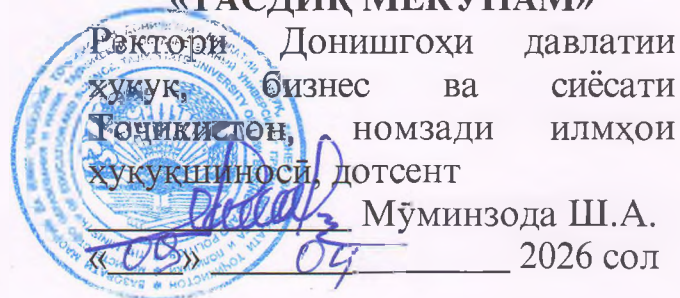


«ТАСДИҚ МЕКУНАМ»



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 рӯи ихтисоси 5.5.3. Ҳуқуқи маданӣ; ҳуқуқи соҳибқорӣ; ҳуқуқи оилавӣ; ҳуқуқи байналмилалӣ хусусӣ пешниҳод шудааст.

1. Мутобиқати мавзӯ 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 рӯи ихтисоси 5.5.3. Ҳуқуқи маданӣ; ҳуқуқи соҳибқорӣ; ҳуқуқи оилавӣ; ҳуқуқи байналмилалӣ хусусӣ, ки аз рӯи 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 таҳқиқот. 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 бастанӣ чунин шартнома зиёд гардида истодааст. Дар баробари ин, дар ин самт як қатор масъалаҳои мубрами назариявӣ ва амалие қой 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 (сах. 4). Бояд қайд намуд, ки қой доштани баъзе мушкилот дар самти танзимномаи ҳуқуқӣ, мавҷуд будани ихтилоф дар меъёрҳои қонунгузорӣ, дарки гуногуни мафҳумҳо, мушкилот вобаста ба шакл ва бақайдгирии давлатӣ, тасдиқи нотариалӣ, ҳамчунин масъалаи гузариши муваққатӣ ҳуқуқи моликӣ, аз ҷумлаи масъалаҳои ҳалталаб ба ҳисоб мераванд.

Шартномаи иҷораи бино ва иншоот ҳамчун яке аз намудҳои шартномаи иҷораи паҳншуда ва муҳимми ҳуқуқи маданияи 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 вучуд 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 ҳуқуқи масъалаи мазкур, балки дар сатҳи донишҳои ҳуқуқи тарафҳои шартномаи мазкур низ камбудихо ҷой доранд, яъне дуруст роҳандозӣ намудани шартномаи иҷораи бино ва иншоот аз сатҳи донишҳои ҳуқуқи субъектони истифодабарандаи шартномаи мазкур низ вобастагӣ дорад. Аз ин рӯ, таҳқиқи паҳлуҳои ҳуқуқи шартномаи иҷораи бино ва иншоот дар Ҷумҳурии Тоҷикистон яке аз масъалаҳои мубрам ва саривақтӣ ба шумор рафта, дар баланд бардоштани маърифати ҳуқуқи шаҳрвандонро заминагузори менамояд.

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

Вобаста ба ин, таҳқиқи амиқи илмии масоили назариявӣ ва амалии шартномаи иҷораи бино ва иншоот бо дарназардошти қонунгузори 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 уҳдадорихо ва ғайраҳои ҳуқуқи тарафҳои шартномаи мазкур мебошад.

