Ба Шӯрои диссертатсионии 6D. КОА-018-и
назди Донишгоҳи миллии Тоҷикистон

ТАҚРИЗИ

роҳбари илмӣ ба диссертатсияи Сатториён Алишер Ҳамидзода дар мавзуи «Муаммоҳои танзими ҳуқуқӣ-граждании хизматрасонии риэлторӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул дар Ҷумҳурии Тоҷикистон: ҷанбаҳои назариявӣ ва амалӣ», ки барои дарёфти дараҷаи илмии номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ аз рӯйи ихтисоси 12.00.03. – ҳуқуқи гражданӣ; ҳуқуқи соҳибкорӣ; ҳуқуқи оилавӣ; ҳуқуқи байналмилалии хусусӣ пешниҳод шудааст.

Дар шароити муосири рушди бесобиқаи бозори молу мулки ғайриманқул истифодаи шартномаи хизматрасонии риэлторӣ байни субъектҳои ҳуқуқ ба таври васеъ паҳн гардида, дар танзими муносибатҳои ҳуқуқӣ нақши калидӣ дорад.

Бо мавриди амал қарор гирифтани Кодекси мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон дар таҳрири нав, номгӯйи ӯҳдадориҳои шартномавӣ оид ба хизматрасонӣ бо шартномаи хизматрасонии музднок пурра гардид, ки дар байни онҳо шартномаи хизматрасонии риэлторӣ ҷойи намоёнро ишғол мекунад.

Зимнан, шартномаи хизматрасонии риэлторӣ дар қонунгузории мадании амалкунанда ҳамчун намуди алоҳидаи шарномаи хизматрасонии музднок нишон дода нашуда, тибқи моддаи 860 Кодекси мадании ба доираи хизматрасониҳои музднокӣ дигар мансуб дониста шудааст.

Таҳлили боби 43 «Хизматрасонии музднок» Кодекси мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон шаҳодати он аст, ки қоидаҳои ин боб, ки шартномаи хизматрасонии музднокро танзим мекунанд, дар радифи дигар шартномаҳои хизматрасонӣ, ҳамчунин нисбат ба шартномаи хизматрасонии риэлторӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул татбиқ карда мешаванд.

Ҳамзамон, бояд тазаккур дод, ки меъёрҳои боби 43 Кодекси мадании новобаста ба он, ки тартиби умумиро нисбат ба намудҳои мухталифи шартномаи хизматрасонии музднок муайян мекунанд, қоидаҳои он

тамоми хусусиятҳои хоси соҳаи хизматрасониро инъикос карда наметавонанд.

Дар ҳамин ҷода, дар шароити муосир меъёрҳои пешбининамудаи боби 43 Кодекси маданӣ муносибатҳоеро, ки аз шартномаи хизматрасонии музднoки риэлторӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул байни тарафҳои он ба миён меоянд, наметавонанд ба таври кофӣ мавриди танзим қарор диҳанд.

Зимнан, нисбат ба шартномаи хизматрасонии музднoки риэлторӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул муқарраротӣ умумиро оид ба шартномаи хизматрасонии музднок татбиқ намуда, бояд хусусиятҳои муҳими мавзуи ин шартнома ва мувофиқан хусусиятҳои танзими маданӣ-ҳуқуқии онро ба инобат гирифт.

Дар натиҷа муносибатҳое, ки аз ин шартнома бармеоянд зери танзими ҳуқуқии дахлдор қарор дода нашуда, дар таҷриба боиси он мегардад, ки ҳуқуқу манфиатҳои истифодабарандаи хизматрасонии музднoки риэлторӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул поймол карда мешавад.

Бинобар ин ҷоиз ба таъкид аст, ки новобаста ба он, ки муносибатҳои марбут ба шартномаи хизматрасонии музднoки риэлторӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул дар ҳоли рушд қарор доранд, заминаҳои ҳуқуқии он бо дарназардошти қабул ва такмили санадҳои меъёрии ҳуқуқии мухталиф такмилталаб мебошанд.

