ДОНИШГОҲИ ДАВЛАТИИ ҲУҚУҚ, БИЗНЕС ВА СИЁСАТИ ТОҶИКИСТОН

Бо ҳуқуқи дастнавис

УДК: 347(575.3)

ББК: 67.99(2)32(2тоҷик)

С: – 32

САТТОРИЁН АЛИШЕР ҲАМИДЗОДА

МУАММОҲОИ ТАНЗИМИ ҲУҚУҚӢ-ГРАЖДАНИИ ХИЗМАТРАСОНИИ РИЭЛТОРӢ ДАР БОЗОРИ МОЛУ МУЛКИ ҒАЙРИМАНҚУЛ ДАР ҶУМҲУРИИ ТОҶИКИСТОН: ҶАНБАҲОИ НАЗАРИЯВӢ ВА АМАЛӢ

ДИССЕРТАТСИЯ

барои дарёфти дараҷаи илмии номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ аз рӯйи ихтисоси 12.00.03 – Ҳуқуқи гражданӣ; ҳуқуқи соҳибкорӣ; ҳуқуқи оилавӣ; ҳуқуқи байналмилалии хусусӣ

РОҲБАРИ ИЛМӢ:

номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ

ҲОШИМЗОДА Д.Д.

ДУШАНБЕ – 2025

МУНДАРИҶА

НОМГӮЙИ ИХТИСОРАҲО ВА (Ё) АЛОМАТҲОИ ШАРТӢ.......................3

МУҚАДДИМА...4-18

БОБИ I. ТАБИАТИ ҲУҚУҚИИ ФАЪОЛИЯТИ МИЁНАРАВӢ ДАР БОЗОРИ МОЛУ МУЛКИ ҒАЙРИМАНҚУЛ..19-73

1.1. Ҷанбаҳои назариявии мафҳум ва моҳияти фаъолияти миёнаравӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул...19-36

1.2. Реҷаи ҳуқуқӣ-мадании фаъолияти миёнаравӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул..36-59

1.3. Фаъолияти миёнаравӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул ҳамчун асоси бавуҷудоии муносибатҳои ҳуқуқӣ-маданӣ..59-73

БОБИ II. ХИЗМАТРАСОНИИ РИЭЛТОРӢ ДАР БОЗОРИ МОЛУ МУЛКИ ҒАЙРИМАНҚУЛ..74-112

2.1. Мафҳум, моҳият ва аҳаммияти хизматрасонии риэлторӣ ҳамчун намуди фаъолияти миёнаравӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул.......................74-93

2.2. Муаммоҳои танзими ҳуқуқӣ-мадании шартномаи хизматрасонии риэлторӣ..93-112

БОБИ III. ХУСУСИЯТҲОИ ШАРТНОМАИ ХИЗМАТРАСОНИИ РИЭЛТОРӢ ДАР БОЗОРИ МОЛУ МУЛКИ ҒАЙРИМАНҚУЛ.........113-137

3.1. Унсурҳои шартномаи хизматрасонии риэлторӣ..............................113-127

3.2. Ҷавобгарии тарафҳо дар шартномаи хизматрасонии риэлторӣ......127-137

ХУЛОСА...138-141

ТАВСИЯҲО ОИД БА ИСТИФОДАИ АМАЛИИ НАТИҶАҲОИ ТАҲҚИҚОТ...142-147

РӮЙХАТИ АДАБИЁТ (МАЪХАЗҲО)..148-166

ФЕҲРИСТИ ИНТИШОРОТИ ИЛМИИ ДОВТАЛАБИ ДАРАҶАИ ИЛМӢ...167-168

НОМГӮЙИ ИХТИСОРАҲО ВА (Ё) АЛОМАТҲОИ ШАРТӢ

ВМКБ – Вилояти Мухтори Кӯҳистони Бадахшон

КМ – Кодекси маданӣ

ҶСК – ҷамъияти саҳҳомии кушода

КМФ – Кодекси мадании Франсия

МО ҶТ – Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон

ҶШС Тоҷикистон – Ҷумҳурии Шуравии Сотсиалистии Тоҷикистон

СО РССТ – Совети Олии Республикаи Советии Сотсиалистии Тоҷикистон

ҶДММ – ҷамъияти дорои масъулияти маҳдуд

ғ. – ғайра

с. – сол

с. – саҳифа

С. – саҳифа

қ. – қисм

б. – банд

м. – модда

МУҚАДДИМА

Мубрамии мавзуи таҳқиқот. Дар шароити замони муосир ва ташаккул ёфтани иқтисодии бозорӣ, муносибатҳои ҷамъиятии бо меъёрҳои ҳуқуқӣ-маданӣ танзимшаванда оҳанги нав пайдо карда, дар маркази таваҷҷуҳи иштирокчиёни муомилоти маданӣ қарор гирифтаанд. Ин дар мавриде мубрам ба назар мерасад, ки фаъолияти иқтисодии озод дар меҳвари сиёсати давлатӣ қарор гирифта, намудҳои нави чунин фаъолият рӯйи кор оянд. Ба сифати чунин фаъолият метавонад фаъолияти риэлторӣ баромад намояд, ки барои ба миён омадани он ташаккули муносибатҳои ҷамъиятии алоқаманд ба молу мулки ғайриманқул замина гузоштанд. Дар ин робита, ба муомилоти маданӣ иштирокчиёне ворид гардиданд, ки онҳо ба шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ хизматрасониро дар намуди фаъолияти миёнаравӣ – риэлторӣ пешниҳод менамоянд.

Чуноне ки маълум аст, фаъолияти риэлторӣ дар Тоҷикистон падидаи нав буда, дар робита ба сатҳ ва сифати комилан нав баромадани муносибатҳои ҷамъиятии алоқаманд ба молу мулки ғайриманқул – ба иҷора додани манзили истиқоматӣ, харидан ва фурӯхтани он, муайян кардани арзиши молу мулки ғайриманқул ва монанди инҳо пайдо гардидааст.

Фаъолияти риэлторӣ дар Тоҷикистон гарчанде ки пас аз соҳибистиқлолӣ пайдо шуда бошад ҳам, устуворона рушд карда истодааст, вале то ба имрӯз заминаи ҳуқуқии мустаҳками танзимкунандаи худро надорад. Заминаи ҳуқуқии амалкунандаи батанзимдарорандаи фаъолияти риэлторӣ, масалан, Кодекси мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон, хислати умумиро дошта, ин намуди фаъолияти миёнаравиро ба таври умумисоҳавӣ ба танзим медарорад. Аз ин ҷо, муаммоҳои ҳуқуқии алоқаманд ба фаъолияти риэлторӣ, масалан, талаботи ҳуқуқие, ки нисбат ба риэлтор пешниҳод карда мешаванд, ба таври пурра ва мукаммал ҳалли худро пайдо накардаанд. Вобаста ба ин, аз тарафи намояндагони назария ва амалияи ҳуқуқи маданӣ ба миён омадани зарурат оид ба таҳия ва қабул кардани қонуни соҳавии танзимкунандаи фаъолияти риэлторӣ таъкид карда мешавад.

Мавриди қайд аст, ки ҷой надоштани танзими ҳуқуқии соҳавии фаъолияти риэлторӣ дар Тоҷикистон, мавҷуд набудани нуқтаи назар ва андешаи ягона оид ба мафҳуми риэлтор, дар самти мафҳум, моҳият ва табиати ҳуқуқии фаъолияти риэлторӣ, хусусияти шартномаҳои ҳуқуқӣ-мадании басташаванда, хизматрасониҳои аз тарафи риэлторон пешниҳодшаванда муаммоҳои зиёдро ба вуҷуд овардаанд.

Рӯйи кор омадани муаммоҳои алоқаманд ба мафҳум, моҳият ва табиати ҳуқуқии фаъолияти риэлторӣ, хусусияти шартномаҳои ҳуқуқӣ-мадании басташаванда, хизматрасониҳои аз тарафи риэлторон пешниҳодшаванда замоне ба таври назаррас мушоҳида мешаванд, ки дар Тоҷикистон, бахусус, дар минтақаҳои алоҳидаи он, ба монанди шаҳрҳои Душанбе, Хуҷанд, Бохтар, Ҳисор, рушди бомайлони бозори молу мулки ғайриманқул дар намуди сохта ба истифода додани биноҳои истиқоматии баландошёна рӯйи кор омадааст.

Агар дар миқёси ҷумҳурӣ соли 2000-ум масоҳати умумии манзилҳои истиқоматии сохта ба истифода додашуда 245,5 ҳазор метри мураббаъро ташкил дода бошад, ин нишондиҳанда соли 2010 ба 1029,4 ҳазор метри мураббаъ, соли 2020 ба 1463,4 ҳазор метри мураббаъ, соли 2022 ба 1739,5 ҳазор метри мураббаъ ва соли 2023 ба 1823,0 ҳазор метри мураббаъ баробар гардид.

Дар вилояти Суғд агар соли 2000-ум 101,4 ҳазор метри мураббаъ манзили истиқоматӣ сохта ба истифода дода шуда бошад, солҳои 2010, 2020, 2022 ва 2023 масоҳати манзилҳои истиқоматии сохта ба истифода додашуда, мутаносибан, 332,9 ҳазор метри мураббаъ, 434,4 ҳазор метри мураббаъ, 534,8 ҳазор метри мураббаъ ва 558,6 ҳазор метри мураббаъро ташкил доданд.

Дар вилояти Хатлон бошад, ин нишондиҳандаҳо хусусияти тағйирёбанда доранд. Агар дар вилоят соли 2000-ум ҳамагӣ 71,4 ҳазор метри мураббаъ манзили истиқоматӣ сохта ба истифода дода шуда бошад, ин нишондиҳанда солҳои 2010, 2020, 2022 ва соли 2023, мутаносибан, 328,0 ҳазор метри мураббаъ, 292,5 метри мураббаъ, 334,1 ҳазор метри мураббаъ ва 275,8 ҳазор метри мураббаъро ташкил дод.

Нишондиҳандаҳои оморӣ дар ВМКБ афзоиши нисбиро нишон медиҳанд. Чунончи соли 2000-ум агар 12,7 ҳазор метри мураббаъ манзилҳои истиқоматӣ сохта ба истифода дода шуда бошанд, солҳои минбаъда 17,9 ҳазор метри мураббаъ (соли 2010), 26,5 ҳазор метри мураббаъ (соли 2020), 49,0 ҳазор метри мураббаъ (соли 2022) ва 50,5 ҳазор метри мураббаъ (соли 2023) манзилҳои истиқоматӣ сохта ба истифода дода шуданд.

Болоравии нишондиҳандаҳои омории сохта ба истифода додани манзилҳои истиқоматӣ ҳамчунин дар шаҳру ноҳияҳои тобеи ҷумҳурӣ (соли 2000 – 41,1 ҳазор метри мураббаъ, соли 2010 – 183,2 ҳазор метри мураббаъ, соли 2020 – 251,5 ҳазор метри мураббаъ, соли 2022 – 387,5 ҳазор метри мураббаъ, соли 2023 – 388,1 ҳазор метри мураббаъ) ва дар шаҳри Душанбе (соли 2000 – 245,5 ҳазор метри мураббаъ, соли 2010 – 1029,4 ҳазор метри мураббаъ, соли 2020 – 1463,4 ҳазор метри мураббаъ, соли 2022 – 1739,5 ҳазор метри мураббаъ, соли 2023 – 1823,0 ҳазор метри мураббаъ) мушоҳида мегардад [198, с. 102-104].