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

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

Муаллиф дар ҷараёни таҳқиқот маҷмӯи васеи усулҳои илмӣ, аз ҷумла диалектикӣ, мантиқӣ-забонӣ, таҳлили низомқон, 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 дорой хусусияти мантиқӣ, пайдарҳамӣ ва мутобиқ ба талаботи сохтори қонунгузорию милли мебошанд. Инчунин, пешниҳодҳои илмии дар диссертатсия баёншуда, дорой хусусияти амалӣ буда, барои такмили қонунгузорию 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 қонунгузорию мадания баъзе аз давлатҳои хориҷӣ ва истифодаи таҷрибаи мусбати давлатҳои дигар барои такмили қонунгузорию милли ба хулосаҳо ва пешниҳодҳои манзур намудаи муаллиф асоснокии иловагӣ мебахшанд. Муаллиф ибраз намудааст, ки аҳаммияти омӯзиши масъалаи таҳлили муқоисавӣ-ҳуқуқии қонунгузорию 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 қонунгузорию кишвар мусоидат намоянд. Хусусан, дуруст ва дақиқ намудани мафҳумҳои калидӣ, меъёрҳои қонунгузорӣ ва муайян намудани мавқеи ҳуқуқии қоидаҳои амалкунанда аз ҷумлаи масъалаҳои мебошанд, ки дар диссертатсия бо асоснокии баланд пешниҳод шудаанд.

4. Навгонии илмий таҳқиқ ва саҳеҳии натиҷаҳои гирифташуда.

Навгонии илмий 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 маданияи мамлакатҳои хориҷӣ дар муқоиса бо қонунгузории миллии 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 илмӣ диссертатсияро нишон медиҳанд. Инчунин, маҷмуи масъалаҳои баррасигардида дар илми ҳуқуқшиносии ватанӣ навагонӣ махсуб меёбанд.

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

1. Муаллиф 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 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 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 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 рӯи 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 рӯи 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 воситаҳо (фондҳо)-и 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 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 фарқкунандаи бино ва иншоот зарур мебошад. Ҳамзамон, қонунгузори маданӣ дар муносибатҳои, 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 ин имкон медиҳад, то бино ва иншооти мазкур ба таври ягона муайян карда шавад (саҳ. 17).

4. Гарчанде ки дар ҚМ ҚТ шартномаи иҷораи корхона ҳамчун намуди алоҳидаи шартномаи иҷора муайян гардидааст, саволе ба миён омаданиш мумкин аст, ки оё корхона як намуди иншоот нест? Барои посух додан ба ин савол муаллиф ба фарқи корхона ва иншоот назар намудааст. Ба андешаи муаллиф, корхона воҳиди хоҷагидорӣ ва шахси ҳуқуқии мустақил мебошад, яъне воҳиди иқтисодии дорои ҳадафҳои муайян, аз қабиле 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 якҷанд 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, ҳуқуқи уҳдадориро, унсурҳои ташкиливу идоракуниро доро нест;

- иншоот ба ҳадафҳои муайяни техникӣ, истеҳсоли истифода шуда, субъекти фаъолияти хоҷагидорӣ нест, яъне корхона дар як навбат ба сифати яке аз субъектҳои муносибатҳои ҳуқуқӣ баромад мекунад (сах. 17-18).

4.1. Инчунин ба андешаи муаллиф, субъектҳои ҳуқуқи хусусӣ, ки шахсонӣ воқеӣ ва ҳуқуқӣ мебошанд, нисбат ба субъектҳои махсус вазъи ҳуқуқии озод доранд. Масалан, ҳангоми ба муносибатҳои шартномаи иҷораи бино ва иншоот дар байни ҳудашон 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 бастанӣ шартномаи иҷораи бино ва иншоот озодтар ба назар мерасад (сах. 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 қори мазкур маводи амалияи судӣ ва ҳуқуқатбикқунӣ, қорорҳои Пленуми Суди Олии ҚТ, маводҳои нотариуси давлатӣ ва таҷрибаи мақоми ваколатдори бақайгирандаи молу мулки ғайриманқул қорбурд шудаанд, ки саҳеҳияти натиҷаҳо ва эътимоднокии ҳулосаҳо 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 инкишофи тавсеаи минбаъдаи муносибатҳои иҷоравӣ бино ва иншоот, рушди илми ҳуқуқи маданӣ ва такмили қонунгузорию 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 баҳри ташаккул ва рушди илми ҳуқуқи маданӣ, такмили қонунгузорӣ, дуруст ба роҳ мондани амалияи ҳуқуқатбикқунӣ, ҳифзи манфиатҳои иқтисодӣ ва дар амалӣ гардидан ва ҳимояи яке аз ҳуқуқҳои муҳими иҷтимоии субъектҳои 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, ибраз менамояд, ки мубрамияти иҷора на танҳо бо ниёзи асли ба объектҳои муайян, аз қабилӣ 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 уҳдадорихои идоракунии қорҳои марбут ба бино ё иншооти ба иҷора гирифташуда озод мекунад (сах. 49).