Ҳамзамон, новобаста ба муаммоҳои зикршудаи масъалаи танзими ҳуқуқии ҳифзи истифодабарандаи хизматрасониҳои риэлторӣ, то ба ҳол дар илми ҳуқуқи мадании ватанӣ таҳқиқоти бунёдии алоҳидаву мукаммали монографии ин мавзуъ гузаронида нашуда, пешниҳодҳои асосноки илмӣ, ки метавонанд, барои бартараф намудани холигию камбудиҳои қонунгузорӣ дар ин самт мусоидат намоянд, манзур нагардидаанд.

Бо дарназардошти ҳолатҳои зикршуда, мубрам будани таҳқиқи илмии мавзуи интихобнамудаи муаллиф боиси шубҳа набуда, аз худ таҳқиқоти бунёдиву маҷмуиеро боқӣ мемонад, ки дар он ҷанбаҳои мухталифи муаммоҳои танзими ҳуқуқии шартномаи хизматрасонии музднoки риэлторӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул мавриди таҳлилу омӯзиши ҳамаҷониба қарор дода шудааст.

Муҳиммияти диссертатсия инчунин дар он ифода меёбад, ки кори илмии мазкур нахустин тадқиқоти маҷмуӣ ва бунёдист, ки ба таҳлили ҳаматарафаи илмию амалии мавзуи интихобшуда бахшида шуда, дар

доираи он ҷанбаҳои назариявии мафҳум ва моҳияти фаъолияти миёнаравӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул, фаъолияти миёнаравӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул ҳамчун асоси бавуҷудоии муносибатҳои ҳуқуқӣ-маданӣ, мафҳум, моҳият ва аҳаммияти хизматрасонии риэлторӣ ҳамчун намуди фаъолияти миёнаравӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул, муаммоҳои танзими ҳуқуқӣ-мадании шартномаи хизматрасонии риэлторӣ, унсурҳои шартномаи хизматрасонии риэлторӣ ва ҷавобгарии тарафҳо дар шартномаи хизматрасонии риэлторӣ мавриди омӯзиш қарор дода шудаанд.

Заминаи илмии диссертатсияро асарҳои илмии донишмандони соҳа ташкил дода, дар он нуктаҳои илмӣ ва хулосаҳои пазируфташудаи илми ҳуқуқи маданӣ оид ба мафҳум ва хусусиятҳои шартномаи хизматрасонии риэлторӣ, аз ҷумла дар бозори молу мулки ғайриманқул, мавзӯи ин шартнома, тарафҳои шартнома ва ҳуқуку ухдадориҳои онҳо, ҷавобгарии молумулкии тарафҳои шартнома ва рушди қонунгузории кишвар дар ин соҳа истифода гардидаанд.

Муаллиф таҳлили амиқи паҳлуҳои зикршудаи мавзуи интихобнамудаашро анҷом дода, аз натиҷаи он пешниҳодҳои мушаххасро бобати такмили шарномаи хизматрасонии музднoки риэлторӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул, мукаммал намудани қонунгузорӣ ва фаъолияти ҳуқуқтатбиқкунӣ, ҳамчунин бартараф намудани мушкилоти амалии дар ин самт мавҷуда, ки аз ҷиҳати назариявӣ асоснок карда шудаанд, манзур намудааст.

Бешубҳа, дар шароити рушди муносибатҳои шартномавӣ оид ба хизматрасонии музднoки риэлторӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул, зери танзими дахлдори ҳуқуқӣ қарор гирифтани ин муносибатҳо, барои иҷрои дахлдори ухдадориҳои шартномавӣ аз ҷониби тарафҳои он ва натиҷаи муфид ба даст овардани истифодабарандаи хизмтарасонии музднoки риэлторӣ мусоидат мекунанд.

Бинобар ин, пешниҳодҳои асосноки манзурнамудаи муаллиф муҳиму рӯзмарра буда, на танҳо барои бартараф намудани муаммоҳои танзими ҳуқуқии ҳифзи манфиатҳои истифодабарандаи хизматрасонии музднoки риэлторӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул, инчунин дар рушди илми ҳуқуқи маданӣ саҳми арзанда мегузоранд.