Масъалаи мазкур инчунин, зимни ироаи Паёми Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон ба Маҷлиси Олӣ аз 28-уми декабри соли 2023 баён гардид. Таъкид карда шуд, ки «Дар замони соҳибистиқлолӣ 140 ҳазор гектар замин, аз ҷумла 52 ҳазор гектар аз ҳисоби заминҳои обӣ ба зиёда аз 1 миллиону 420 ҳазор оилаи мамлакат барои сохтмони манзили истиқоматӣ тақсим карда шуд, ки қисми асосии он ба оилаҳои ҷавон рост меояд. Яъне, дар маҷмуъ, беш аз 8 миллиону 800 ҳазор нафар сокинони мамлакат шароити истиқоматии худро беҳтар кардаанд, ки аксари онҳоро оилаҳои ҷавон ташкил медиҳанд. Инчунин дар ин давра 11 ҳазор иншооти нави варзишӣ бунёд гардид, ки он ҳам асосан барои ҷавонон мебошад» [182].

Дар миқёси Тоҷикистон афзоиш ёфтани фонди манзил наметавонад ба рушди фаъолияти риэлторӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул бетаъсир монад. Вобаста ба ин, дуруст аст, ки хизматрасониҳои аз тарафи риэлторон пешниҳодшаванда гарчанде барои осон гардонидани мушкилоти шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ вобаста ба молу мулки ғайриманқул – ба иҷора гирифтани манзили истиқоматӣ, харидан ва фурӯхтани манзили истиқоматӣ ва монанди

инҳо нигаронида шудаанд, лекин онҳо аз нигоҳи сатҳ ва сифат на ҳама вақт ба талаботи шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ, ҳамчун фармоишгар, мувофиқ буда, эҳтиёҷоти онҳоро ба ин намуди хизматрасонӣ ба пуррагӣ қонеъ карда метавонанд. Омилҳои ба ин раванд таъсиррасонандаро ба таври зерин муайян кардан мумкин аст:

Якум, дар қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон мафҳуми «риэлтор» ва «фаъолияти риэлторӣ», талаботи ҳуқуқии нисбат ба ин иштирокчии муомилоти маданӣ пешниҳодшаванда, мушаххас муайян карда нашудааст.

Дуюм, мавҷуд набудани мафҳуми расмии «риэлтор» ва «фаъолияти риэлторӣ», амалияи ҳуқуқтатбиққуниро ба тангкӯчаи сарбаста ворид кардааст, ки ҳолати мазкур барои эҷод гардидани муаммоҳои ҳуқуқӣ дар фаъолияти мақомоти судӣ боис гардидааст. Вобаста ба ин, судҳо ҳангоми баррасӣ кардани аризаҳои даъвогӣ бо ҷавобгарии риэлторон, на ҳама вақт байни фаъолияти миёнаравӣ ва фаъолияти риэлторӣ сарҳадгузорӣ менамоянд. Натиҷа он аст, ки аз тарафи судҳо на ҳамеша, аз рӯйи аризаи даъвогии муҳокимашуда, қарори қонунӣ ва асоснок қабул карда мешавад. Масалан, бо ҳалномаи суди ноҳияи Исмоили Сомонии шаҳри Душанбе аз 11-уми июни соли 2020 бекор карда шудани шартномаи хариду фурӯши ҳуҷра ва манзили истиқоматӣ, бе пешниҳоди манзили истиқоматии дигар, баровардани шаҳрванд А.С. [191]. Ё новобаста аз ҳалномаи суди шаҳри Ваҳдат аз 5-уми декабри соли 2018 аъзои оилаи молик Р.М. эътироф гардидани Ш.З. бо фарзандони ноболиғаш ва маскун шудани онҳо ба манзили истиқоматии мансуб ба Р.М., аз тарафи нотариуси давлатӣ тасдиқ гардидани шартномаи хариду фурӯши хонаи истиқоматӣ ва минбаъд бо ҳалномаи суди шаҳри Ваҳдат аз 4-уми октябри соли 2023 беэътибор дониста шудани шартномаи хариду фурӯши хонаи истиқоматӣ [197].

Бо дарназардошти таҷрибаи судии зикршуда, наметавонем онро сарфи назар кунем, ки истеъмолкунандагони асосии хизматрасониҳои аз тарафи риэлтор пешниҳодшаванда шахсони воқеӣ ба шумор мераванд. Аз ин ҷо, тақвияти дараҷаи ҳифзи иҷтимоии шахсони воқеӣ аз он вобастагӣ дорад, ки фаъолияти риэлторӣ то кадом андоза дуруст ва мақсаднок ба танзим

дароварда шудааст. Дар асоси таҳлили муқоисавии раванди муфлисшавии ташкилотҳои қарзии бузурги мамлакат – ҶСК «Агроинвестбонк» ва ҶСК «Тоҷиксодиротбонк», қайд кардан мумкин аст, ки ба таври дахлдор танзим нагардидани фаъолияти риэлторӣ метавонад ба болоравии ҷиноятҳои қаллобӣ мусоидат намояд. Дар асоси ворид шудан ба боварии шахсони воқеӣ тасарруф кардани молу мулки ғайр, тақвияти ҳифзи иҷтимоии шахсони воқеиро коста гардонида, ба поймол шудани ҳуқуқи конститутсионии онҳо ба моликият боис мегардад.

Аҳаммияти баланди иҷтимоӣ ва иқтисодии хизматрасониҳои аз тарафи риэлтор пешниҳодшаванда талаб менамояд, ки таҳлили илмии падидаи мазкур гузаронида шуда, дар заминаи он мушаххаснамоии ба танзим даровардани падидаи мазкур, коркарди муносибатҳои муосири илмӣ ва принсипҳои он анҷом дода шаванд ва ҳамчун натиҷа ба сатҳу сифат ва самаранокии фаъолияти риэлторӣ тақвият бахшида шавад.

Ҳамин тавр, муаммоҳои назариявӣ ва амалии дар боло зикргардида, дар маҷмуъ, охирон мубрам будани мавзуи таҳқиқоти илмиро муайян ва асоснок менамоянд.

Дараҷаи таҳқиқи мавзуи илмӣ. Муаммоҳои танзими ҳуқуқии падидаи хизматрасонӣ дар маркази таваҷҷуҳи доираи васеи намояндагони назарияи ҳуқуқ қарор дошта, аз тарафи онҳо дар ин ё он сатҳ мавриди таҳқиқи илмӣ қарор дода шудааст. Ба ин масъала, пеш аз ҳама, Н.А. Баринов [26], М.И. Брагинский ва В.В. Витрянский [35; 36; 37], А.М. Диноршоев [51], А.В. Золотухин [52; 163], Ш.М. Менглиев [73], З.К. Набиҷонова [165], В.А. Ойгензихт [78], М.З. Раҳимзода [92], А.И. Сафарзода [98], Б.А. Сафарзода [97], Д.Ш. Сангинов [172], Ш.Т. Тағойназаров [103], Д.Д. Ҳошимов [107] таваҷҷуҳ зоҳир кардаанд.

Муаммоҳои шартномаи хизматрасонии миёнаравӣ (риэлторӣ) дар асари Е.В. Накушнова [166], танзими шартномавии фаъолияти риэлторӣ дар рисолаи И.Н. Галушина [162], масъалаи танзими ҳуқуқӣ-маданӣ дар соҳаи фаъолияти риэлторӣ дар рисолаи А.Н. Рудяков [170] мавриди таҳқиқи соҳавӣ қарор дода шудаанд.

Гарчанде баъзе ҷанбаҳо ва муаммоҳои танзими ҳуқуқии хизматрасонии миёнаравӣ (риэлторӣ) дар бозори молу мулки ғайриманқул баррасӣ шуда бошанд ҳам, лекин таҳқиқи пурраи илмии муаммоҳои танзими ҳуқуқӣ-мадании хизматрасонии риэлторӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул дар Ҷумҳурии Тоҷикистон, аз тарафи олимон ба амал бароварда нашудааст. Гуфтаҳои боло зарурати таҳқиқи соҳаи хизматрасонии миёнаравӣ (риэлторӣ), муаммоҳои танзими ҳуқуқии он, инчунин коркарди ҷабнаҳои илмии таҷассумкунандаи моҳияти музднокии хизматрасонии риэлториро ба миён овардааст.

Робитаи таҳқиқот бо барномаҳо ва ё мавзуъҳои илмӣ. Таҳқиқоти диссертатсионии мазкур дар доираи лоиҳаи корҳои илмӣ-таҳқиқотии назди кафедраи ҳуқуқи маданӣ ва меҳнатии факултети ҳуқуқшиносии Донишгоҳи давлатии ҳуқуқ, бизнес ва сиёсати Тоҷикистон, ки мавзуи он «Муаммоҳои замонавии татбиқи соҳаҳои ҳуқуқи маданӣ ва меҳнатӣ дар шароити гузариш ба ҷомеаи мутамаддин ва давлати ҳуқуқбунёд (барои солҳои 2021-2025)» бахшида шудааст, омода гардидааст.

ТАВСИФИ УМУМИИ ТАҲҚИҚОТ

Мақсади таҳқиқот. Мақсади таҳқиқи муаммоҳои назариявӣ ва амалии танзими ҳуқуқӣ-мадании хизматрасонии риэлторӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул дар Тоҷикистон коркарди тавсияҳо оид ба таҳким бахшидани қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон дар соҳаи фаъолияти риэлторӣ ба шумор меравад.

Вазифаҳои таҳқиқот. Барои ноил шудан ба ҳадафҳои мазкур ҳалли вазифаҳои зерин зарур аст:

– коркард намудани мафҳуми хизматрасонии миёнаравӣ (риэлторӣ);

– ошкор ва таҳлил намудани реҷаи ҳуқуқӣ-мадании фаъолияти миёнаравӣ (риэлторӣ) дар бозори молу мулки ғайриманқул;

– баррасии фаъолияти миёнаравӣ (риэлторӣ) ҳамчун асоси ба вуҷуд омадани муносибатҳои ҳуқуқӣ-маданӣ;

– омӯзиши таҷрибаи мамлакатҳои хориҷӣ оид ба танзими ҳуқуқии фаъолияти риэлторӣ ва муқаррар кардани имконияти истифодаи он вобаста ба шароити Ҷумҳурии Тоҷикистон;

– муайян кардани хавфҳои асосии ҳуқуқие, ки ҳангоми хизматрасонии риэлторӣ ба миён меоянд ва пешниҳод кардани механизмҳои коҳиш додани онҳо;

– таҳияи тавсияҳо оид ба мукаммал гардонидани қонунгузорӣ ва амалияи татбиқи ҳуқуқ дар соҳаи фаъолияти риэлторӣ;

– коркард кардани пешниҳодҳои асосноки назариявӣ ва тавсияҳои амалӣ вобаста ба такмилдиҳии қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон дар соҳаи фаъолияти миёнаравӣ (риэлторӣ).

Объекти таҳқиқот. Объекти таҳқиқоти диссертатсиониро маҷмуи муносибатҳои ҷамъиятии алоқаманд ба хизматрасонии риэлторӣ ташкил медиҳад.

Мавзуи (предмет) таҳқиқот. Мавзуи таҳқиқотро санадҳои меъёрӣ-ҳуқуқии танзимкунандаи муносибатҳои ҷамъиятии алоқаманд ба хизматрасонии миёнаравӣ (риэлторӣ), аз ҷумла Конститутсияи Ҷумҳурии Тоҷикистон, Кодекси мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон, Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон, Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он», Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи иҷора дар Ҷумҳурии Тоҷикистон», Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи ипотека», Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи биржаи молӣ ва савдои биржавӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон» ва ғайра ташкил медиҳанд.