Аҳаммияти амалии таҳқиқот қобилияти истифода дар бехбуди фаъолияти мақомоти судӣ, фаъолияти нотариусҳои давлатӣ, мақомоти андоз, мақомоти бақайдгирандаи молу мулкӣ ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба онро дошта, баҳри ҳалли бахшҳои ҳуқуқӣ, тақмили қонунгузори маданӣ, ҳимояи ҳуқуқи манфиатҳои тарафҳои шартнома мусоидат мекунад.

Аҳаммияти иқтисодии таҳқиқот дар ин аст, ки падидаи иҷораи бино ва иншоот, ки мавҷудияти он дер боз мавриди тавачҷӯҳ қарор гирифта буд, айна ҳол ба яке аз унсурҳои муҳимми талаботи иқтисодии ҷомеа, фаъолияти бозаргонӣ, фаъолияти соҳибқорӣ 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 маҷмӯъ, 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 пешگیری намояд.

Дар маҷмӯъ, 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 соҳибқорӣ ва ғайрӣ гардонидани бучети шахсони воқеӣ, ҳуқуқӣ ва давлат мусоидат менамояд ва аз ҷиҳати иҷтимоӣ бошад ба таҳкими адолати иҷтимоӣ ва эътимоди умумӣ дар ҷомеа мегардад.

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

Эътимоднокии натиҷаҳои таҳқиқи диссертатсионии Раҳимзода Диловар Қосим бо истифода аз методологияи мукамал ва манбаъҳои илмӣ ва ҳуқуқӣ таъмин гардидааст. Натиҷаҳои таҳқиқ, дурустӣ ва асоснокии натиҷаҳои таҳқиқ дар воқеъ будани хулосаҳо, асоснокии илмии онҳо, мутобиқати мантикии дохилӣ, таҳлили ҳаматарафаи назариявӣ ва амалии танзими ҳуқуқии шартномаи иҷораи бино ва иншоот бо дарназардошти қонунгузори Чумҳурии Тоҷикистон, таҳлили маводи илмӣ ва амалӣ оид ба таҳқиқот, инчунин усулҳои таҷрибагардидаи 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 ҳуқуқтаҷрибагунӣ ва амалияи танзими ҳуқуқии шартномаи иҷораи бино ва иншоот таъям намудааст, ки асоси боэътимоди эмпирикиро барои натиҷаҳо ва хулосаҳо ташкил медиҳад. Ҳамзамон, асоси эмприкии таҳқиқотро қонунгузори амалкунандаи Чумҳурии Тоҷикистон, аз ҷумла Конститутсияи Чумҳурии Тоҷикистон, Кодекси маданияи Чумҳурии Тоҷикистон, қонунҳо, санадҳои зерқонунӣ, қарорҳои Пленуми Суди Олии Чумҳурии Тоҷикистон ва ҳуҷҷатҳои банақшагирии стратегӣ, аз қабили Стратегияи рушди соҳаи сохтмони Чумҳурии Тоҷикистон барои давраи то соли 2030, таҷрибаи ҳуқуқтаҷрибагунӣ 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, қонунгузори 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 натиҷаҳои таҳқиқот дар он ифода ёфтааст, ки муаллиф бо қорбурд аз таҳлили ҳамачониба, адабиёти ҳуқуқӣ ва амалияи воқеӣ пешниҳодҳои мушаххаси назариявӣ амалиро барои тақмил додани қонунгузори маданӣ таҳия кардааст. Ҳар як хулоса ва пешниҳоди муаллиф бо далелҳои эътимодноки илмӣ, таҳлили мантиқӣ-забонӣ ва таҷрибаи воқеии ҳуқуқтаҷрибагунӣ асоснок гардида, барои тақмили 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 маданияи Чумҳурии Тоҷикистон таҳия гардидаанд.

