

Такризи

муқарризи расмӣ ба диссертатсияи Сатториён Алишер Ҳамидзода дар мавзӯи «Муаммоҳои танзими ҳуқуқӣ-гражданин хизматрасонии риэлторӣ дар бозори молу мулки ғайриманкул дар Ҷумҳурии Тоҷикистон: ҷанбаҳои назариявӣ ва амалӣ», ки барои дарёфти дараҷаи илмӣ номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ аз рӯйи ихтисоси 12.00.03 – Ҳуқуқи гражданин; ҳуқуқи соҳибдорӣ; ҳуқуқи оилавӣ; ҳуқуқи байналмилалӣ хусусӣ пешниҳод карда шудааст.

Конститутсияи Ҷумҳурии Тоҷикистон арзиши олӣ доштани ҳуқуку озодиҳои инсон ва шаҳрвандро эълон намуда, ҳифзи гардидаи онро аз тарафи Конститутсия, қонунҳои ҷумҳурӣ ва санадҳои ҳуқуқи байналмилалӣ, ки аз тарафи Тоҷикистон эътироф шудаанд, муқаррар менамояд. Вобаста ба ин, инсон ва шаҳрванд худро узви комилҳуқуқи ҷомеа, бахусус ҷомеаи шаҳрвандӣ эҳсос намуда, ташаккули худро дар асоси тақвияти ҳуқуку озодиҳои эълоншуда таъмин менамояд.

Дар ин масир ҳар яки ҳуқуку озодиҳои инсон ва шаҳрванд – ҳуқуку озодиҳои табиӣ, сиёсӣ, иқтисодӣ, иҷтимоӣ ва фарҳангӣ ҷойҳои худро дошта, мазмуни қобилияти амалкунии инсон ва шаҳрвандро тарҳрезӣ мекунанд. Ба ин маънӣ дар низомии ҳуқуку озодиҳои инсон ва шаҳрванд ҳуқуқ ба моликияти мақоми махсус дошта, бо доираи назаррасии санадҳои ҳуқуқи миллӣ ва байналмилалӣ – шурӯъ аз Эълонияи умумии ҳуқуқи башар то ба Кодекси маданияти Ҷумҳурии Тоҷикистон мавриди танзим қарор дода мешавад.

Розӣ бояд шуд, ки ҳуқуқи моликияти ба дорандаи он салоҳиятҳои пурра оид ба соҳибият, истифода ва ихтиёрдорӣ нисбат ба моликияти ба ӯ тааллуқдоштаро медиҳад, ки дар маҷмуъ ин омилҳо муносибатҳои молу мулкиро ташкил медиҳанд.

Хусусиятҳои муносибатҳои молу мулкӣ, ки ҳамчун ҳуқуқҳои молу мулкӣ (ашёӣ) арзёбӣ мегарданд, аз инҳо иборатанд:

а) онҳо ҳислати мутлақ доранд, яъне дар нисбати шахси ваколатдор доираи номуайяни шахсони уҳдадор меистанд;

б) тамоми ҳуқуқҳои ашёӣ муносибати бевоситаи шахсро нисбати ашё (бидуни шахсони сеюм) мустақкам мекунанд;

в) тавассути даъвоҳои махсуси молумулкӣ ҳимоя мешаванд (даъвои негаторӣ, виндикатсионӣ);

г) объекти онҳо танҳо ашёи ҳоса шуда метавонад, бинобар ин, набуд шудани он боиси қатъи ҳуқуқ мегардад (объекти ҳуқуқи уҳдадорӣ, рафтори шахси уҳдадор).

Хусусиятҳои мазкури муносибатҳои молумулкӣ агар аз як тараф ба муҳимияти ҳуқуқ ба моликияти ишора намоянд, аз тарафи дигар ба

мантиқӣ будани таҳқиқоте ишора месозанд, ки аз тарафи доираи назарраси муҳаққиқон вобаста ба ҳуқуқи моликият анҷом дода мешаванд.

Бо мурури вақт ва пайдо гардидани муносибатҳои ҷамъиятии нав, муносибатҳои молумулкӣ моҳияти худро «сайқал» дода, барои хуб ҷанбаҳои нав ба навро кашф менамоянд. Чунин раванд боиси он гардидааст, ки дар шароити имрӯз ҳуқуқ ба моликият ба таври умум ба падидаи ҳуқуқии мураккаб табдил ёфта, гузаронида шудани таҳқиқоти ҷанбаҳои худро талаб мекунад.