Марҳила, макон ва давраи таҳқиқот (доираи таърихии таҳқиқот). Дар таҳқиқоти диссертатсионӣ бо мақсади муназзам, пурра ва ҳамаҷониба таҳлил намудани масъалаҳои муаммоҳои танзими ҳуқуқӣ-мадании хизматрасонии риэлторӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон, табиати ҳуқуқии фаъолияти миёнаравӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул, хизматрасонии риэлторӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул, хусусиятҳои шартномаи хизматрасонии риэлторӣ

дар бозори молу мулки ғайриманқул шуруъ аз соли 1990 то айни замон баррасӣ шудаанд.

Давраи таҳқиқоти диссертатсионӣ масъалаҳои назариявӣ ва амалии мавзуи таҳқиқоти диссертатсионии солҳои 1950-2024-ро дар бар гирифта, таҳқиқоти диссертатсионӣ бошад, дар давраи солҳои 2018 то 2024 омода гардидааст.

Асосҳои назариявии таҳқиқот. Асосҳои назариявии таҳқиқоти диссертатсиониро асарҳои илмии олимони ватанӣ ва хориҷӣ, ба монанди Т.Е. Абова, М.М. Агарков, С.С. Алексеев, В.А. Белов, С.Н. Братус, В.В. Витрянский, В.П. Грибанов, Ш.К. Ғаюров, О.С. Иоффе, Ш.М. Исмоилов, Л.О. Красавчикова, Ш.М. Менглиев, М.З. Раҳимов, Д. Ҳошимов, Г.Ф. Шершеневич ва дигарон, ки дар соҳаи хизматрасонӣ таҳқиқоти илмӣ гузаронидаанд, ташкил медиҳанд.

Асосҳои методологии таҳқиқот. Дар раванди таҳияи диссертатсия аз усулҳои гуногуни илмӣ ва махсуси ҳуқуқӣ, ба монанди анализ ва синтез, индуксия ва дедуксия, муқоисавӣ-ҳуқуқӣ, расмӣ-ҳуқуқӣ ва ғайра ба таври васеъ истифода бурда шудааст. Истифода гардидани усулҳои мазкур имконият доданд, ки таҳлили маҷмуии муаммоҳои танзими ҳуқуқӣ-мадании хизматрасонии риэлторӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул анҷом дода шавад.

Заминаҳои эмпирикӣ. Заминаи эмпирикии диссертатсияи мазкурро маводи амалияи мақомоти давлатии кишвар, вобаста ба танзими ҳуқуқӣ-мадании хизматрасонии риэлторӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон, ки дар судҳои Ҷумҳурии Тоҷикистон баррасӣ шудаанд, маводи бойгонии Саридораи нотариалии давлатии Ҷумҳурии Тоҷикистон ва баъзе аз идораҳои нотариалии давлатии шаҳру навоҳии мамлакат, маълумоти омории Агентии омори назди Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон, дар давраи аз солҳои 2008 то 2023 ва омӯзиши маводи бойгонии ҶДММ «Агентии ғайриманқули «Сомон»-и шаҳри Хуҷанди вилояти Суғд барои солҳои 2018-2021 вобаста ба мавзуи таҳқиқшаванда, ташкил додаанд.

Навгонии илмии таҳқиқот дар таҳлили муназзам ва ҳамаҷонибаи танзими ҳуқуқӣ-маданӣ дар соҳаи хизматрасонии риэлторӣ дар бозори молу мулки ғайриманқули Ҷумҳурии Тоҷикистон ифода меёбад. Бори аввал дар илми ҳуқуқии ватанӣ таҳқиқоти алоҳидаи соҳавӣ гузаронида шудааст, ки ба ошкор намудани мушкилоти танзими ҳуқуқӣ-мадании фаъолияти риэлторӣ, дақиқ кардани дастгоҳи мафҳумӣ ва таҳия намудани ҳалли масъалаҳои амалии он равона ва ба такмили қонунгузорӣ дар ин соҳа нигаронида шудааст.

Дар натиҷаи таҳқиқот чунин хулосаҳои илмии асоснок пешниҳод карда шудаанд:

– мафҳуми «хизматрасониҳои риэлторӣ» дар ҳуқуқи мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон бо муайян кардани хусусиятҳои муҳимми он ва фарқият аз категорияҳои ҳуқуқии наздик, аз ҷониби муаллиф муайян карда шудааст. Пешниҳод шудааст, ки хизматрасониҳои риэлторӣ ҳамчун навъи махсуси фаъолияти миёнаравии пулакӣ, ки ба ташкил ва ҳамроҳии муомилоти амволи ғайриманқул равона шудааст, баррасӣ карда шаванд, ки ин имкон медиҳад, чунин хизматрасониҳо ҳамчун объекти мустақили танзими ҳуқуқи маданӣ ҷудо карда шаванд;

– табиат ва моҳияти ҳуқуқии шартномаи хизматрасониҳои риэлторӣ муайян карда шудаанд, ки аз ҷиҳати моҳияти ҳуқуқиаш шартномаи омехта мебошад ва хусусиятҳои шартномаи ваколатдорӣ (созишномаи агентӣ) ва шартномаи хизматрасонии пулакиро дар бар мегирад. Зарурати қонунан тасдиқ намудани ин шартнома ҳамчун навъи мустақили уҳдадории ҳуқуқи маданӣ бо таърифи равшани ҳуқуқу уҳдадориҳои тарафҳо ва шартҳои масъулияти онҳо асоснок карда шудааст;

– камбудиҳо ва норасоиҳои танзими ҳуқуқии мавҷуда дар соҳаи фаъолияти риэлторӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон ошкор карда шудаанд. Муайян шудааст, ки дар қонунгузории миллӣ меъёрҳои махсуси бевосита танзимкунандаи хизматрасониҳои риэлторӣ мавҷуд нестанд, ки ин боиси татбиқи танҳо танзими умумии шартномаи хизматрасонии пулакӣ мегардад. Ин ҳолат дар мақоми ҳуқуқии риэлтор номуайяниро ба вуҷуд оварда,

ташхиси муносибатҳои байни риэлтор ва муштариро душвор месозад ва самаранокии ҳифзи ҳуқуқи истеъмолкунандагонро дар бозори амволи ғайриманқул коҳиш медиҳад;

– масъалаҳои амалии хизматрасониҳои риэлторӣ ва татбиқи қонун дар соҳаи амволи ғайриманқул таҳлил карда шудаанд. Нишон дода шудааст, 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;

– муҳим будани истифодаи таҷрибаи хориҷӣ барои ислоҳоти танзими ҳуқуқии хизматрасониҳои риэлторӣ асоснок карда шудааст. Таҳлили муқоисавии ҳуқуқӣ нишон дод, ки дар як қатор давлатҳо (аз ҷумла баъзе кишварҳои ИДМ) санадҳои махсуси меъёрии танзимкунандаи фаъолияти риэлторӣ муваффақона амал мекунанд, ки дар онҳо низоми иҷозатномадиҳӣ ва сертификатсияи риэлторҳо, ташкили созмонҳои худтанзимкунандаи иштирокчиёни касбии бозор ва стандартикунонии шартномаҳо бо муштариён пешбинӣ шудааст. Ин механизмҳо шаффофияти бозори амволи ғайриманқулро баланд бардошта, ҳифзи самараноки ҳуқуқи истеъмолкунандагонро таъмин менамоянд, ки онҳоро ҳамчун моделҳои муфид барои татбиқ дар низоми ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон истифода намудан мувофиқи мақсад дониста мешавад;

– пешниҳодҳои мушаххас оид ба такмили танзими ҳуқуқӣ-мадании хизматрасониҳои риэлторӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон таҳия карда шудаанд. Аз ҷумла, пешниҳод мешавад, ки қонуни махсус «Дар бораи фаъолияти риэлторӣ» таҳия ва қабул карда шавад, ки ғайр аз дигар масъалаҳо, чунин тадбирҳоро пешбинӣ карда менамояд: ҷорӣ намудани низоми иҷозатномадиҳӣ ё бақайдгирии ҳатмии давлатӣ барои субъектҳое, ки хизматрасониҳои риэлториро пешниҳод мекунанд; муқаррар карда шудани мақоми ҳуқуқии риэлтор, ҳуқуқҳои асосӣ, уҳдадориҳо ва стандартҳои

фаъолияти касбии ӯ дар сатҳи қонунгузорӣ; муайян намудани шартҳои муҳимми шартномаи хизматрасониҳои риэлторӣ (аз ҷумла тартиби пардохти мукофоти риэлтор, масъулият барои вайрон кардани шартҳои шартнома ва механизмҳои рад ё бекоркунии шартнома); эҷоди механизмҳои самараноки назорат аз болои фаъолияти риэлторҳо ва ҷалби онҳо ба ҷавобгарӣ дар ҳолати поймолкунии ҳуқуқҳои муштариён, аз ҷумла ҷорӣ намудани суғуртаи ҳатмии масъулияти касбии риэлторҳо.

Нуктаҳои ба ҳимоя пешниҳодшаванда. Нуқтаҳои назари овардашуда имконият доданд, ки ба ҳимоя масоили зерин пешниҳод карда шаванд:

1. Муайян карда шуд, ки фаъолияти миёнаравӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул, новобаста аз танзими ҳуқуқӣ, бештар хусусияти иқтисодӣ дошта, мутобиқати воситаҳои ҳуқуқӣ-маданиро тақозо дорад. Бинобар ин, зарур descriptor дониста мешавад, ки ба боби 11-и Кодекси маданӣ моддаи нав дар таҳрири зерин илова карда шавад:

«Моддаи 199[1]. Миёнаравӣ

1. Ба сифати миёнарав шахсе баромад карда метавонад, ки барои ба даст овардани фоида, аз номи худ, дар асоси супориш ва аз ҳисоби мизоҷ амал мекунад, аҳдҳои маданиро мебанданд ва ба мизоҷ барои иҷро шудани онҳо мусоидат менамояд.

2. Миёнарави тиҷоратӣ – шахсест, ки ба соҳибкорон ба таври мунатазам хизматрасонии миёнаравиро пешниҳод менамояд».

2. Таърифи муаллифии хизматрасонии риэлторӣ пешниҳод карда мешавад: «Хизматрасонии миёнаравӣ (риэлторӣ) маҷмуи амалҳое мебошад, ки дар асоси созиш бо шахсони манфиатдор, барои омода кардани аҳдҳои маданӣ ва ба амал баровардани онҳо равона карда шудаанд».

Аломатҳои хоси хизматрасонии риэлторӣ:

– дар асоси супориши фармоишгар анҷом дода мешаванд;

– маҷмуи амалҳои миёнаравиро оид ба омода кардан ва бастани аҳдҳои гуногуни маданӣ дар бар мегиранд;

– ба муносибатҳои шартномавии байни иҷрокунанда ва фармоишгар асос меёбанд.

3. Муқаррар карда шудааст, ки шартнома оид ба фаъолияти миёнаравӣ (риэлторӣ) шартномаи омехта буда, унсурҳои шартномаҳои гуногунро фаро мегирад. Намудҳои зерини хизматрасонии миёнаравӣ (риэлторӣ) фарқ карда шудаанд:

а) хизматрасонии иттилоотӣ ва машваратӣ;

б) хизматрасонии миёнаравӣ, ки иштироки миёнарав (риэлтор)-ро дар муносибати байниҳамдигарии контрагентон оид ба молу мулки ғайриманқул дар назар дорад.

4. Муайян карда шудаст, ки набудани шартҳои мувофиқашуда оид ба нарх ва мухлати пешниҳод намудани хизматрасониҳои риэлторӣ самаранокии муносибатҳои шартномавиро коҳиш медиҳад. Дар робита ба ин, пешниҳод карда мешавад, ки шартҳои ҳатмии шартнома ба таври қонунӣ муқаррар карда шаванд.

