«ТАСДИҚ МЕКУНАМ»
Ректори Академияи идоракунии давлатии назди Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон, номзади илмҳои педагогӣ, дотсент Сафарзода Д.Ҷ. ________________
аз «24» ____01____ соли 2026

Нусха аз протоколи №6
оид ба баргузории ҷаласаи навбатии кафедраи ҳуқуқи маданӣ ва иқтисодии факултети ҳуқуқшиносии Академияи идоракунии давлатии назди Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон

23.01.2026 ш. Душанбе

Раис: н.и.ҳ., дотсент Олимзода Д.А.
Котиб: муаллими калон Нуров Ф.Б.

Иштирок доштанд: Мудири кафедра, н.и.ҳ., дотсент Олимзода Д.А., профессорон – Раупова М.Т., Меликов У.А., дотсентон – Соҳибзода М.М., Мирзоев П.И., Аминов М.М., Мавлоназарзода О.А., н.и.ҳ., муаллими калон – Додозода А.М., муаллимони калони кафедра – Нуров Ф.Б., Раҳимзода Д.Қ., ассистентони кафедра – Абдуғанизода Б.А., Ҳалимов Ш.Б.
Аз кафедраи тахассусии назди шурои диссертатсионӣ даъват шуданд: Ғаюрзода Ш.К. – д.и.ҳ., профессор, мудири кафедраи ҳуқуқи мадании факултети ҳуқуқшиносии Донишгоҳи миллии Тоҷикистон;
Мирзомуродзода Д.Г. – н.и.ҳ., муаллими калони кафедраи ҳуқуқи мадании факултети ҳуқуқшиносиии Донишгоҳи миллии Тоҷикистон.

РӮЗНОМАИ ҶАЛАСА:

1. Муҳокимаи рисолаи номзадии унвонҷӯи кафедраи ҳуқуқи маданӣ ва иқтисодии факултети ҳуқуқшиносии Академияи идоракунии давлатии назди Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон Раҳимзода Диловар Қосим дар мавзуи «Танзими ҳуқуқии шартномаи иҷораи бино ва иншоот тибқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон» аз рӯйи ихтисоси 5.5.3. Ҳуқуқи маданӣ; ҳуқуқи соҳибкорӣ; ҳуқуқи оилавӣ; ҳуқуқи байналмилалии хусусӣ.

Роҳбари илмӣ: Соҳибзода Муҳаммадҷон Маҳмадалӣ – судяи Суди конститутсионии Ҷумҳурии Тоҷикистон н.и.ҳ., дотсент.

Шунида шуд: Оид ба масъалаи мазкур унвонҷӯ Раҳимзода Диловар Қосим баромад намуда, дар бораи сохтор, муҳиммият ва рӯзмаррагӣ, вазифа, мақсад ва навгониҳои илмии таҳқиқи диссертатсионии худ маълумот дод. Инчунин, унвонҷӯ қайд намуд, ки рисолаи илмӣ аз муқаддима, 3 боб, 8 зербоб, хулоса, тавсияҳои амалӣ ва феҳристи адабиёти истифодашуда иборат мебошад. Ба назари унвонҷӯ, муҳиммияти шартномаи иҷораи бино ва иншоот на танҳо бо

ниёзи аслӣ ба объектҳои муайян, аз қабили бино ё иншооти мувофиқ, балки бо омилҳои зерин низ иртибот дорад: аввалан, 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; дуюм, 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.

Дар замони муосир яке аз самтҳои муҳимме, ки барои рушди фаъолияти бозаргонӣ ва муносибатҳои маданӣ замина гузоштааст, муносибаҳои иҷоравӣ хусусан, шартномаи иҷораи бино ва иншоот ба шумор меравад. Шартномаи иҷораи бино ва иншоот ҳамчун як намуди шартномаи иҷораи ҳуқуқи маданӣ аст, ки дар баробари хусусиятҳои умумии шартномаи иҷора, инчунин дорои як қатор хусусиятҳои махсус низ мебошад. Махсусияти ин нави шартнома дар предмети он зоҳир мегардад, ки ба сифати он объектҳои молу мулки ғайриманқул, яъне бино ва иншоот баромад менамояд. Азбаски молу мулки ғайриманқул дар ҳуқуқи маданӣ дорои хусусиятҳои хосси муомилотанд, шартномаи иҷораи бино ва иншоот низ ҳамчун як навъи муомилоти молу мулки ғайриманқул вижагиҳои махсус пайдо намудааст.

Танзими ҳуқуқии шартномаи иҷораи бино ва иншоот ба он равона карда шудааст, ки вобаста ба маҳакҳои хоси объекти шартномаи иҷораи бино ва иншоот, вазъи ҳуқуқии тарафҳо, талабот вобаста ба масъалаҳои бақайдгирии давлатӣ, масъалаҳои доир ба арзиши объекти иҷора, доир ба табиати ҳуқуқии намудҳои шартномаи мазкур, масъалаҳо оид ба бастан, тағйир ва қатъи намудҳои он ва масъалаҳои оид ба ҷавобгарии мадании тарафҳои шартномаи мазкур танзими масусро соҳиб гардидаанд. Инчунин ҷиҳати танзими шартномаи иҷораи бино ва иншоот қонунҳои соҳавӣ низ нақши муҳим доранд.