Дар асоси тақия ба нуктаҳои зикршуда гуфтан мумкин аст, ки аз тарафи диссертант Сатториён А.Х. ба сифати мавзӯи таҳқиқоти диссертатсионӣ интихоб гардидани муаммоҳои танзими ҳуқуқӣ-гражданин хизматрасонии риэлторӣ дар бозори молу мулки ғайриманкул дар Ҷумҳурии Тоҷикистон асоси воқеӣ дошта, ба ӯ имкон додааст, ки доираи васеи корҳои илмию таҳқиқотиро бо назардошти ҷанбаҳои назариявӣ ва амалии хизматрасонии риэлторӣ анҷом диҳад.

Муҳимияти мавзӯи таҳқиқоти диссертатсионии Сатториён А.Х.-ро агар аз як тараф барои илми ҳуқуқи маданият ватанӣ падидаи нав будани хизматрасонии риэлторӣ ташкил диҳад, аз тарафи дигар вай (дар назар дошта шудааст хизматрасонии риэлторӣ) падидаи ҳуқуқие ба шумор меравад, ки ба яке аз ҳуқуқҳои калидии инсон ва шаҳрванд – ҳуқуқ ба моликият мустақиман дахл намуда, метавонад нисбати ҳуқуқи мазкур таҳдидҳои муайянро ба монанди зоҳир гардидани аломатҳои ҷиноятҳо ба муқобили моликият ба вучуд орад. Ин бахусус дар мавриде бағоят муҳим доништа мешавад, ки агар падидаҳои ҳуқуқии алоҳида, масалан, падидаи хизматрасонии риэлторӣ бо доираи назарраси санадҳои ҳуқуқӣ танзим нагардида бошанд.

Диссертант зимни гузаронидани таҳқиқоти диссертатсионӣ ба ин паҳлӯи масъала таваҷҷуҳи зарурӣ зоҳир намуда, дуруст муайян кардааст, ки падидаи хизматрасонии риэлторӣ барои назария ва амалии ҳуқуқи маданият нисбатан нав буда, аксар вақт бо падидаи шабеҳи он - намоёндагӣ омезиш дода мешавад, ҳол он, ки тибқи андешаи диссертант ин ду падидаи ҳуқуқи маданият ба ҳам монанд набудад, дар алоҳидагӣ аз ҳамдигар амал мекунанд.

Дуруст аст, ки падидаи хизматрасонии риэлторӣ аз падидаи намоёндагӣ ба куллӣ фарқ намуда, танҳо дар ҳолатҳои алоҳида метавонанд нисбати ҳамдигар аломатҳои умумии ягонро тавлид намоёнд. Масалан, ба ҷаъолияти миёнаравӣ шабоҳат доштани онҳо.

Қобили қайд аст, ки аз ҷониби диссертант байни падидаҳои ҳуқуқии шабеҳ – хизматрасонии риэлторӣ, ҷаъолияти миёнаравӣ, намоёндагӣ ва монанди инҳо дуруст ва асоснок сарҳадгузорӣ карда шудан имкон фароҳам овардааст, ки диссертатсияи мазкур на танҳо тобиши назариявӣ, ҳамчунин хусусияти аҳамиятнокӣ амалиро низ пайдо намоёнд.

Аз ҷониби диссертант дуруст дарк карда шудани мазмун ва моҳияти мавзӯи таҳқиқоти диссертатсионӣ ба он мусоидат намудааст, ки

саволҳои гузошташуда ҳислати мантиқӣ ва пай дар пайро касб намуда, барои пурра кушода додани моҳияти таҳқиқоти диссертатсионӣ замина фароҳам орад. Вобаста ба ин, сохтор ва ҳаҷми диссертатсия вазифаҳои дар назди он гузошташударо пайгирӣ намуда, ҳадафҳои дар назди он гузошташударо пурра равшан гардонидаст.

Диссертатсия аз муқаддима, се боб, ҳафт параграф, хулоса ва рӯйхати адабиёт иборат аст, ки дар муқаддимаи он мубрам будани мавзӯи таҳқиқот ва мақсади он, вазифаҳои таҳқиқот ва объекти он, мавзӯи таҳқиқот ва марҳилаи гузаронида шудани он баён гардида, нуктаҳои асосии ба ҳимоя пешниҳодшаванда, ки илман асоснок шудаанд, оварда шудааст.

Дар боби якуми диссертатсия – «Табиати ҳуқуқии фаъолияти миёнаравӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул» ҷанбаҳои назариявии фаъолияти миёнаравӣ кушода дода шуда, мақом ва нақши он ҳамчун асоси бавучудоии муносибатҳои ҳуқуқӣ-маданӣ мавриди таҳлил қарор дода шудааст.