5. Мақоми ҳуқуқӣ ва хусусиятҳои фаъолияти риэлторӣ муайян карда шудаанд, ки ҳамчун фаъолияти соҳибкории касбӣ баррасӣ мешаванд ва барои амалисозии он тахассуси ҳуқуқии мувофиқ зарур дониста мешавад.

6. Муаллиф таърифҳои зеринро таҳия намудааст:

– **Риэлтор** – шахси воқеӣ ё ҳуқуқие, 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.

– **Ширкати риэлторӣ** – ташкилоти тиҷоратии аккредитатсияшуда, ки фаъолияти риэлториро дар асоси литсензия амалӣ менамояд.

– **Бозори амволи ғайриманқул** – низоми муомилоти маданию ҳуқуқӣ, ки объекти онҳо ашёи ғайриманқул ва ҳуқуқ ба онҳо мебошад.

– **Истифодабарандагони хизматрасониҳои риэлторӣ** – шахсоне, ки шартномаи пешниҳоди хизматрасониҳои риэлториро ба имзо расонидаанд.

– **Принсипҳои асосии фаъолияти риэлторӣ** муайян карда шудаанд: а) тахассуси касбӣ; б) озодии амалисозии фаъолият; в) суғуртаи ҳатмии масъулияти касбӣ.

Ҳамин тариқ, таҳқиқоти гузаронидашуда ба рушди илми ҳуқуқи маданӣ ва такмили қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон дар соҳаи танзими хизматрасониҳои риэлторӣ мусоидат намуда, ин, дар навбати худ, ба баланд бардоштани сифати хизматрасониҳо ва ҳифзи ҳуқуқии ҳамаи иштирокчиёни бозори молу мулки ғайриманқул мусоидат мекунад.

Аҳаммияти назариявӣ ва амалии таҳқиқот дар он зоҳир меёбад, ки хулосаҳои назариявии дар таҳқиқоти диссертатсионӣ мавҷудбуда метавонад барои таҳкими танзими ҳуқуқӣ-маданӣ дар соҳаи хизматрасонии риэлторӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул дар Ҷумҳурии Тоҷикистон мусоидат кунанд. Хулосаҳои мураттабгардидаи диссертатсия оид ба масъалаҳои танзими ҳуқуқӣ-мадании муносибатҳо дар соҳаи хизматрасонии риэлторӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул дар Ҷумҳурии Тоҷикистон дар таҳқиқоти минбаъдаи илмӣ метавонад ба таври васеъ истифода шаванд, барои рушди ояндаи ҳуқуқи маданӣ, инчунин мумкин аст, барои такмили қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон дар соҳаи фаъолияти риэлторӣ истифода гарданд.

Натиҷаҳои таҳқиқоти илмӣ метавонад дар фаъолияти амалии ширкатҳои риэлторӣ, ҳангоми хизматрасонии миёнаравӣ (риэлторӣ) дар бозори молу мулки ғайриманқул, манфиатбахш бошанд.

Аҳаммияти амалии таҳқиқоти диссертатсионӣ ифодаи худро дар он меёбад, ки тавсия ва таклифҳои дар таҳқиқот ҷойдоштаро дар ҷараёни қонунэҷодкунӣ дар бахши ҳуқуқи маданӣ, аз ҷумла, баҳри ворид намудани тағйиру иловаҳо ба Кодекси маданӣ мавриди истифода қарор додан мумкин аст. Маводи таҳқиқоти диссертатсиониро, ҳамчунин, зимни гузаронидани машғулиятҳои лексионӣ ва амалӣ аз фанҳои ҳуқуқи маданӣ ва ҳуқуқи соҳибкорӣ истифода бурдан мумкин аст.

Дараҷаи эътимоднокии натиҷаҳои таҳқиқот. Эътимоднокии натиҷаҳои таҳқиқот бо истифода гардидани усулҳои умумиилмӣ ва махсуси ҳуқуқӣ, таҳлили ҳамаҷониба ва воқеъбинонаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон ва санадҳои ҳуқуқии байналмилалии аз тарафи Ҷумҳурии Тоҷикистон эътирофнамуда, таҳлили адабиёти умумӣ ва махсуси илмию таълимӣ,

диссертатсияҳо, мақолаву дастовардҳои дигари дар сатҳи илмӣ пазируфташуда ва таҷрибаи давлатҳои хориҷӣ вобаста ба мавзуи таҳқиқот асоснок мегардад.

Мутобиқати диссертатсия ба шиносномаи ихтисоси илмӣ. Мавзуъ ва мазмуни таҳқиқот ба шиносномаи ихтисоси 12.00.03 – Ҳуқуқи гражданӣ; ҳуқуқи соҳибкорӣ; ҳуқуқи оилавӣ; ҳуқуқи байналмилалии хусусӣ, ки аз ҷониби Комиссияи олии аттестатсионии назди Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон 30 сентябри соли 2021, №7 тасдиқ карда шудааст, мутобиқ мебошад.

Саҳми шахсии довталаби дараҷаи илмӣ дар таҳқиқот, дар илми ҳуқуқ бо он муайян мегардад: якум, натиҷаҳои илмии таҳқиқоти дисертатсионӣ, аз ҷумла хулосаҳои назариявӣ, масъалаҳои асосии барои дифоъ баровардашуда, инчунин тавсияҳои амалӣ, аз ҷониби муаллиф шахсан таҳқиқ, асоснок ва мураттаб карда шудаанд.

Дуюм, дар навгонии илмии таҳқиқоти диссертатсионӣ, ҳалли муаммои мубрам – танзими ҳуқуқӣ-мадании хизматрасонии риэлторӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул дар Ҷумҳурии Тоҷикистон ба амал бароварда шудааст.

Тасвиб ва амалисозии натиҷаҳои диссертатсия. Диссертатсия дар кафедраи ҳуқуқи маданӣ ва меҳнатии факултети ҳуқуқшиносии Донишгоҳи давлатии ҳуқуқ, бизнес ва сиёсати Тоҷикистон омода шуда, дар ҷаласаҳои кафедраи мазкур ва кафедраи ҳуқуқи мадании факултети ҳуқуқшиносии Донишгоҳи миллии Тоҷикистон муҳокима ва ба ҳимоя пешниҳод карда шудааст.

Натиҷаҳои асосии таҳқиқоти диссертатсионӣ аз ҷониби муаллиф дар чунин конференсияҳои ҷумҳуриявӣ, байналмилалии илмӣ-назариявӣ ва амалӣ дар шакли маърузаҳо иброз шудаанд:

а) байналмилалӣ:

– Конференсияи байналмилалии илмӣ-амалӣ ба ифтихори 80-солагии академик Ф.Т. Тоҳиров дар мавзуи «Рушди илми ҳуқуқ дар замони соҳибистиқлолии Тоҷикистон» – маъруза дар мавзуи «Унсурҳои шартномаи

хизматрасонии риэлторӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул» (Душанбе, 21 июни соли 2019).

б) ҷумҳуриявӣ:

– Конференсияи ҷумҳуриявии илмӣ-амалии профессорон, омӯзгорон ва муҳаққиқони ҷавони ДДҲБСТ бахшида ба эълон гаштани солҳои 2022-2026 «Солҳои рушди саноат» ва Рӯзи илми тоҷик – маъруза дар мавзуи «Баъзе аз нишонаҳои шартномаи хизматрасонии риэлторӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул» (Хуҷанд, 21-25 апрели соли 2022);

– Конференсияи илмӣ-амалии профессорону омӯзгорон ва муҳаққиқони ҷавон бахшида ба 35-солагии Истиқлоли давлатии Ҷумҳурии Тоҷикистон, Рӯзи илми тоҷик ва 30-солагии ДДҲБСТ – маъруза дар мавзуи «Муҳтавои шартномаи хизматрасонии риэлторӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул» (Хуҷанд, 18-21 апрели соли 2023).

Интишорот аз рӯйи мавзуи диссертатсия. Доир ба мавзуи рисолаи диссертатсионӣ 8 мақолаи илмӣ чоп гардидаанд, ки мундариҷаи муаммои рисоларо фаро мегиранд ва аз он 3 мақолаи муаллиф дар маҷаллаҳои такризшавандаи КОА Федератсияи Россия ва КОА-и назди Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон, 5 адад мақолаҳо бошанд, дар маҷалла ва маҷмуаҳои дигар чоп шудаанд.

Сохтор ва ҳаҷми диссертатсия. Диссертатсия аз номгӯйи ихтисораҳо ва (ё) аломатҳои шартӣ, муқаддима, се боб, шаш зербоб, хулоса, тавсияҳо оид ба истифодаи амалии натиҷаҳои таҳқиқот, рӯйхати адабиёт (маъхазҳо) ва феҳристи интишороти илмии довталаби дараҷаи илмӣ иборат аст. Ҳаҷми умумии диссертатсия 168 саҳифаро ташкил медиҳад.

БОБИ I. ТАБИАТИ ҲУҚУҚИИ ФАЪОЛИЯТИ МИЁНАРАВӢ ДАР БОЗОРИ МОЛУ МУЛКИ ҒАЙРИМАНҚУЛ

1.1. Ҷанбаҳои назариявии мафҳум ва моҳияти фаъолияти миёнаравӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул

Молу мулки ғайриманқул падидаи меҳварии иқтисодиёти ҳама гуна мамлакат, аз ҷумла Ҷумҳурии Тоҷикистон ба шумор рафта, ба сифати сармояи асосии некӯаҳволии корпоративӣ ва шахсии инсон баромад менамояд. Аз ин ҷо, танзими ҳуқуқии бозори молу мулки ғайриманқул омили муҳимми равандҳои иқтисодӣ ва ҳадафи аввалиндараҷаи давлат ба шумор меравад. Бо дарназардошти ин, бозори молу мулки ғайриманқул дар Ҷумҳурии Тоҷикистон аз тарафи доираи васеи соҳаҳои ҳуқуқ, бахусус, ҳуқуқи маданӣ ба танзим даровarда мешавад. Масалан, таҳия ва дар таҳрири нав қабул гардидани Кодекси мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон [2], Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон [5], Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он» [8], Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи ипотека» [9] ва монанди инҳо.

Қобили зикр аст, ки тибқи Конститутсияи Ҷумҳурии Тоҷикистон эътироф гардидани озодии иқтисодӣ, соҳибкорӣ, баробарҳуқуқӣ ва ҳифзи ҳуқуқии ҳамаи шаклҳои моликият, аз ҷумла моликияти хусусӣ, барои пайдо гардидани намудҳои гуногуни фаъолияти соҳибкорӣ ва рушди босуръати онҳо замина фароҳам овард [92, с. 32]. Мисоли равшани онро метавонад фаъолияти соҳибкорӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул ташкил диҳад, ки самтҳои гуногуни он, ба монанди хариду фурӯши молу мулки ғайриманқул, ба иҷора додан ва ба иҷора гирифтани он ва дигарҳоро дар бар мегирад. Дар робита ба ин пайдо гардидани намуди нави фаъолият – фаъолияти миёнаравӣ (риэлторӣ) истисно карда намешавад.

Фаъолияти миёнаравӣ гарчанде ки соли 1999 бо қабул гардидани Кодекси гражданӣ расман эътироф гардида бошад ҳам (моддаи 207), лекин падидаи мазкур то ба имрӯз дар як сатҳи муайян 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, зарурати ҳаллу фасл шудани худро ба миён овардаанд. Албатта, воқеияти мазкурро як қатор намояндагони назарияи ҳуқуқ ба ҳолати аз тарафи давлат дар давоми муддати зиёд эътироф нагардидани фаъолияти соҳибкорӣ алоқаманд мекунанд. Аз ин рӯ, дар ин қисмати рисолаи диссертатсионӣ зарур мебошад, ки дар бобати ҷанбаҳои назариявии мафҳуми миёнаравӣ, ташаккули падидаи миёнаравӣ дар даврахои гуногуни рушди давлатии Ҷумҳурии Тоҷикистон, муаммо ва омилхое, ки садди роҳи тараққиёти ин падидаи ҳуқуқи маданӣ гаштаанд, сухан ронем.