Ҳамин тарик, натиҷаҳои таҳқиқоти мазкур бо дараҷаи баланди эътимоднокӣ, дурустӣ ва асоснокии илмӣ ва амалӣ фарқ карда, барои истифода дар фаъолияти илмӣ, ҳуқуқэҷодкунӣ ва ҳуқуқтатбиқкунӣ 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 рӯи 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 мавзӯи 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 таъб расонидааст. Дар ин нашрияҳо натиҷаҳои калидӣ, хулосаҳои илмӣ ва тавсияҳои пешниҳодкардаи унвончу ба таври мушаххас ва возеҳ баён ёфтаанд. Аз ҷумла:

I. Мақолаҳои, 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 қонунгузорию 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 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 маданияи 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. Мақолаҳои, ки дар мачмуаҳо 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 Чумхурии Тоҷикистон [Матн] / Д.Қ. Раҳимов // Конференсия 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 қарорҳои 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. Рӯзи ҳуқуқии замин, ки дар он предмети шартномаи иҷораи бино ва иншоот ҷойгир аст [Матн] / Д.Қ. Раҳимов // «Нақши идоракунии давлатӣ дар раванди саноатикунонии босуръати

Чумхурии 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 Чумхурии Тоҷикистон [Матн] / Д.Қ. Раҳимов // «Мушкилотҳои қонунгузории замин дар даврони мусоир»: маводҳои конференсияи чумхуриявӣ (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: Мехроҷ-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 таъмини 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» маводди конференсияи чумхуриявии илмӣ-амалӣ (18-уми апрели соли 2024) // Зери таҳрири номзоди 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 Конститутутсияи Чумхурии Тоҷикистон дар рушди қонунгузории маданӣ» маводди конференсияи чумхуриявии илмӣ-назариявӣ (31-уми октябри соли 2024, ш. Душанбе) // Зери таҳрири номзоди 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 чумхуриявии илмӣ-амалӣ

дар мавзуи «Масъалаҳои мубрами танзими ҳуқуқии тичоратикунони натиҷаҳои фаъолияти илмӣ, илмию техники ва паркҳои технологӣ: ҳолат, мушкилот ва дурнамо» (Бахшида ба 15 солагии таъсисёбии Маркази миллии конунгузори 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.Х. – Душанбе: Мехроҷ-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 идоракунии давлатӣ дар шароити номуайяни: назария, амалия, методология ва дурнамои рушд»: маводҳои 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 интиҳоботӣ ва низоми интиҳобот дар Ҷумҳурии Тоҷикистон»: маводди 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 давлатдорӣи 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 илмӣ тақризшаванда сатҳи баланди омодагӣ ва эътимоднокии кори диссертациониро 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 нуқтаҳои илмӣ 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 номгӯи ихтисораҳо ва (ё) аломатҳои шартӣ, муқаддима, се боб, ҳашт зербооб, 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 маданияи иҷораи бино ва иншоот» номгузорӣ шудааст, ки аз се зербооб иборат аст, муаллиф дар доираи ин боб масъалаҳои ташаккул ва инкишофи падидаи иҷораи бино ва иншоот дар ҳуқуқи мадания, табиати ҳуқуқӣ, мафҳум ва хусусиятҳои шартномаи иҷораи бино ва иншоот ва таҳлили муқоисавӣ-ҳуқуқии шартномаи иҷораи бино ва иншоот дар қонунгузори мадания баъзе аз давлатҳои хориҷиро мавриди баррасии илмӣ қарор додааст.