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

Масъалаи истифодабарии бино ва иншоот дар асоси иҷора яке аз мушкилоти муҳимми давлат ва ҷомеаи имрӯза, махсусан илм ва қонунгузории маданӣ ба шумор меравад. Бо вуҷуди он, ки солҳои охир қонунгузорӣ дар самти иҷораи бино ва иншоот рӯ ба такмил аст, аммо боз ҳам ташаккули ин падида ба ҷараёнҳои мураккабу мушкил рӯ ба рӯ мешавад. Дар шароити муосир

муносибатҳои мазкур дар қонунгузории мадани ва соҳаҳои дигари ҳуқуқ дар шакли парешон танзим шуда, баъзан якдигарро такрор мекунанд. Ҳамаи ин боиси суст инкишоф ёфтани танзими ҳуқуқи мадании иҷораи бино ва иншоот ва пайдо гардидани мухолифатҳо дар қонунгузорӣ мегардад.

Тибқи меъёрҳои боби 39 Кодекси мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон муносибатҳои иҷоравӣ ба ду тарз танзими худро ёфтаанд «тарзҳои умумӣ ва махсус» сурат гирифта, танзими ҳуқуқии шартномаи иҷораи бино ва иншоот ба таври махсус мувофиқи зербоби 4 боби 39 Кодекси мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон ба роҳ монда шудааст. Зербоби мазкур «Шартномаи иҷораи бино ва иншоот» ном дошта, фарогири моддаҳои 717-722 буда, асосҳои ҳуқуқии ба иҷора супоридани бино ё иншоотро ба таври махсус танзим менамояд. Зербоби мазкур масъалаҳои зеринро дар бар мегирад: мафҳуми шартномаи иҷораи бино ё иншоот, шакл ва бақайдгирии давлатии шартномаи иҷораи бино ё иншоот, ҳуқуқ ба қитъаи замине, ки бино ё иншооти иҷорагирифта дар он ҷойгир аст, ҳуқуқи истифодаи қитъаи замин ҳангоми ба иҷора супоридани бино ё иншоот, андозаи пули иҷора ва супоридани бино ё иншоот.

Дар ин замина, бино ва иншоот дар бисёр ҳолатҳо ҳамчун моликияти шахсони воқеӣ, ҳуқуқӣ ва давлат баромад намуда, дар қонунгузории Кодекси мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон бевосита ба номгӯйи объектҳои молу мулки ғайриманқул ворид карда шудааст. Бояд қайд намуд, ки бино ва иншооте, ки ба ҳайси молу мулки ғайриманқули шахсони воқеӣ, ҳуқуқӣ ва давлат баромад менамояд, метавонанд тақдири ҳуқуқии ин моликиятро низ худ ҳал намоянд. Яъне онҳо бо истифода аз кафолати конститутсионии моликият метавонанд тавассути ба иҷора додани бино ва иншоот талаботҳои моддии худро низ қонеъ намоянд.

Инчунин, пажуҳишгар доир ба нуктаҳои ба ҳимоя пешниҳодшавандаи худ, хулосаҳо ва тавсияҳои амалӣ, ки дар рисола манзур кардааст, маълумот дода, онҳоро аз нигоҳи илмӣ асоснок намуд.

Дар ҷараёни ҷаласа аз ҷониби иштирокчиён д.и.ҳ., профессор Ғаюрзода Ш.К., д.и.ҳ., профессор Раупова М.Т., н.и.ҳ., муаллими калон Мирзомуродзода Д.Г. ба унвонҷӯ саволҳо дода шуд, ки ба онҳо Раҳимзода Диловар Қосим ҷавобҳои мукаммал дод.

Баъдан роҳбари илмии унвонҷӯ номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ, дотсент Соҳибзода Муҳаммадҷон Маҳмадалӣ баромад намуда, оид ба фаъолияти илмӣ – омӯзгории Раҳимзода Диловар Қосим суханронӣ намуда, иброз дошт, ки унвонҷӯ қобилияти баланди эҷодӣ дошта, таҳқиқи диссертатсионӣ ҳамчун кори анҷомёфтаи илмӣ ба ҳисоб меравад ва мавзуи он барои татбиқи ҳадафҳои стратегии давлат мусоидат менамояд.

Диссертатсия бо шиносномаи ихтисоси 5.5.3. Ҳуқуқи мадании; ҳуқуқи соҳибкорӣ; ҳуқуқи оилавӣ; ҳуқуқи байналмилалии хусусӣ, мутобиқат карда, барои ҳимоя аз рӯйи ихтисоси мазкур тавсия дода мешавад.