Муносибатҳои ҷамъиятӣ вобаста ба хизматрасонии миёнаравӣ ва алалхусус, миёнаравӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул ҳамчун намуди алоҳидаи хизматрасонӣ дар тӯли садсолаҳо инкишоф ёфта бошад ҳам, лекин низоми меъёрҳои танзимкунандаи он дар санадҳои кодификатсиягардида, ба истиснои баъзе меъёрҳои махсуси ба танзими муносибатҳои номбурда нигаронидашуда, вуҷуд надошт. Дар қонунгузорӣ танҳо баъзе аз намудҳои шартномаҳои хизматрасонӣ мавҷуд буданд, масалан, шартномаҳои супориш, комиссия ва ғайра бинобар хусусиятҳои хоси худ ба сифати шартномаи мустақил эътироф мегардиданд.

Аз ҳамин нуқтаи назар, ҷанбаҳои назариявии мафҳум ва моҳияти хизматрасонии миёнаравӣ дар доираи табиати ҳуқуқии мафҳуми васеи хизматрасонӣ ба таври умумӣ ва хизматрасонии миёнаравӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул ба таври хусусӣ, мавриди таҳлил қарор дода мешаванд.

Таърихан, уҳдадорӣ оид ба хизматрасонии миёнаравӣ, бо бавуҷудоии худ ба шартномаи кироя, ки дар ҳуқуқи Рим маълум буд, алоқаманд мебошад. Дар ҳуқуқи Рим шартномаи хизматрасонии музднок дар доираи шартномаи умумии кироя муқаррар шуда, мафҳумҳои асосии он маҳз аз шартномаи номбурда бароварда мешуданд [50, с. 74][1].

---

[1] Дар ҳуқуқи римӣ муносибат оид ба кироя, кирояи амвол, кор ва хизматрасониро дар бар мегирифт. Сабаби чунин ҳолат нисбатан камшумор будани кирояи хизмат, ки бо истифодаи васеи ғуломон (яъне амвол) баробар шуда наметавонист, маънидод мегардид. Ҳуқуқшиносони римӣ ба табиати объекти истифодабарӣ аҳамият намедиҳанд, зеро хусусияти шароити иқтисодии Рим маҷбур месохт, ки бештар ба шартномаҳо оид

Ҳуқуқшиносони римӣ хизматрасонии пулакиро ҳамчун шартномае баҳо медоданд, ки мувофиқи он ба кироя моликияти арзишноки хосса – қувваи кории инсон пешниҳод гардида, худи инсон ба кироя пешниҳод намешуд. Баъзе хизматрасониҳои дигари ба корфармои қувваи кории инсон иловатан расонидамешуда ҳамчун фоиз аз хизматраснии пулакӣ фаҳмида шуда, маънидод мегардид [147, с. 148-150].

Ҳамин тариқ, дар илми ҳуқуқшиносии Рим нисбати табиати хизматрасонии миёнаравӣ шакли сохтаи кирояи қувваи корӣ ҳамчун амвол истифода шудааст.

Таърихи минбаъдаи ташаккули шакли шартномаи кирояи шахсӣ бо ақибгардӣ аз дарки то ин дам ташаккулёфтаи хизматрасонии миёнаравӣ баҳо дода шуда, тамоюл дар ин самт бештар ба дарки хизматрасонӣ ба сифати объекти хоссаи муомилоти маданӣ, ки дар он фаъолияти муайяни шахси уҳдадор мушоҳида мешавад, наздик гардид. Бинобар ин, дарки хизматрасонӣ аз шакли шартномаи кирояи шахсӣ баромада, аз ҷониби тартиботи ҳуқуқии континенталӣ, ки ҳуқуқи хусусии хешро дар асоси ғояҳои ҳуқуқшиносони Рим инкишоф додааст.

Ба ҳамин маънӣ, дар ибтидои асри XIX, ба Кодекси мадании Франсия аз соли 1804, боби III, фасли VIII «Дар бораи кирояи кор ва хизматрасонӣ» дохил карда шуда, дар он зерфасл «Оид ба кирои хизматрасонӣ ва кироягир», «Оид ба интиқол додан бо воситаи об ва хушкӣ», инчунин «Оид ба пудрат» ҷой дода шудаанд. Дар доираи шакли шартномавии кироя Кодекси мадании Франсия, ду намуди шартномаи хизматрасониро пешбинӣ карда буд: шартномаи кироияи шахсони коргар (хизматгорон ва коргарон) (қ. 1 м. 1779 КМФ) ва шартномаи кирояи боркашон, чӣ ба воситаи замин ва чӣ дар рӯйи об (қ. 2, м. 1779 КМФ). Муаллифони Кодекси мадании Франсия кӯшиш ба харҷ додаанд, то ки низоми мантиқан асосноки шартномаи кирояро тартиб диҳанд. Бинобар ин, қонунгузори Франсия аз тақсими сеаъзогии шартномаи кироя, ки хоси ҳуқуқи Рим буд, даст кашида, низоми дуаъзогии шартномаи

ба истифодабарии муздноки амвол танҳо дар лаҳзаи ба сифати объекти он амвол баромад кардан эътибор диҳанд.

номбурдаро муқаррар кард. Мувофиқи моддаҳои 1708-1710 Кодекси мадании Франсия ҳамаи шартномаҳои кироя ба кирояи амвол ва кирояи кор ҷудо карда мешуданд[2].

Дар ҳамин асос, гардиши молумулкӣ ҳамчун ифодаи ҳуқуқии муносибатҳои пулию молӣ, робитаҳои иқтисодии бозорӣ, аз маҷмуи сершумори санадҳои мушаххаси ба соҳибияти каси дигар додан ва ба тасарруфи худ даровардани молу мулки муайян таркиб ёфтааст, ки аз тарафи соҳибмулкон ва дорандагони қонунии молу амвол содир карда мешаванд. Дар баробари ин, санадҳои мазкур аксар вақт иродаи созишкардашуда ва ба ҳам мутобиқаткунандаи соҳиби амволро дар бар мегиранд, ки дар шакли шартнома ба расмият дароварда шудааст. Аз ин хотир, муносибатҳои бозорӣ муносибатҳое мебошанд, ки аз тарафи соҳибмулкон дар асоси иваз намудани молу амвол ба миён меоянд. Бинобар ин, муносибатҳои бозорӣ наметавонанд ба таври дигар бунёд карда шаванд. Ғайр аз ин, шартномаҳои ҳуқуқӣ-маданӣ дар худ шакли муҳимми ҳуқуқии муносибатҳои иқтисодиро оид ба иваз намудани молу маҳсулот ифода месозанд [173, с. 47]. Мутобиқи ин, дар шароити иқтисодиёти бозорӣ, шартнома яке аз тарзҳои асосии батанзимдарории робитаҳои иқтисодӣ ба шумор рафта, иштирокчиёни он ҳамчун соҳибмулкони қонунии амвол самт ва тартиби истифодабарии молу мулки ба онҳо тааллуқдоштаро аз рӯйи салоҳдиди худ муайян мекунанд. Соҳибмулкон ба сифати истеҳсолкунандагони молу маҳсулот баромад намуда, мустақилона истеҳсолоти молу маҳсулот ва тартиби ба фурӯш баровардани онҳоро ба роҳ монда, дар ҳамбастагӣ бо контрагентҳои худ шартнома баста, иҷрои онро дар якҷоягӣ таъмин мекунанд, ки ин ҳолат худ аз худ ба муайян карда шудани мазмун ва дараҷаи муносибатҳои байниҳамдигарии гардиши молу маҳсулот оварда мерасонад, зеро шартҳои шартнома ҳама вақт ва ё дар аксар ҳолатҳо бо хоҳишу иродаи худи тарафҳо муайян карда шуда, тавозуни ҳуқуқу манфиатҳои қонунии тарафҳоро бо

[2] Кирояи кор (кирояи кор ва хизмат) ба кирояи меҳнат ва ё хизмат (Loyer) ва пудрат (devis, mazche) ҷудо мешавад. Шартномаи кирояи кор (кор ва хизмат), ки кирояи хизмат ва пудратро дар бар мегирад, тибқи м. 1710 Кодекси мадании Франсия ҳамчун шартнома муайян карда мешавад, ки як тараф уҳдадор аст ягон кори муайянро бар ивази подоши маблағи бо созиши тарафҳо муқарраргардида иҷро намояд.

дарназардошти ҳолатҳои мушаххаси иқтисодӣ ифода месозад. Ҳамин тавр, муносибатҳои иқтисодӣ ба воситаи шартномаи тарафайни зери худтанзимнамоии иштирокчиёни он қарор дода шуда, тарзи ташкили самараноки фаъолияти хоҷагидориро ба вуҷуд меоранд. Вобаста ба ин, аз тарафи иштирокчиёни шартнома амалӣ карда шудани манфиатҳои шахсӣ, дар навбати худ асоси иҷрои муътадили шартномаро таъмин намуда, барои ноил гардидан ба натиҷаҳои назарраси иқтисодӣ мусоидат мекунад. Дар баробари ин, шартномаҳои ҳуқуқӣ-маданӣ ба иштирокчиёни он имконият медиҳад, ки мақсад ва манфиатҳои худро дар шартнома мувофиқа намуда, дар асоси он барои ноил гардидан ба мақсадҳои ниҳоии худ ҳаракатҳои муайянеро муқаррар намоянд. Ҳангоми ба даст оварда шудани ин гуна мувофиқа, шартнома барои тарафҳо хислати умумиҳатмиро пайдо намуда, қувваи ягонаи ҳуқуқиро ба даст меорад, ки таъмин карда шудани он бо истифодаи қувваи маҷбурсозии давлатӣ аз эҳтимол дур нест. Беҳуда нест, ки Кодекси мадании Франсия дар қисми 1, моддаи 1134 ва Кодекси мадании Италия дар моддаи 1372 чунин муқаррар кардааст: «Шартномаи дар байни тарафҳо дар асоси талаботи қонун басташуда нисбати тарафҳое, ки онро бастаанд, ҷои қонунро ишғол мекунад». Аз ин хотир, мувофиқан, шартнома ба сифати воситаи самараноки ташкили муносибатҳои байниҳамдигарии иштирокчиёни он баромад мекунад, ки асоси онро ба инобат гирифта шудани манфиатҳои дутарафа ташкил медиҳад.

Дар ҳама гуна маврид худтанзимнамоии шартномавӣ ба қуввае такя мекунад, ки аз тарафи қонунгузории амалкунанда пешбинӣ карда шудааст, яъне шартнома дар ин гуна ҳолатҳо ба ҳокимияти оммавӣ (давлатӣ) пайваст мегардад. Лекин, чи хеле ки таҷриба, бахусус, таҷрибаи ватанӣ нишон медиҳад, тартиботи охирон наметавонад шартномаро дар иқтисодиёт дар маҷмуъ ва ё ҳатто дар соҳаҳои алоҳидаи он ба ҳоли худ вогузор намояд ва ё онро истисно намояд, зеро дар асоси он ҳолати таваккал намудан оид ба сару кор гирифтан бо оқибатҳои ғайричашмдошти иқтисодӣ қарор дорад. Аз ин хотир, бо мақсади дар иқтисодиёт роҳ надодан ба ин гуна оқибатҳои

ғайричашмдошт ҳокимияти оммавӣ (давлатӣ) доираи муайяни дахолати давлатиро дар ҳаёти хоҷагидории ҷамъиятӣ пешбинӣ мекунад.