Қайд карда мешавад, ки фаъолияти миёнаравӣ гарчанде, ки соли 1999 бо қабул гардидани Кодекси граждани расман эътироф гардид (моддаи 207), лекин, падидаи мазкур то ба имрӯз дар як сатҳи дахлдор мавриди танзими ҳуқуқӣ қарор дода нашудааст. Мавриди танзими ҳуқуқии пурра қарор нагирифтани падидаи миёнаравӣ ба он боис гардидааст, ки дар замони муосир дар ин самт муаммоҳои назаррас пайдо гардида, зарурияти ҳаллу ҷалб карда шудани худро ба миён овардаанд.

Ҳамчунин ишора карда мешавад, ки маҳдуд намудани фаъолияти миёнаравӣ, инчунин дар бозори молу мулки ғайриманқул, танҳо бо амалҳои воқеӣ ба ҳақиқати ҳоли шароити имрӯза ҷавобгӯӣ намебошад. Бояд эътироф намуд, ки бо дар манфиати шахси дигар аз номи худ баромад намудан, миёнарав мумкин инчунин амалҳои ҳуқуқиро иҷро намояд. Гуфтаи мазкур маънои онро надорад, ки аз лиҳози амалҳои ҳуқуқӣ, миёнарав амалҳои омодаанамоиро иҷро наменамояд. Танҳо он дар назар дошта мешавад, ки иҷро намудани амалҳои ҳуқуқӣ мақсади асосии шартномаи байни миёнарав ва мизоҷ басташударо ташкил накарда, ба таври алоҳида пардохт намешавад.

Пас, дар фарқият аз намоёндагӣ, ки мумкин аст, барои иҷро намудани амалҳои ҳуқуқӣ ваколатдор карда мешавад, ба миёнарав мумкин аст иҷро намудани амалҳои воқеӣ ё ҳуқуқӣ супориш дода шавад. Лекин дар доираи амалҳои ҳуқуқӣ аҳдҳои (ё худ шартномаи) ду ва ё бисёртарафа супориш дода мешавад.

Боби дуюми диссертатсия ба «Хизматрасонии риэлторӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул» бахшида шудааст, ки дар доираи он таваҷҷуҳи бештар ба аҳамияти хизматрасонии риэлторӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул зоҳир карда шудааст. Дар баробари ин, муаммоҳои танзими ҳуқуқӣ-мадании шартномаи хизматрасонии риэлторӣ низ аз

мадди назари диссертант дур намонда, зери таҳлили илмӣ қарор гирифтааст.

Ба андешаи диссертант сабаби муроҷиати шахрвандон ба риэлторон ин сарфа намудани вақт, кам кардани таваккалӣ вобаста ба аҳдҳо оид ба молу мулки ғайриманқул, баромад менамояд. Чунин хароҷот ва таваккалӣ дар давраи ҷустуҷӯи контрагенти эҳтимолӣ, ки барои бастанӣ аҳд дар доираи шартҳои пешниҳодкардаи мизоҷ омода аст, ба вуҷуд мепайвандад. Аз нигоҳи диссертант вақт омили арзишнок аст, ҳар чӣ қадар вақти зиёд барои фурӯштани хонаи истиқоматӣ харҷ гардад, мизоҷ ҳамон қадар маблағи изофа барои реклама харҷ хоҳад намуд. Изофа аз ин, бо назардошти бӯҳрони ҷаҳонӣ, арзиши бозории хонаи истиқоматӣ мумкин аст дар давраи мустақилона ба фурӯш баровардани он ҷиддан тағйир ёбад. Дар ҳамин асос диссертант мафҳуми муаллифии фаъолияти риэлториро пешниҳод менамояд, ки шоёни таваҷҷуҳ буда метавонад. Фаъолияти риэлторӣ, қайд менамояд диссертант, фаъолияти соҳибкорӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул мебошад, ки аз тарафи субъектони касбӣ бо мақсади гирифтани фоида ҳангоми ташкил ва ба амал баровардани аҳдҳои ҳуқуқӣ-маданӣ (харидорӣ, фурӯш, иваз, иҷора, лизинг ва ипотека) бо молу мулки ғайриманқуле, ки ба онҳо мутааллиқ нест (қитъаи замин, биноҳо, сохтмонҳо, иншооти истиқоматӣ ва ғайри истиқоматӣ) ва ҳуқуқ нисбати онҳо, ба амал бароварда мешавад.