Дар охир аз иштирокчиёни ҷаласа хоҳиш карда шуд, ки довталабро дастгирӣ намоянд.

Сипас, раиси ҷаласа н.и.ҳ., дотсент Олимзода Д.А. баромад намуда, диссертатсияро ҳамчун кори анҷомёфта, ба ҳимоя тавсия намуд.

Дар муҳокимаи диссертатсия иштирокчиёни дигар, аз ҷумла д.и.ҳ., профессор Ғаюрзода Ш.К., д.и.ҳ., профессор Раупова М.Т., н.и.ҳ., дотсент Мирзоев П.И. ва н.и.ҳ., муаллими калон Мирзомуродзода Д.Г. баромад намуда, ба унвонҷӯ тавсияҳои муфиди илмӣ доданд.

Баромадкунандагон дар рафти муҳокимаи диссертатсия муҳиммияти мавзуи таҳқикро қайд карда, саҳми унвонҷӯро дар таҳқиқу баррасии масъалаҳои назариявӣ-методологӣ ва амалии мавзуи мазкур муҳим арзёбӣ намуданд.

Қайд карда шуд, ки Раҳимзода Диловар Қосим муҳаққиқи пурмаҳсул буда, муаллифи 23 таълифоти илмӣ, иштирокчии конференсия ва семинарҳои илмӣ-амалӣ ва назариявии байналмилалию ҷумҳуриявӣ ва дохилидонишгоҳӣ мебошад.

Ҳамзамон, баромадкунандагон эродҳо ва андешаҳоеро изҳор доштанд, ки ба мушаххасу возеҳ баён намудани нуктаҳои алоҳидаи диссертатсия, нисбатан муфассал шарҳ додани ҷанбаҳое, ки дар амалӣ намудани пешниҳодҳо ва тавсияҳои марбут ба таҳқиқи диссертатсионӣ мусоидат менамоянд.

Раҳимзода Диловар Қосим ба эродҳои баромадкунандагон ҷавобу шарҳҳои муфассал дод. Сипас, лоиҳаи хулосаи кафедра, ки дар асоси баромади баромадкунандагон омода карда шудааст, шунида шуд.

Ҷаласа қарор кард:

1. Диссертатсияи Раҳимзода Диловар Қосим дар мавзуи «Танзими ҳуқуқии шартномаи иҷораи бино ва иншоот тибқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон» аз рӯйи ихтисоси 5.5.3. Ҳуқуқи мадании; ҳуқуқи соҳибкорӣ; ҳуқуқи оилавӣ; ҳуқуқи байналмилалии хусусӣ, кори таҳқиқии анҷомёфта ҳисобида шавад.

2. Диссертатсияи Раҳимзода Диловар Қосим дар мавзуи «Танзими ҳуқуқии шартномаи иҷораи бино ва иншоот тибқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон» аз рӯйи ихтисоси 5.5.3. Ҳуқуқи мадании; ҳуқуқи соҳибкорӣ; ҳуқуқи оилавӣ; ҳуқуқи байналмилалии хусусӣ барои ҳимоя дар шурои диссертатсионии 6D.КОА-018-и назди Донишгоҳи миллии Тоҷикистон тавсия дода шавад.

Хулоса дар ҷаласаи кафедраи ҳуқуқи маданӣ ва иқтисодии факултети ҳуқуқшиносии Академияи идоракунии давлатии назди Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон санаи 23 январи соли 2026 №6 қабул шуд.

Иштирок доштанд: 14 нафар. Натиҷаҳои овоздиҳӣ: «тарафдор» - 14 нафар, «зид» - нест, «бетараф» - нест.

Раиси ҷаласа:
мудири кафедраи ҳуқуқи маданӣ
ва иқтисодии факултети ҳуқуқшиносии
Академияи идоракунии
давлатии назди Президенти
Ҷумҳурии Тоҷикистон, н.и.ҳ., дотсент Олимзода Д.А.

Котиби ҷаласа:
муаллими калони кафедраи ҳуқуқи маданӣ
ва иқтисодии факултети ҳуқуқшиносии
Академияи идоракунии
давлатии назди Президенти
Ҷумҳурии Тоҷикистон Нуров Ф.Б.

Имзои Д.А. Олимзода ва Ф.Б. Нуровро тасдиқ мекунам:
Сардори раёсати кадрҳо, коргузорӣ
ва корҳои махсуси Академияи идоракунии
давлатии назди Президенти
Ҷумҳурии Тоҷикистон Насурдинзода А.Н.

«23» 01 2026 с.

Суроға: 734003, ш. Душанбе,
кучаи Саид Носир, 33.
Академияи идоракунии давлатии
назди Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон
Тел.: 224-17-86, факс: 372-24-17-86
Почтаи электронӣ: info@apa.tj
Сомонаи интернетӣ: www.apa.tj