Тағйирёбии минъбадаи даркнамоии хизматрасонӣ, ҳамчун объекти уҳдадории аз рӯйи модели шартномаи кироя тартибдодашуда, дар ҳуқуқи Олмон мушоҳида мешавад. Мисоли возеҳи ин гуфтаҳо Санади мадании саксонӣ аз соли 1863 ва Санади мадании Олмон аз соли 1896 мебошанд, ки дастоварди беҳтарини ҳуқуқи хусусии Римро дар худ таҷассум намудаанд.

Дар Санади мадании Олмон ба ҳуқуқи уҳдадорӣ фасли алоҳида бахшида шуда, дар боби X он масъалаи шартномаи кирояи шахсӣ ба танзим даровардa шудааст. Таърифи расмии истилоҳи хизмат, ки дар Санади мадании Олмон оварда шудааст, ба он ишора менамояд, ки хизматрасонӣ дар алоқамандӣ бо қувваи ҷисмонӣ ва ё амалҳои талабкунандаи донишҳои махсус, санъат ё маълумоти илмӣ вуҷуд дошта метавонад. Бо дарназардошти он, ки сарфи қувваи ҷисмонӣ низ чун амал баҳо дода мешавад, тибқи Санади мадании Олмон хизматрасонӣ ҳамчун амали аз тарафи як шахс чун уҳдадории ба фоидаи шахси дигар иҷрошуда маънидод мегардад. Дар робита бо ҳуқуқи римӣ, дар Санади мадании Олмон хизматрасонӣ ҳамчун матлаби шартномае баромад менамояд, ки ба доираи шартномаҳои кироя мансуб мебошад. Лекин нақшаи ҷойгиршавии шартномаҳо дар низоми ҳуқуқи уҳдадории Санади мадании Олмон имконият намедиҳад таъкид намоем, ки шартномаи мазкур ба монанди модели шартномаи кироя (locatio conductio) тартиб дода шудааст. Хизматрасонии миёнаравӣ дар Санади мадании Олмон ҳамчун на ҳамчун уҳдадорӣ барои пешниҳоди арзишҳои моддӣ, балки ҳамчун амал ё худ уҳдадории муқаррарие, ки дар шакли уҳдадории бо баамалбароии фаъолият вобастабуда, баромад менамояд, маънидод карда мешавад.

Дар Санади мадании Олмон аз соли 1896 дар таркиби фасли «Намудҳои алоҳидаи уҳдадорӣ» ба ғайр аз шартномаи пудрат, инчунин, дигар намуди шартномаҳо, ки одатан ба шартномаи хизматрасонии миёнаравӣ (шартномаи маклерӣ, шартномаи супориш, нигаҳдошт ва ғайра) алоқамандӣ дорад, ҷой дода шудааст. Инчунин, дар боби «Пудрат» дар радифи омоданамоӣ ва тағйир додани ашё, натиҷаи дигар - «иҷрои кор ва ё хизматрасонӣ» пешбинӣ

гардидааст. Бо ҳамин, мавҷуд будани шартномаҳои аз шартномаи пудрат фарққунанда, ки матлаби он яке аз намудҳои хизматрасонӣ дониста мешуд, муайян гардида буд. Қонунгузории Олмон бо қабули Санади мадании Олмон маънидодкунии васеи истилоҳи хизматрасонии миёнаравиро пешбинӣ намуд ва он ҳамчун амале (фаъолияте), ки иҷрокунанда уҳдадор мешавад ба фоидаи супоришдиҳанда бар ивази мукофот иҷро намояд, фаҳмида мешуд. Лекин Санади мадании Олмон дар ин масъала боз ҳам пештар рафт: новобаста ба нигоҳ дошта шудани кирояи хизмат ҳамчун номи шартнома (кирояи шахсӣ), шакли шартномавии уҳдадорӣ оид ба хизматрасонӣ, мундариҷаи он, моҳият ва мавқеъгирӣ дар Санади мадании Олмон – ишора ба он аст, ки шартномаи кирояи хизмат (кирояи шахсӣ), воқеан, бо шакли шартномаи кироя ягон хусусияти умумӣ надошта, дар Санади мадании Олмон аввалин маротиба дар таърихи ҳуқуқи хусусӣ шартномаи кирояи хизмат ҳамчун шакли ба хизматрасонии музднок вобастабуда маънидод гардид.

Илова бар ин, ҳангоми қабули Санади мадании Олмон, ба фасли ба кирояи хизмат бахшидашуда як қатор меъёрҳои нав ворид гардиданд, ки то ин дам ҳам дар ҳуқуқи Рим ва ҳам дар санадҳои байни олмониҳо амалкунанда маъмул набуданд ва барои ҳифзи кормандони кироя равона гардида буданд.

Мутаносибан, шартномаи кирояи хизмат дар Санади мадании Олмон таҷассумкунандаи ду падидаи гуногун гардид: шартномаи кирояи хизмат (шартномаи ҳуқуқӣ – мадании хизматрасонии музднок) ва шартномаи кирояи корманд (шартномаи меҳнатӣ).

Ҳамин тавр, ҳуқуқи Олмон дар давраи солҳои 1883 - 1896 қадами устувори таърихиро дар самти инкишофи таълимоти илми ҳуқуқ гузошт, зеро барои гузоштани фарқ байни ду шакли шартнома: шартномаи ҳуқуқӣ - маданӣ оид ба хизматрасонии музднок (аз ҷумла хизматрасонии миёнаравӣ) ва шартномаи ба соҳаи ҳуқуқи меҳнатӣ таалуқдошта, яъне оид ба амалинамоии фаъолияти меҳнатӣ асос гузошт.

Дар ҳуқуқи Олмон тағйироти куллӣ дар масъалаи дарки табиати ҳуқуқии хизматрасонӣ ба вуҷуд омад. Ҳолати мазкур боис гардид, ки

саравал ба ҳуқуқи Русия ва баъдан ба воситаи он ба ҳуқуқи Ҷумҳурии Тоҷикистон дар соҳаи мавриди таҳқиқ қарордошта механизмҳои нави танзими ҳуқуқӣ ворид карда шаванд.

Агар ба ҷанбаҳои таърихии инкишофи падидаи хизматрасонии миёнаравӣ дар Русия таваҷҷуҳ намоем, олимони соҳа ишора менамоянд, ки таърихи рушди шакли ҳуқуқии хизматрасонӣ ва намуди дахлдори шартномавӣ дар ҳуқуқи мадании Россия бо хусусияти хоси худ аз ҳам фарқ мекунанд, зеро дар асри XIX низоми ҳуқуқии Россия зери таъсири анъанаҳои ҳуқуқи хусусии Рим, то он дараҷае, ки дар ин давра дар давлатҳои Ғарб вуҷуд дошт, мушоҳида намешуд [162, с. 13]. Маҳз барои ҳамин дар ҳуқуқи тоинқилобии Русия муносибати хосса нисбати танзими ҳуқуқии фаъолияти ба фоидаи фармоишгар иҷрошаванда, аз ҷумла кор, хизмат ва ё фаъолияти меҳнатӣ, ривоҷ ёфта буд.

Дар ҳуқуқи одатии Россия дар нимаи дуюми асри XIX хизматрасонӣ, аз ҷумла хизматрасонии миёнаравӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул, ҳамчун қисми таркибии мафҳуми нисбатан васеи кироя, ки на танҳо кирояи шахсӣ (ба маънои Locatio operarum), балки кор (пудрат) ва инчунин шартномаи меҳнатиро дар бар мегирифт, фаҳмида мешуд. Хусусияти мазкур бо вуҷуд надоштани таъсири ҳалкунандаи анъанаҳои ҳуқуқи Рим ба ҳуқуқи одатии Россия маънидод мегардид.

2. Аҳаммияти миёнаравӣ дар қонунгузории мамлакат баъди гузаштани Ҷумҳурии Тоҷикистон ба иқтисоди бозорӣ ва дар ин замина рушд ёфтани фаъолияти соҳибкорӣ тадриҷан баланд гардид. Баробари ин, дар илми ҳуқуқшиносии ватанӣ доир ба табиати ҳуқуқии хизматрасонии умуман миёнаравӣ ва миёнаравӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул ақидаи ягона ташаккул наёфтааст. Дар қонунгузории мамлакат истилоҳи «миёнарав» ба маънии мухталиф истифода гардида, боиси он гардид, ки дар адабиёти ҳуқуқӣ то ҳол кӯшиши ивазнамоӣ ва ба ҷои як мафҳум истифода намудани мафҳуми дигар ба таври васеъ мушоҳида мешавад [87, с. 19; 104, с. 93].

Бояд қайд намуд, ки доир ба моҳияти муносибатҳои миёнаравӣ дар байни олимони давраи то Инқилоби Октябр низ ақидаи ягона вуҷуд надошт.

Олимони ҳуқуқшиноси давраи қайдшуда дар масъалаи тавсифи моҳияти хизматрасонии миёнаравӣ ба таври мухталиф рафтор намуда, миёнаравиро, ба маънои васеъ, ба намояндагӣ мутааллиқ меҳисобиданд ва ё баръакс, ба шакли маҳдуд маънидод намуда, зери ин мазмун танҳо хизматрасониҳои воқеӣ ба ҳар ду тарафи муносибатро, ки бо воситаи онҳо шарикон бо ҳам наздик мегардиданд, тахмин мекарданд [32, с. 252].

Хизматрасонии миёнаравӣ дар давраи тоинқилобӣ танзими ҳуқуқии худро танҳо дар соҳаи савдо ёфта, ин истилоҳ миёнарав – маклерҳо ё худ шахсони мансабдори биржавиро, ки барои бастани аҳдҳо ба тарафҳо дар биржа кӯмак мерасониданд, номбар мешуданд. Худи истилоҳи «хизматрасонии миёнаравӣ» (аз ҷумла миёнаравӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул) бошад, дар қонунгузории маданӣ муайяннашуда боқӣ мемонд. Бар замми ин, як қатор аҳдҳои миёнаравие, ки дар амалия баста мешуданду аз тарафи одатҳои муомилоти кории савдоӣ танзими худро доштанд (шартномаи маклерии хусусӣ, шартномаи агентӣ), низ аз доираи танзими ҳуқуқи маданӣ берун қарор гирифта буданд. Чунин ҳолат ба ишораи одилонаи А. Гордон нишондиҳандаи ҳуқуқи ташаккулнаёфта арзёбӣ гардида, дар натиҷа «мафҳумҳои ҳуқуқӣ ҳис карда мешавад, вале бинобар ба таври носаҳеҳ дарк кардан, он ба олами беруна намебарояд» [122, с. 140-146].

Аксар вақт шахсияти миёнарав дар робита бо муносибатҳои намояндагӣ баррасӣ мегардид. Дар адабиёти соҳаи ҳуқуқи савдо муаллифон номгӯйи миёнаравҳои соҳаи савдоро, ки ба ин доира маклерҳои биржавӣ, агентҳои савдоӣ ва баъзан комиссионерҳо мансуб буданд, зикр менамуданд. Доир ба моҳияти муносибатҳои миёнаравӣ байни олимон ақидаи ягона вуҷуд надошт.