Дар ҳамин ҷода, зикр кардан ба маврид аст, ки муаллиф бо назардошти андешаву назарияҳои мавҷудаи олимони соҳаи ҳуқуқ, таҳлили

ҳамаҷонибаи тавсифи ҳуқуқии хизматрасонии риэлториро анҷом дода, дуруст қайд менамояд, ки хизматрасониҳои риэлторӣ бояд ҳамчун навъи махсуси фаъолияти миёнаравии пулакӣ, ки ба ташкил ва ҳамроҳии муомилоти амволи ғайриманқул равона шудааст, баррасӣ карда шаванд ва ин имкон медиҳад чунин хизматрасониҳо ҳамчун объекти мустақили танзими ҳуқуқи маданӣ ҷудо карда шаванд.

Муаллиф таснифоти илмӣ ва ҳуқуқии хизматрасонии риэлториро анҷом дода, дар қаринаи ин таснифот дуруст андешаронӣ кардааст, ки дар амалия фаъолияти ғайрирасмии риэлторӣ густариш ёфтааст, талаботи ягонаи тахассусӣ ба риэлторҳо мавҷуд ва механизмҳои ҷалби риэлторҳо ба ҷавобгарӣ барои иҷрои ғайриқаноатбахши уҳдадориҳо самаранок нестанд. Ин омилҳо, дар маҷмуъ, барои муштариён хавфро зиёд намуда, эътимодро ба фаъолияти риэлторӣ коҳиш медиҳанд, ки ин ҳолат зарурати такмили танзими ҳуқуқии ин соҳаро таъкид мекунад.

Назари илмии муаллиф вобаста ба мафҳуми риэлтор, ки тибқи он шахси воқеӣ ё ҳуқуқӣ фаҳмида мешавад, ки ҳамчун субъекти фаъолияти соҳибкорӣ ба қайд гирифта шудааст ва дар асоси иҷозати махсус ва суғуртаи масъулияти касбӣ хизматрасониҳоро дар бозори амволи ғайриманқул пешниҳод менамояд, қобили таваҷҷуҳ мебошад.

Чунин назари муаллиф оид ба таснифоти хизматрасонии риэлторӣ ва пешниҳоди мафҳуми риэлтор, бешубҳа агар аз як тараф барои аз лиҳози илмӣ ғанӣ гардонидани мазмуну моҳияти рисолаи номзадӣ мусоидат намояд, аз тарафи дигар аз худ назари нави муаллифонаро вобаста ба ин паҳлуи мавзуи таҳқиқшаванда боқӣ мемонад, ки ин барои омӯзиши минбаъдаи паҳлуҳои мухталифи хизматрасонии риэлторӣ замина мегузорад.

Дар доираи таҳқиқи мавзуи диссертатсионӣ, инчунин дигар хулосаву пешниҳодҳои асосноки муаллиф манзур карда шудаанд, ки онҳо қобили таваҷҷуҳ буда, метавонанд дар радифи ғани гардонидани назария ва консепсияҳои илмии ватанӣ, барои мукаммалгардонии қонунгузории маданӣ дар самти танзими ҳуқуқии шартномаи хизматрасонии риэлторӣ мусоидат намуда, арзишнокии илмии таҳқиқотро баланд бардоранд.

Мазмуни таҳқиқоти диссертатсионии мазкур шаҳодати он аст, ки кор хислати эҷодии бунёдии илмӣ дошта, дар доираи он мақсадҳои илми пайгиринамудаи муаллиф оид ба ин мавзуъ амалӣ шудаанд ва

натиҷаҳои таҳқиқи илмӣ барои омӯзиши минбаъдаи мавзуи интихобгашта, алалхусус дарки воқеии натиҷаҳои мусбии ба дастомада аз хизматрасониҳои муздноки риэлторӣ, ки тибқи шартномаи маданӣ-ҳуқуқӣ анҷом дода мешаванд, аҳамияти назариявию амалӣ дорад.

Диссертатсия дар сатҳи хуби назариявӣ омода гардида, рӯзмарра будани мавзуъ вобаста ба масъалаҳои дар доираи он матраҳгардида исботи худро пайдо намуд ва кор дорои навгонии назариявию амалии илмӣ мебошад.

