣ ягон талабот, махсусият ва тафовут вуҷуд дорад ё не? Ба мақсад мувофиқ аст, ки агар муаллиф ҳамин масъаларо ба таври пурра шарҳ медод.

3. Дар зербоби якуми боби дуюм масъали мавзуи шартномаи иҷораи бино ва иншоотро таҳлил намуда, муаллиф пешниҳод намудааст, ки мафҳуми «бино» ва «иншоот» бояд бо маънои «техникӣ» ва ҳам «ҳуқуқӣ» фаҳмида шаванд (саҳ. 110). Аммо аз таҳлили зербоби мазкур ба назар мерасад, ки аз ҷониби муаллиф масъалае, ки ӯ пешниҳод намудааст, ба таври алоҳида дар рисола баррасӣ нагардидааст. Аз ин лиҳоз, муаллифро зарур аст, ки ба масъалаи ишорашуда равшанӣ андозад.

Эродҳои болозикр ва камбудиҳои ҷойдошта ба сифати баланди илмии диссертатсия таъсири манфӣ ворид намесозанд, балки нишон медиҳанд, ки мавзуи мазкур мубрам буда, аз нигоҳ илмӣ таҳқиқ намудани он саривақтӣ аст ва таҳқиқоти диссертатсионӣ аз ҷиҳати илмию амалӣ анҷомёфта мебошад.

Автореферати диссертатсия тибқи тартиби муқарраршуда барои дарёфти дараҷаи илмии номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ аз рӯйи ихтисоси 5.5.3. Ҳуқуқи маданӣ; ҳуқуқи соҳибкорӣ; ҳуқуқи оилавӣ; ҳуқуқи байналмилалии хусусӣ таҳия гардида, мазмуни асосии кори таҳқиқотро инъикос менамояд ва дар он натиҷаҳои назарраси илмӣ асоснок гардида, аз ҷумла мазмуни мухтасари бобҳо ва зербобҳои диссертатсия шарҳи пурраи худро ёфтаанд.

13. Хулосаи умумӣ оид ба диссертатсия. Хулоса, диссертатсияи Раҳимзода Диловар Қосим дар мавзуи «Танзими ҳуқуқии шартномаи иҷораи бино ва иншоот тибқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон» барои дарёфти дараҷаи илмии номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ аз рӯйи ихтисоси 5.5.3. Ҳуқуқи маданӣ; ҳуқуқи соҳибкорӣ; ҳуқуқи оилавӣ; ҳуқуқи байналмилалии хусусӣ дар сатҳи зарурии илмӣ анҷом ёфта, аз ҷиҳати мазмун ба талаботи мавҷуда мутобиқ мебошад.

Диссертатсия ба талаботи бандҳои 31, 33, 34 ва 35 Тартиби додани дараҷаҳои илмӣ, ки бо Қарори Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 30 июни соли 2021, таҳти № 267 (бо тағйиру иловаҳо аз 26 июли соли 2023, таҳти №295) тасдиқ шудааст, мутобиқ буда, муаллифи он Раҳимзода Диловар Қосим ба дарёфти дараҷаи илмии номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ аз рӯйи ихтисоси 5.5.3. Ҳуқуқи маданӣ; ҳуқуқи соҳибкорӣ; ҳуқуқи оилавӣ; ҳуқуқи байналмилалии хусусӣ сазовор мебошад.

Тақриз дар асоси муқаррароти мавҷуда, махсусан бандҳои 76-79 ва 81-и Тартиби додани дараҷаҳои илмӣ, ки бо Қарори Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 30 июни соли 2021, таҳти №267 (бо тағйиру иловаҳо аз 26 июли соли 2023, таҳти №295) тасдиқ шудааст, таҳия ва пешниҳод гардидааст.

Диссертасия ва автореферат дар семинари васеи илмӣ-назариявии кафедраи ҳуқуқи маданӣ ва меҳнатии факултети ҳуқуқшиносии Донишгоҳи давлатии ҳуқуқ, бизнес ва сиёсати Тоҷикистон мавриди баррасӣ қарор дода шудааст. Дар семинари васеи илмӣ-назариявӣ иштирок доштанд 17 нафар: Тарафдор - 17 нафар, муқобил, бетараф нест. Протоколи семинари васеи илмӣ-назариявӣ таҳти №8 аз 7-уми апрели соли 2026.

Тақризи муассисаи пешбар аз ҷониби Болтуева Машҳурахон Ёқубовна, номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ, муаллими калони кафедраи ҳуқуқи маданӣ ва меҳнатии факултети ҳуқуқшиносии Донишгоҳи давлатии ҳуқуқ, бизнес ва сиёсати Тоҷикистон омода карда шуда, дар ҷаласаи кафедра муҳокима ва ҷонибдорӣ карда шудааст. Дар маҷлис иштирок доштанд 9 нафар: тарафдор 9 нафар, муқобил, бетараф нест. Протоколи кафедра таҳти №8/1 аз 7-уми апрели соли 2026.

Раиси семинари васеи илмӣ-назариявӣ:
номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ, дотсенти
кафедраи ҳуқуқи маданӣ ва меҳнатии
факултети ҳуқуқшиносии Донишгоҳи давлатии
ҳуқуқ, бизнес ва сиёсати Тоҷикистон — Болтуева М.Ё.

Ташхисгар:
номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ, дотсент,
мудири кафедраи ҳуқуқи маданӣ ва меҳнатии
факултети ҳуқуқшиносии Донишгоҳи давлатии
ҳуқуқ, бизнес ва сиёсати Тоҷикистон — Очилова Ф.А.

Котиби ҷаласа:
Котиб-коргузори кафедраи ҳуқуқи маданӣ
ва меҳнатии факултети ҳуқуқшиносии
Донишгоҳи давлатии ҳуқуқ, бизнес
ва сиёсати Тоҷикистон — Турсунова С.С.

Имзоҳои Очилова Ф.А., Болтуева М.Ё. ва Турсунова С.С. - ро тасдиқ мекунам:
Сардори раёсати кадрҳо ва корҳои махсуси
Донишгоҳи давлатии ҳуқуқ, бизнес
ва сиёсати Тоҷикистон, н.и.ҳ., дотсент — Бобоев А.Х.

ШӮЪБАИ КАДРҲО ВА КОРҲОИ МАХСУС

Суроға: 735700, Ҷумҳурии Тоҷикистон, Муассисаи давлатии таълимии Донишгоҳи давлатии ҳуқуқ, бизнес ва сиёсати Тоҷикистон, ш. Хуҷанд, микроноҳияи 17, бинои 1, тел.: +992 (3422) 2-38-11, факс: +992 (3422) 2-51-70, веб сайт: www.tsulbp.tj. E-mail: tsulbp@rambler.ru.

«08» 04 2026 с.