Аксарияти олимони соҳаи ҳуқуқи маданӣ ва савдоӣ зери мафҳуми миёнарав шахсеро дар назар доштанд, ки барои ба ҳам овардани шахсон, ки дар натиҷа онҳо байни ҳам аҳд мебастанд, хизматрасонии воқеиро анҷом медиҳад [32, с. 252]. Олимони дигари сивилист ба доираи миёнаравҳо, ба ғайр аз маклерҳо ва агентҳо, инчунин комиссионерҳоро, ки амалҳои ҳуқуқиро аз номи худ, лекин аз ҳисоби шахсони дигар анҷом медоданд, мансуб менамуданд [81, с. 471]. Гурӯҳи сеюми олимон [126, с. 515] табиати аҳдҳои

миёнаравиро боз ҳам васеътар маънидод намуда, зери он «аҳдҳое, ки мувофиқи он як шахс ба ивази мукофот барои барқарор кардани муносибатҳои муайяни ҳуқуқӣ байни ду ва ё зиёда шахсон кумак мерасонад», мефаҳмиданд.

Дар асоси чунин таҳлил маълум мегардад, ки дар даврai то Инқилоби Октябр дар қаламрави давлати Россия ба сифати миёнарав ва инчунин миёнаравҳои дар бозори молу мулки ғайриманқул фаъолиятбаранда шахсони на танҳо миёнаравии воқеиро анҷомдиҳанда, балки комиссионерҳо низ дониста мешуданд. Ба ғайр аз ин, баъзе сивилистон ҳангоми таҳқиқи падидаи намояндагӣ, онро аз миёнаравӣ фарқ намуда, муносибатҳои аз доираи фаъолияти миёнаравӣ бароянда, ки аз номи худи миёнарав, вале аз ҳисоб ва ба манфиати шахси дигар равонашавандаро ҳамчун миёнаравӣ мефаҳмиданд. Лекин аз чӣ бошад, ба муносибатҳои аз падидаи намояндагӣ ҷудокардашуда номи дахлдор гузошта нашуда, нисбати миёнаравӣ дар соҳаи бозори молу мулки ғайриманқул низ мавқеи дахлдор дар байни дигар падидаҳои ҳуқуқи маданӣ муайян нашуда буд.

Вобаста ба номуайянии мафҳуми «миёнаравӣ» ва истилоҳи «миёнарав» дар адабиёти соҳаи ҳуқуқи мадании давраи тоинқилобӣ ва вобаста ба ин танзими ҳуқуқии худро наёфтани падидаи мазкур, зарур мешуморем, ки истилоҳҳои маклери биржавӣ, маклери хусусӣ, агенти савдо ва комиссионерро, ки дар муомилоти маданӣ барои ишораи фаъолияти миёнаравӣ, инчунин дар бозори молу мулки ғайриманқул ва шахсияти миёнарав истифода мегарданд, баррасӣ намоем.

Вазифаи асосии маклерҳои биржавӣ ба амал баровардани фаъолияти миёнаравӣ ҳангоми бастани аҳдҳо дар биржа ба ҳисоб мерафт. Маклер ба сифати шахси мансабдоре баромад мекард, ки дар натиҷаи интихоби кумитаи биржавӣ ба ин вазифа таъин мешуд. Маклер аҳдро бевосита худ намебаст, балки бо наздиковарӣ, яъне тавассути ба ҳам овардани тарафҳо барои баста шудани ин аҳдҳо мусоидат менамуд. Аз ин рӯ, маклер ба сифати ҳамиштирокчии воқеӣ, ҳангоми бастани аҳд, тавсиф шуда, бо ин хизматрасонӣ маклер иродаи шахсони дигарро пешниҳод ва баён менамуд.

Баъди бастани аҳд, маклер дар китоб сабти махсуси маклериро анҷом медод ва ҳамаи тарафҳо дар он имзои худро мегузоштанд. Сабти маклерӣ қувваи ҳуқуқӣ дошта, ҳамчун шартнома ҳисобида мешуд ва ҳангоми эътироз ё ягон норозигӣ аз болои маклер, ҳамчун шахси мансабдори биржавӣ, шикоят оварда мешуд. Барои хизматрасонии худ маклер аз тарафҳои аҳдкарда мукофотпулӣ (куртаж) мегирифт, ки ҳаҷм ва тартиби пешниҳоди онро қисман қонун ва қисман одатҳои муомилоти корӣ танзим менамуданд.

Берун аз биржаҳо маклери хусусӣ амал мекард, ки фаъолияти вай аз тарафи қонунгузорӣ танзим намешуд. Ба сифати маклери хусусӣ шахсе баромад мекард, ки бо фаъолияти маклерии касбӣ ба таври мунтазам машғул нашуда, барои баста шудани ҳама гуна аҳдҳо байни шаҳрвандон, ки қонун манъ накардааст, кӯмаки миёнаравиро мерасонид.

Дар баробари маклери хусусӣ, ки мавқеи ҳуқуқии вайро қонунгузор муайян накарда буд, дар муомилоти савдо инчунин агентҳои савдо мушоҳида мешуданд. Ҳамаи муаллифоне, ки дар асарҳои худ мавқеи агентҳоро дар муомилоти савдоӣ дида баромадаанд, ба хусусияти воқеии фаъолияти асосии онҳо ишора намудаанд. Дар муомилоти савдо агентҳо баъзан ҳамчун комиссионер ва ё маклер номгузорӣ гардидаанд. Амалияи мақомоти судии он давра низ агентҳоро бо маклерҳо ва комиссионерон омехта намудааст. Ҳангоми ҳалли як парвандаи маданӣ суд метавонист ба хулоса ояд, ки ҳуқуқ ва уҳдадории агентҳо аз рӯйи созишнома, дар дигар маврид бошад, агент ҳамчун миёнарав байни тарафҳо ва аз рӯйи супориши онҳо фаъолиятбаранда фаҳмида мешуд [178, с. 18-20].

Фарқияти агент аз маклер дар фаъолияти хусусияти доимидошта ва ба манфиати принсипал[3] равонагардидаи агент зоҳир меёфт. Илова бар ин, фаъолияти маклер ҳузури ҳар ду тарафи аҳдро тақозо менамуд, ҳол он ки дар ҷараёни хизматрасонии агентӣ тарафҳои аҳд мумкин дар минтақаҳои гуногун қарор гиранд. Миёнаравии маклер аз лаҳзаи баста шудани аҳд маҳдуд мегардид, дар ҳоле ки агент дар иҷро гардидани шартҳои аҳд иштирокчии бевосита дониста мешуд.

[3] Шахси воқеӣ ё ҳуқуқӣ, ки шахси дигарро барои ба сифати агент баромад намудан ваколатдор намудааст.

Дар фарқият аз комиссионер, ки аҳдро аз номи худ ва ба манфиати комитент мебаст, ухдадории асосии агент ин аз ҳисоби принсипал ва аз рӯйи ваколати ба ин кор пешниҳодгардида, яъне содир намудани амалҳои воқеӣ ба ҳисоб мерафт.

Ҳамин тариқ, дар муомилоти савдоӣ агент ба сифати соҳибкори барои басташудани қарордод кӯмакрасонанда, инчунин дар мавридҳои алоҳида ҳангоми пешниҳод гардидани ваколатномаи махсус аз ном ва аз ҳисоби мизоҷ аҳдмебаста ҳисобида мешуд.

Таҳлили маводи илмӣ, қонунгузории давраи тоинқилобӣ имконият дод, ки доир ба муайян намудани табиати ҳуқуқии истилоҳи миёнаравӣ хулосаҳои зайл бароварда шаванд:

Танҳо дар давраи рушди босуботи муносибатҳои бозорӣ дар ҷомеа, фаъолияти миёнаравӣ, аз ҷумла дар соҳаи муомилоти молу мулки ғайриманқул, ташаккул ёфта, шаклҳои гуногуни он рӯ ба инкишоф ниҳода метавонанд. Лекин дар давраи то Инқилоби Октябр қонунгузорӣ ба рушди босуръати муносибатҳои миёнаравӣ мувофиқат накарда, сатҳи техникаи қонунгузорӣ дар дараҷаи хеле паст қарор дошт. Миёнаравӣ танҳо дар соҳаи савдо, аз ҷумла ҳангоми бастани аҳдҳои биржавӣ аз тарафи санадҳои меъёрӣ танзим гардида, хусусияти истисноиро пайдо намуда буд. Мафҳуми миёнаравӣ ва аз ҷумла, миёнаравӣ дар соҳаи бозори молу мулки ғайриманқул, дар қонунгузории маданӣ номуайян мемонд.

Аз таҳлили дар боло овардашуда маълум мегардад, ки миёнаравӣ аз ҷониби олимони давраи тоинқилобӣ ё хеле васеъ (ба он инчунин намояндагӣ дохил карда мешуд) ва бештар ҳамчун мафҳуми иқтисодӣ, на ҳуқуқӣ ва ё хеле маҳдуд – зери миёнаравӣ танҳо фаъолият доир ба хизматрасонии воқеӣ дар шакли ба ҳам овардани тарафҳои муносибатҳои молумулкӣ фаҳмида мешуд. Оид ба мафҳум ва табиати ҳуқуқии миёнаравӣ дар ҳуқуқи маданӣ ягон хел таҳқиқоти ҷиддии илмӣ анҷом дода нашудааст, танҳо В.Л. Исоченко [101, с. 44; 102, с. 68] ба таҳқиқи падидаи миёнаравӣ ва номгӯйи аҳдҳои миёнаравӣ машғул гардида, вай низ ҷонибдори шарҳи васеи мафҳум ва моҳияти аҳдҳои миёнаравӣ маҳсуб меёфт.

Ҳамин тариқ, на дар қонунгузории маданӣ, на дар илми ҳуқуқи мадании давраи қайдгардида вобаста ба масъалаи мафҳуми миёнаравӣ ва моҳияти муносибатҳои миёнаравӣ, фарқи он аз дигар муносибатҳои шабеҳ ҷавоби саҳеҳ пешниҳод нашудааст. Дар илми сивилистӣ оид ба падидаи миёнаравӣ вуҷуд надоштани нигоҳи ягона ба инкишофи таълимоти ҳуқуқӣ оид ба аҳдҳои миёнаравӣ ва ташаккули минбаъдаи ин падидаи ҳуқуқӣ таъсири манфӣ расонидааст.

3. Дар илми ҳуқуқи мадании давраи шуравӣ масъалаи миёнаравӣ ба таври васеъ паҳн нагардида буд. Олимони сивилисти давраи шуравӣ дар таҳқиқоти худ танҳо ҷанбаи воқеии фаъолияти миёнаравиро қайд намудаанд. Инқилоби Октябри соли 1917 баробари сохти давлатдории шоҳигарии Русия, инчунин, асосҳои иқтисодии онро ба дигаргунии куллӣ дучор намуд. Бекор намудани моликияти хусусӣ ва воситаҳои истеҳсолоти шаҳрвандон, эълон намудани шакли давлатӣ ва колхозиву кооперативии моликияти сотсиалистӣ ба он оварда расонд, ки робитаҳои иқтисодӣ танҳо байни корхонаҳои давлатӣ ва ташкилоти колхозиву кооперативӣ имконпазир гардида, он ҳам намуди мубодилаи молиро барои худ муайян намуд [155, с. 64-65].

Тамоми сиёсати дохилии давлатии солҳои 1917-1920 барои дар шуури аҳолӣ маҳв намудани хоҳиш ва завқи соҳибкорӣ, бартараф намудани савдои хусусӣ ва ҷорӣ намудани меҳнати маҷбурӣ равона гардида буд. Ҳамчун сарчашмаи моликияти шахсӣ танҳо меҳнат баромад карда метавонист. Аксарияти падидаҳои пештараи ҳуқуқи маданӣ ва меҳнатӣ (аз ҷумла миёнаравӣ) дар шароити нави сиёсиву иқтисодӣ ба назария ва амалияи нави коммунизми ҳарбӣ мувофиқат намекарданд ва аз ин рӯ, нолозим арзёбӣ гардиданд.