Ба ақидаи муаллиф «яке аз намудҳои муस्ताқили шартномаи иҷораи ин шартномаи иҷораи бино ва иншоот ба ҳисоб меравад. Омӯзиши илмии падидаи иҷораи бино ва иншоот айни замон тавачҷуҳ хос пайдо карда, ба яке аз унсурҳои муҳими соҳаи ҳуқуқи мадания, 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 соҳибистиклолии мамлакат ба инкишофи муносибатҳои иҷоравӣ диққати асосӣ дода шуда, дар қонунгузори мадания иҷораи бино ва иншоот намуди алоҳидаи шартномаи иҷора эътироф гардид. Унсурҳои муҳими шартномаи иҷораи бино ва иншоот, аз ҷумла расмиёти қонунгузорӣ вобаста ба бақайдгирии давлатӣ ва тасдиқи нотариалии шартномаи мазкур, намудҳои гуногуни бино ва иншоот аз рӯи таъинот, фарқияти мавзуи шартномаи иҷораи бино ва иншоот аз дигар шартномаи иҷораи молу мулки ғайриманқул дар қонунгузори мадания ва санадҳои меъёрии ҳуқуқии дигар, ба монанди кодексҳои шахрсозӣ, манзил, андоз ва ғ. инкишоф ёфтанд» (саҳ. 39).

Дар диссертатсия қайд шудааст, ки доираи шартномаҳои ҳуқуқи маданияи 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 қонё намудани талаботи моддии худ аз он истифода мебаранд.

Муаллиф ибраз медорад, ки шартномаи иҷораи бино ва иншоот дар шароити муносири мамлакат аҳаммияти муҳим дошта, дорои табиати ҳуқуқии хос мебошад, яъне: а) табиати ҳуқуқии консенсуалӣ; б) табиати ҳуқуқии дугарафа; 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 махсуб меёбад, бо қитъаи замин, ки дар он ҷойгир аст; ж) табиати ҳуқуқии шарт вобаста ба шакл (сах. 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, уҳдадор мегардад, ки пули иҷораро сари вақт пардохт кунад ва бино ё иншооти ба иҷора гирифтаашро мутобики таъиноти мақсаднок ва дар асоси шартҳои дар шартнома ва қонун муқарраршуда истифода барад» (сах. 70).

Бо андешаи муаллиф «Таҳқиқи илмии ҳуқуқи маданияи хориҷӣ, фарқгузории хусусиятҳои умумии низомҳои ҳуқуқии гуногун ва тафовути байнихамдигарии 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 муҳрамии масъалаи баррасишаванда он на танҳо дар Ҷумҳурии Тоҷикистон аҳаммияти хосса пайдо намудааст, инчунин, институти иҷораи бино ва иншоот дар қонунгузории маданияи бисёр давлатҳои хориҷӣ низ аҳаммияти махсусро дошта, бо санади кодификатсионии маданӣ танзим карда мешаванд» (сах. 74).

Боби дуюми диссертатсия – «Унсурҳои муҳими шартномаи иҷораи бино ва иншоот» номгузорӣ шуда, аз се зербоб иборат аст. Дар боби мазкур ба таҳқиқи ҳамачонибаи масъалаҳои зерин аз қабилӣ мавзуи шартномаи иҷораи бино ва иншоот, вазъи ҳуқуқӣ ва ҳуқуқи уҳдадорихои 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 мавзӯе 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 қонунгузориҳои Ҷумҳурии Тоҷикистон бақайдгирифта шуда, ҳамчунин низоми муҳандисӣ-техникӣ аз конструксияҳои борбардор, панчарагирӣ 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 истехсолӣ, 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 доданаши тибқи қонунгузориҳои 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, панчарагирӣ 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 истехсолӣ таъин гардида, аз рӯйи таъинот ҳам хусусияти техникӣ ва ҳуқуқиро касб менамояд» (саҳ. 107-108).