Ҳадафҳои пайгиринамудаи муаллиф дар доираи диссертатсия муваффақона амалӣ шудаанд ва хулосаву натиҷаҳои таҳқиқи диссертатсия дар натиҷаи таҳқиқи васеи адабиёти илмӣ ва санадҳои меъёрии ҳуқуқии амалкунанда пешкаш шудаанд, барои таҳқиқоти минбаъдаи илмии ин мавзуъ, алалхусус таълифи китобҳои дарсӣ ва барномаҳои таълимӣ аз фанҳои ҳуқуқи маданӣ ва умуман ба рушди муносибатҳои гражданӣ вобаста ба хизматрасонии риэлторӣ мусоидат мекунанд.

Бинобар ин, ҷоиз ба таъкид аст, ки таҳқиқоти илмии Сатториён Алишер Ҳамидзода дастоварди хуби илмӣ дар ҷодаи илми ҳуқуқшиносӣ ба шумор меравад ва мазмуни он хислати эҷодии бунёдии илмӣ дошта, дар доираи он барои таҳқиқоти минбаъдаи паҳлуҳои мухталифи падидаи шартномаи хизматрасонии риэлторӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул ва муаммоҳои дар ин самт мавҷуда замина гузошта шудааст.

Муаллиф оид ба натиҷаи таълифоти диссертатсия дар матбуоти илмӣ 8 мақолаи илмӣ чоп намудааст, ки ба таҳлили паҳлуҳои гуногуни хизматрасонии риэлторӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул бахшида шудаанд. Аз теъдоди ин асарҳои илмӣ, 3 мақола дар маҷаллаҳои тақризшаванда ва тавсиянамудаи Комиссияи олии аттестатсионии назди Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон чоп шудаанд.

Муқаррароти асосӣ ва хулосаҳои таҳқиқоти диссертатсионӣ дар мақолаҳои илмӣ ва маърузаҳои муаллиф дар конференсияҳои сатҳи гуногун инъикос ёфтаанд. Муаллиф аз соли 2019 то инҷониб дар семинарҳои илмӣ бо гузоришҳои илмӣ баромад кардааст.

Таҳқиқоти довталаби дарёфти дараҷаи илмӣ Сатториён А.Ҳ. пурра ба талаботи муқаррарнамудаи Комиссияи олии аттестатсионии назди Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон оид ба дарёфти дараҷаи илмии номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ ҷавобгӯ мебошад, зеро натиҷаҳои

бадастовардаи муаллиф барои рушди илми ҳуқуқи маданӣ ва қонунугзории соҳа мусоидат карда, боис мегарданд, ки яке аз падидаҳои муҳимми илми ҳуқуқи маданӣ такмил ёбад.

Ҳамзамон, хулоса ва пешниҳод ва дастовардҳои муаллиф метавонанд, ҳангоми таҳия ва татбиқи барнома, стратегия ва консепсияҳои давлатӣ, тадриси фанни таълимии ҳуқуқи маданӣ, ҳангоми иҷрои корҳои мустақилона, навиштани рисолаҳои дипломӣ, магистрӣ, диссертатсияҳо метавонанд ба таври васеъ мавриди истифода қарор гиранд, ки ҷанбаҳои мусбати корро нишон медиҳанд.

Дар умум Сатториён Алишер Ҳамидзода сазовори дарёфти дараҷаи илмии номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ аз рӯйи ихтисоси 12.00.03. – ҳуқуқи маданӣ; ҳуқуқи соҳибкорӣ; ҳуқуқи оилавӣ; ҳуқуқи байналмилалии хусусӣ мебошад.

Тақризи мазкур бо дарназардошти талаботи пешбинишуда омода ва пешниҳод гардидааст.

Сардори раёсати коргузорӣ ва назорати
Дастгоҳи иҷроияи Президенти
Ҷумҳурии Тоҷикистон,
номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ Ҳошимзода Д.

«Имзои Ҳошизода Д.-ро тасдиқ менамоям»

Мудири шуъбаи кадрҳои
Дастгоҳи иҷроияи Президенти
Ҷумҳурии Тоҷикистон Саидзода М.

25.02.2025с