Диссертант дар доираи боби сеюми диссертатсия – «Хусусиятҳои шартномаи хизматрасонии риэлторӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул» асосан ба шартномаи хизматрасонии риэлторӣ диққат дода, таҳлили қиёсии онро анҷом додааст.

Қайд карда мешавад, ки ҳоло дар Ҷумҳурии Тоҷикистон санади махсуси танзимкунандаи фаъолияти риэлторӣ мавҷуд намебошад. Илова ба ин шартномаи махсуси хизматрасонии риэлторӣ низ вуҷуд надорад. Намунаи ягонаи шартнома бо мизоҷ мавҷуд нест. Аз ин рӯ, дар амалия, ҳар як риэлтор ҳамон шартномаро истифода мебарад, ки имконияти ҳимояи манфиат ва талаботҳои вайро ба назар мегирад.

Ҳамчунин ибраз дошта мешавад, ки тарафҳо метавонанд тибқи тартиби пешбиниамуда ё пешбинӣ нанамудаи қонун ё дигар санади ҳуқуқӣ шартнома банданд. Тарафҳо метавонанд шартномае банданд, ки он ҷузъҳои шартномаҳои мухталифи пешбинӣ кардаи қонун ё дигар санади ҳуқуқӣ (шартномаи омехта)-ро дар бар гирифта бошад. Агар аз созишномаи тарафҳо ё моҳияти шартномаи омехта тартиби дигаре барнаояд, дар муносибати тарафҳо оид ба шартномаи омехта, дар қисматҳои дахлдор қоидаҳои шартномае, ки ҷузъҳои он дар шартномаи омехта мавҷуд аст, татбиқ мегарданд.

Ба андешаи диссертант шартнома хизматрасонии риэлторӣ ба шартномаҳои омехта мансуб мебошад (маънаи шартнома хизматрасонии миёнаравӣ мебошад, ки он таҷассуми ҳудуд инчунин дар шартномаҳои дигар, ба монанди супориш, комиссия меёбад). Аз ин ҷо шартномаи дида барои мадаки истода дорои унсурҳои чунин шартномаҳои

ҳукукӣ-маданӣ ба монанди: шартномаҳои комиссия, супориш, хизматрасонии музднок ба шумор меравад.

Мавриди зикр аст, ки ҳар як падидаи ҳукукии дар доираи диссертатсия истифодашуда аз ҷониби диссертант мавриди таҳлили амиқи қиёсӣ қарор дода шуда, дар асоси он хулосаи асосноки илмӣ қабул карда шудааст. Ин ба диссертант имконият фароҳам овардааст, ки дар қисми хулоса андешаҳои худро вобаста ба таҳқиқоти гузаронидашуда мушаххас баён намуда, таҳқиқоти диссертатсионии комил ва анҷомёфтaro ба вучуд орад.

Албатта таҳқиқоти диссертатсионӣ бо вучуди таҳқиқоти илмии анҷомёфта буданаш ва доштани паҳлӯҳои зиёди мусбӣ, ки бешубҳа ба меҳнати назарраси диссертант ишора менамоянд, баъзе ориҳоро низ дорост, ки аз тарафи диссертант минбаъд ба назар гирифта шудани онҳо метавонад моҳияти томо ба вучуд оранд. Чунончи:

1) Диссертант гарчанде, ки зимни гузаронидани таҳқиқоти диссертатсионӣ ба амалияи мақомоти ҳифзи ҳуқуқ, масалан, суд, нотариати давлатӣ таъя намуда, таҳқиқоти мақсаднокро анҷом медиҳад, нисбати он ба қадри кофӣ таваҷҷуҳ зоҳир нанамудааст.

Таҳлили таҷрибаи судӣ ва мақомоти прокуратура нишон медиҳад, ки солҳои охир дар бозори молу мулки ғайриманкул шумораи риэлторҳои (миёнаравҳои) боло рафта истодаанд, ки мақсадҳои ғаразнокро пайгирӣ намуда, нисбат ба ҳуқуқ ва манфиатҳои қонунии шахсони воқеӣ ва ҳукукӣ хатарҳои назаррасро ба вучуд оварда истодаанд. Ин ба вучуд оварда шудани ҳамон модели танзимноии ҳукукии фаъолияти риэлториро дар бозори молу мулки ғайриманкул талаб мекунад, ки ҳадафаш ҳифзи ҳуқуқ ва манфиатҳои иштирокчиёни бозори молу мулки ғайриманкул бошад.