Муаллиф вобаста ба вазъи ҳуқуқӣ ва ҳуқуку уҳдадорихои тарафҳои шартномаи иҷорай бино ва иншоот таъкид мекунад, ки «барои дуруст ба роҳ мондани муносибатҳо вобаста ба иҷора супоридани бино ва иншоот ба якҷанд маҳакҳои ҳуқуқии онҳо таваҷҷуҳ намудан зарур аст. Яке аз ин маҳакҳо ошкорсозии мафҳум ва моҳияти вазъи ҳуқуқӣ ва ҳуқуку уҳдадорихои тарафҳои шартномаи иҷорай бино ва иншоот ба ҳисоб меравад. Бе муайян намудани ин маҳакҳо сухан рондан атрофи шартномаи мазкур ғайриимкон мегардад, чунки бастании шартнома аз вазъи ҳуқуқии субъектони дорандаи молу мулки ғайриманқул, аз қабилӣ бино ва иншоот ва субъекти ба иҷора қабулкунандаи молу мулки ғайриманқули мазкур вобастагии зиёд дорад» (саҳ. 114). Воқеан, таҳлили илмии шартномаи иҷорай бино ва иншоот бе муайян намудани вазъи ҳуқуқии тарафҳои ин намуди шартнома ғайриимкон аст.

Ҳамзамон, муаллиф дар натиҷаи таҳлили вазъи ҳуқуқӣ ва ҳуқуку уҳдадорихоӣ 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 мутобики 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 мутобикномаи қ. 2, м. 675 Кодекси маданияи Ҷумҳурии Тоҷикистон пешниҳод менамоем, ки ба м. 718 Кодекси маданияи Ҷумҳурии Тоҷикистон 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» (саҳ. 157).

Боби сеюми диссертатсия «Масъалаҳои тағйир, қатъ гардидан ва ҷавобгариҳои ҳуқуқи маданияи 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 маданияи Ҷумҳурии Тоҷикистон «аҳде, ки бояд ба қайди давлатӣ гирифта шавад (аз ҷумла, ворид намудани тағйиру иловаҳо ба онҳо), баъди чунин бақайдгирӣ оқибати ҳуқуқи 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 бақайдгирандари 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 ҳуҷҷати бақайдгирифташуда тасдиқ гардад» (саҳ. 162).

Дар зербоби дуюми боби сеюми диссертатсия муаллиф масъалаҳои ҷавобгариҳои ҳуқуқи маданияи тарафҳо тибқи шартномаи иҷораи бино ва иншоотро таҳлил намуда ба чунин андеша аст, ки 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 (сах.173).

Ҳамзамон, аз нигоҳи муаллиф вобаста ба иҷораи бино ва иншоот нисбати тарафҳо маъмулан ду шакли ҷавобгарии ҳуқуқи маданиро муҳим арзёбӣ менамояд: яқум - ҷуброни зарар; дуҷум - рӯёнидани ноустуворона (сах.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 мавзӯи «Танзими ҳуқуқии шартномаи иҷораи бино ва иншоот тибқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон» барои дарёфти дараҷаи илмӣ номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ аз рӯйи ихтисоси 5.5.3. Ҳуқуқи маданӣ; ҳуқуқи соҳибкорӣ; ҳуқуқи оилавӣ; ҳуқуқи байналмилалӣ 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 таҳассуси илмӣ довталаб ба дараҷаи илмӣ. Таҳассуси Раҳимзода Диловар Қосим ба ихтисоси илмӣ дархостшаванда - 5.5.3. Ҳуқуқи маданӣ; ҳуқуқи соҳибкорӣ; ҳуқуқи оилавӣ; ҳуқуқи байналмилалӣ 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, ҳолӣ нест. Аз ҷумла:

1. Муаллиф ҷиҳати такмили қонунгузорӣ таклиф менамояд, ки дар меъёри қ. 3, м. 722 КМ ҚТ истилоҳи «молу мулк» ба истилоҳи «бино ё иншоот» иваз карда шавад (сах. 18). Ба назари мо манзури муаллиф дар таклифи мазкур барои хонанда норавшан ба назар мерасад. Аз ин рӯ, муаллиф дар раванди ҷимоя ба ин масъала равшанӣ андозад асоснокии амалии таклифи ӯро боз ҳам мустаҳкам менамуд.

2. Дар саҳифаи 71 диссертатсия муаллиф атрофи хусусиятҳои муҳимми шартномаи иҷораи бино ва иншоот иброи 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 вучуд дорад ё не? Ба мақсад мувофиқ аст, ки агар муаллиф ҳамин масъаларо ба таври пурра шарҳ меод.

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 камбудии ҷойдошта ба сифати баланди илмӣ 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 илмӣ амалӣ анҷомёфта мебошад.

Автореферати диссертатсия тибқи тартиби муқарраршуда барои дарёфти дараҷаи илмӣ номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ аз рӯи ихтисоси 5.5.3. Ҳуқуқи маданӣ; ҳуқуқи соҳибкорӣ; ҳуқуқи оилавӣ; ҳуқуқи байналмилалӣ хусусӣ таҳия гардида, мазмуни асосии қори 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 ҳуқуқи шартномаи иҷораи бино ва иншоот тибқи қонунгузори Чумҳурии Тоҷикистон» барои дарёфти дараҷаи илмӣ номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ аз рӯи ихтисоси 5.5.3. Ҳуқуқи маданӣ; ҳуқуқи соҳибкорӣ; ҳуқуқи оилавӣ; ҳуқуқи байналмилалӣ 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 Чумҳурии Тоҷикистон аз 30 июни соли 2021, таҳти № 267 (бо тағйири иловаҳо аз 26 июли соли 2023, таҳти №295) тасдиқ шудааст, мутобиқ буда, муаллифи он Раҳимзода Диловар Қосим ба дарёфти дараҷаи илмӣ номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ аз рӯи ихтисоси 5.5.3. Ҳуқуқи маданӣ; ҳуқуқи соҳибкорӣ; ҳуқуқи оилавӣ; ҳуқуқи байналмилалӣ хусусӣ сазовор мебошад.

Тақриз дар асоси муқаррароти мавҷуда, махсусан бандҳои 76-79 ва 81-и Тартиби додани дараҷаҳои илмӣ, ки бо Қарори Ҳукумати Чумҳурии Тоҷикистон аз 30 июни соли 2021, таҳти №267 (бо тағйири 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 меҳнати 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 Машҳураҳон Ёқубовна, номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ, муаллими калони кафедраи ҳуқуқи маданӣ ва меҳнати 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.

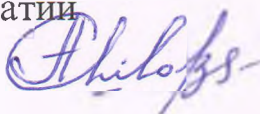
Раиси семинари васеи илмӣ-назариявӣ:

номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ, дотсенти кафедраи ҳуқуқи маданӣ ва меҳнати факултети ҳуқуқшиносии Донишгоҳи давлатии ҳуқуқ, бизнес ва сиёсати Тоҷикистон

 Болтуева М.Ё.

Ташхисгар:

номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ, дотсент, мудири кафедраи ҳуқуқи маданӣ ва меҳнати факултети ҳуқуқшиносии Донишгоҳи давлатии ҳуқуқ, бизнес ва сиёсати Тоҷикистон

 Очилова Ф.А.

Котиби ҷаласа:

Котиб-корғузори кафедраи ҳуқуқи маданӣ ва меҳнати 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.х., дотсент


ШУЪБАИ КАДРҲО
ВА КОРҲОИ МАХСУС
 Бобоев А.Х.

Суроға: 735700, Ҷумҳурии Тоҷикистон, Муассисаи давлатии таълимии Донишгоҳи давлатии ҳуқуқ, бизнес ва сиёсати Тоҷикистон, ш. Хучанд, 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.