2) Диссертант гарчанде, ки дар доираи таҳқиқоти диссертатсионӣ аз маъхазҳои назарраси ватанӣ ва хориҷӣ истифода кардааст, инчунин ҳангоми асоснок намудани мавқеи илмии худ нуқтаи назари муҳаққиқонро ба инобат гирифтааст, он чиз ба назар мерасад, ки дар ин зимн аз тарафи диссертант нисбат ба андешаҳои олимони ватанӣ ва хориҷӣ нигоҳи танқидӣ афканда нашудааст.

Аз нигоҳи танқидӣ мавриди таҳлил қарор дода шудани андешаҳои олимони ватанӣ ва хориҷӣ имкон меод, ки моделҳои судманди танзими ҳукукии хизматрасонии риэлторӣ пешниҳод карда шаванд.

3) Диссертант вобаста ба таҳқиқоти диссертатсионӣ хулосаҳои асоснокро ба вучуд оварда, онҳоро илман асоснок намудааст, қобили қабул мебошад. Масалан, аз тарафи диссертант пешниҳод карда шудани принципҳои хизматрасонии риэлторӣ дар бозори молу мулки ғайриманкул.

Дар амалия роҳандозӣ шудани чунин принципҳо имконият медиҳанд, ки дар бозори молу мулки ғайриманкул риэлторони касбӣ ба вучуд оварда шуда, ин бозор аз нигоҳи манфиатҳо ҷолиб гардонида шавад. Аммо, диссертант дар ҳолатҳои алоҳида хулосаи худро ба қадри кофӣ асоснок накарда, ба хулосаи бармаҳал омадааст.

4) Ҷойи пӯшида нест, ки имрӯз ба сифати мақоми ваколатдор оиди бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он Кумитаи давлатии идораи замин ва геодезии Ҷумҳурии Тоҷикистон муайян карда шудааст.

Кумитаи мазкур низ дар ташаққули бозори молу мулки ғайриманқул ва ҳимояи ҳуқуқ ва манфиатҳои шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ нақши мубориз дошта, пешрафти онро таъмин менамояд.

Таҳлили диссертатсия нишон медиҳад, ки таҷрибаи мақоми ваколатдори давлатӣ оиди бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он сарфи назар гардидааст.

Қобили қайд аст, ки таҳқиқоти диссертатсионии Сатториён А.Х. новобаста аз норасоии алоҳидаи ҷойдошта ба маънои том кори илмию таҳқиқотии комил ва анҷомёфта ба шумор рафта, дар пешрафти илми ватанӣ ва ташаққули амалияи бозори молу мулки ғайриманқул, ки асоси онро ба таври бояду шояд ҳимоя карда шудани манфиатҳои шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ ташкил медиҳад, саҳми арзанда мегузорад.

Аз ин ҷо, бо боварии комил гуфта метавонем, ки диссертатсияи Сатториён Алишер Ҳамидзода дар мавзӯи «Муаммоҳои танзими ҳуқуқӣ-гражданин хизматрасонии риэлторӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул дар Ҷумҳурии Тоҷикистон: ҷанбаҳои назариявӣ ва амалӣ», ки барои дарёфти дараҷаи илмӣ номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ пешниҳод карда шудааст, ба талаботи пешниҳодкунандаи Комиссияи олии аттестатсионии назди Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон ҷавобгӯ буда, муаллифи он барои сазовор гардидан ба дараҷаи илмӣ номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ аз рӯйи ихтисоси 12.00.03 – Ҳуқуқи гражданин; ҳуқуқи соҳибкорӣ; ҳуқуқи оилавӣ; ҳуқуқи байналмилалӣ хусусӣ лоик доништа мешавад.

Муқарризи расмӣ:

доктори илмҳои ҳуқуқшиносӣ, дотсент,
моувини раиси Кумитаи қонунгузорӣ ва
ҳуқуқи инсонии Маҷлиси намояндагони
Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон

 Имомзода Н.М.

« 13 » 08 соли 2025.

Суроға: 734025, Ҷумҳурии Тоҷикистон, ш. Душанбе,
ноҳияи И. Сомонӣ, хиёбони Рӯдакӣ 108, ҳуҷраи 20.

Телефон: (+992) 904 200 400.

E-mail: nilufar-2010@mail.ru

Имзои Имомзода Н.М.-ро тасдиқ мекунам:

мудири шўъбаи кадрҳо ва коргузори
махсуси Дастгоҳи Маҷлиси намояндагони
Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон



Сафарзода Ф.С.



Суроға: 734025, Ҷумҳурии Тоҷикистон, ш. Душанбе,
ноҳияи И. Сомонӣ, хиёбони Рӯдакӣ 42,

Телефон: (992 37) 221-13-78.

E-mail: info@parlament.tj

« 14 » 08 соли 2025.