Қонунгузории он давра бар он нуқтаи назар асос меёфт, ки мувофиқи он ташкилоти шуравӣ ҳангоми амалӣ шудани ҳама гуна амалиёти савдоӣ набояд аз хизматрасонии миёнаравӣ истифода барад. Фаъолияти хусусии соҳибкорӣ манъ шуда буд.

Соли 1936 нақши миёнаравҳо ҳангоми баста шудани аҳдҳо байни корхонаҳои давлатӣ ва кооперативӣ бар зиммаи идораҳо оид ба миёнаравии

савдоӣ дар низоми Комиссариати халқии савдои дохилӣ гузошта шуда буд. Мувофиқи қарори Шурои комиссариати халқии ИҶШС аз 4-уми майи соли 1936 хизматрасонии ҳамаи ташкилоти савдоӣ ва саноатӣ доир ба муайян намудани талабот ва пешниҳодоти мол, миёнаравӣ оид ба харидорӣ ва фурӯши маҳсулот байни ташкилоти хоҷагидор бар зиммаи идораи номбурда вогузор гардида буд [134, с. 85-86].

Моҳияти хизматрасонии миёнаравӣ дар асоси санади меъёрӣ-ҳуқуқии номбурда дар он зоҳир мешуд, ки идора оид ба миёнаравии савдо бо дарназардошти супориши мизоҷ – ташкилот доир ба бастани аҳди савдо, бо ба инобат гирифтани дарозии роҳи интиқоли маҳсулот ва вайрон накардани низоми мол, таъмингардии минтақаи алоҳида, шарикони дахлдорро ҷустуҷӯ менамуд. Ҳамин тариқ, миёнарав барои қонунӣ будан, асоснокӣ ва мақсаднокии иқтисодии аҳд масъулият дошт.

Баъди он ки миёнарав шарикро муайян менамуд, фурӯшанда ва харидор ба таври мутақобила хоҳиши худро ба идораи миёнаравӣ баён менамуданд. Лекин аҳд хусусияти ҳатмиро танҳо баъди ба имзо расидани он аз тарафи миёнарав пайдо менамуд. Тартиби қайдгардида як қатор камбудиҳо дошт, ки ба он ҳам олимони соҳаи назария ва амалия ишора намудаанд. Ба ин нигоҳ накарда, қонуни махсус, ки фаъолияти миёнаравиро ба таври дигар танзим менамуд, қабул нагардида буд.

Фаъолияти миёнаравии ташкилоти таъминотӣ – фурӯшии мақомоти Таъминоти давлатӣ (Госснаб) бо санадҳои махсус танзим гардида, ба фаъолияти идораҳо оид ба миёнаравии савдо монанд буд. Ба ғайр аз ин, ташкилоти ба доираи мақоми таъминоти давлатӣ дохилбуда ҳуқуқ доштанд бо корхонаҳо оид ба фурӯши маҳсулоти барзиёд истеҳсолгардида шартномаи комиссионӣ банданд [39, с. 56].

Асосҳои қонунгузории мадании ИҶШС аз соли 1961, Кодекси мадании ҶШС Тоҷикистон аз соли 1964, мафҳуми миёнарав, хизматрасонии миёнаравиро муайян накардааст. Ин ҳолат бесабаб намебошад, зеро давлати шуравӣ сиёсати муносибатҳои маъмурӣ-хоҷагидориро давом дода, дар ин

давра аҳаммияти фаълияти миёнаравӣ, ҳатто бо иштироки мақомот ва ташкилоти давлатӣ хеле паст буд [80; 71].

Фаъолияти хусусии миёнаравии шаҳрвандон, ки барои ба даст овадани «даромади ғайримеҳнатӣ» равона гардида буд, дар баробари дуздӣ ва ҳаннотӣ ба доираи ҷиноятҳои хусусияти иқтисодидошта мансуб дониста шуда, барои он ҷазои ҷиноятӣ муайян шуда буд (моддаи 153 Кодекси ҷиноятии ҶШС Тоҷикистон, таҳрири соли 1964).

Дар давраи ишорагардида танҳо як намуди хизматрасонии миёнаравӣ ё худ миёнарав – ташкилоти давлатӣ бо вазифаҳои мушаххас ва вазифаҳои муайянгардида дар соҳаи тақсим намудани неъматҳои моддӣ вуҷуд дошт. Вобаста ба ин, дар адабиёти ҳуқуқӣ баҳси илмӣ оид ба хизматрасонии миёнарав кадом навъ хизмат бояд мансуб дониста шавад, ҷой дошта, як зумра олимон ба падидаи намояндагӣ падидаи хизматрасонии миёнаравиро муқобил мегузоштанд ва ба сифати мисол фаъолияти идораҳоро оид ба миёнаравии савдо ишора мекарданд, ки он ҳамагӣ дар ин самт ба тарафҳои муносибатҳои савдоӣ ҳангоми бастани аҳдҳои мухталифи байниҳамдигарӣ мусоидати техникиро ба амал мебаровард [99, с. 77].

Дигар муаллифон мафҳуми миёнаравиро бо маънои маҳдуд ва васеъ истифода мебурданд (А.Ф. Сохновский, М.К. Сулейменов). Ҳамин тавр, А.Ф. Сохновский мафҳуми «миёнаравии савдо»-ро таҳлил намуда, онро танҳо ба маънои маҳдуд ва ё танҳо миёнаравӣ арзёбӣ карда, зери ин мафҳум чунин амалҳои миёнаравиро, ки танҳо барои бастани аҳд, дар асоси шартҳои аз тарафи шарикони аҳдкунанда пешниҳод шудаанд, мефаҳмид. Ҳамчун мисол вай фаъолияти ташкилоти низоми таъминоти давлатӣ (Госснаб)-ро оид ба ҷустуҷӯи харидор барои маҳсулоти барзиёд истеҳсодшуда қайд менамояд. Хусусияти хоси мавқеи олими ишорашуда дар баҳодиҳии фаъолияти миёнаравӣ ҳамчун фаъолияти ҳуқуқидошта муайян мешавад. «Иштироки миёнарав дар бастани шартнома танҳо бо амали ба ҳам овардани тарафҳои муносибат маҳдуд намегардад. Ҳангоми миёнаравии одӣ бо амалҳои миёнарав, инчунин ҳуқуқҳои субъективӣ ва уҳдадориҳо барои контрагентон ба миён меоянд: ҳуқуқи пешбурди гуфтушунид бо шарикони алоҳида,

уҳдадории пардохти мукофотпулӣ ба миёнарав, уҳдадории ба инобат гирифтани иродаи миёнарав, ки асоснокӣ, қонунӣ будан ва мақсаднокии аҳди басташударо месанҷад» [145, с. 58-59].

Зери мафҳуми миёнаравии савдо А.Ф. Сохновский на танҳо фаъолияти шахсони сеюмро доир ба мусоидат барои басташавии аҳд дар соҳаи савдо, балки ҳамчунин фаъолияти миёнаравро оиди бо иштирокаш баста шудани аҳд низ мефаҳмид. Дар маънии мазкур ба миёнарав на танҳо миёнрави одӣ, балки боз комиссионер, ташкилоти ба низоми мақоми таъминоти давлатӣ (Госснаб) мутааллиқбуда дохил мешавад.

М.К. Сулейменов, ҳамчунин, миёнаравиро ҳам бо маънии васеъ ва ҳам маҳдуд баррасӣ намудааст. Ба ғайр аз ин, номбурда таъкид кардааст, ки мафҳуми миёнаравӣ дар маънии иқтисодӣ низ мавҷуд буда, ба он фаъолияти қариб ҳамаи ташкилоти савдо ва таъминот дохил мегарданд, зеро онҳо ҳамчун занҷираи пайвасткунандаи муносибатҳои байни корхонаҳо ва истеъмолкунанда баромад менамоянд. Шаклҳои ҳуқуқии миёнаравӣ бо маънии иқтисодӣ на танҳо шартномаҳои хизматрасонӣ, балки боз шартномаҳои молрасонӣ, хариду фурӯш, ҳамлу нақл ва ҳама гуна дигар шартномаҳоеро, ки бо дастрасии он муносибатҳои ду шахс бо ёрии шахси сеюм пеш бурда мешаванд, дар бар мегирад.

Мувофиқи ақидаи М.К. Сулейменов мафҳуми миёнаравӣ ба маънии ҳуқуқӣ бояд уҳдадорӣ оид ба хизматрасонӣ бо иштироки шахсони сеюмро дар бар гирад. Аз ин рӯ, аз нуқтаи назари олим зери мафҳуми миёнаравӣ бояд фаъолияти миёнаравии одӣ (миёнаравӣ дар маънии маҳдуд) ва фаъолияти комиссионер, инчунин фаъолияти экспедиторон, ки ба шартномаи экспедитсияи нақлиётӣ асос ёфтааст, фаҳмида шавад.

Ҳамин тавр, М.К. Сулейменов ба ақидаи А.Ф. Сохновский розӣ гардида, ишора намудааст, ки шартномаи супоришро низ ба доираи аҳдҳои миёнаравӣ мансуб донистан дуруст аст [74, с. 13-15; 82, с. 28-30].

4. Дар замони муосир дар илми ҳуқуқи маданӣ нисбат ба моҳияти табиати ҳуқуқии падидаи миёнаравӣ нуқтаи назари ягона вуҷуд надорад. К.И. Скловский миёнаравиро ҳамчун шакли иқтисодии намояндагӣ арзёбӣ

кардааст [175, с. 46]. В.С. Ерма бошад, баръакс миёнаравиро ҳамчун шакли ҳуқуқии намояндагӣ меҳисобад. Ақидаи муқобилро А.П. Сергеев ишора намуда, қайд кардааст, ки миёнаравӣ ҳамчун падидаи муносибатҳои ҳуқуқи маданӣ баромад мекунад.

Дар низоми қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон то ҳол санади ягонаи танзимкунандаи фаъолияти миёнаравӣ вуҷуд надорад. Ҳол он ки дар Англия як қатор санадҳои меъёрӣ–ҳуқуқии танзимкунандаи фаъолияти миёнаравҳо – агентҳои тиҷоратӣ қабул гардида, амал менамоянд: Қонун дар бораи факторҳо аз соли 1889; Қонун дар бораи ваколатнома аз соли 1971; Қонун дар бораи намояндагии қалбакӣ аз соли 1967; Қонун дар бораи агентҳои амволи ғайриманқул аз соли 1979 ва ғ. [94, с. 77-78].

Баробари ин, қайд намудан ҷоиз аст, ки дар давраи муосир дар ҳуқуқи маданӣ падидаи мустақили ҳуқуқӣ – падидаи миёнаравӣ ба вуҷуд омадааст. Меъёрҳои ҳуқуқие эҷод шудаанд, ки фаъолияти миёнаравиро танзим менамоянд, иттиҳодияҳои касбии миёнаравҳо ба вуҷуд омадааст.

Дар қисми 3-юми моддаи 199-и Кодекси маданӣ қайд оид ба миёнаравҳои тиҷоратӣ оварда шуда, зери он шахсе фаҳмида мешавад, ки ба манфиати дигарон, вале аз номи худ фаъолият мебарад. Ба ин ҳолат нигоҳ накарда, дар Кодекси маданӣ танҳо ишорат ба миёнаравӣ оварда шуда, таъриф ва шарҳи фаъолияти миёнаравӣ, таърифи аҳдҳои миёнаравӣ пешбинӣ нашудаанд.

Баробари ин, дар қонунҳои алоҳидаи Ҷумҳурии Тоҷикистон калима ва ибораҳои ба фаъолияти миёнаравӣ тааллуқдошта мушоҳида мешаванд. Масалан, дар банди 50 фасли 10-и Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи биржаи молӣ ва савдои биржавӣ» аз 23-юми декабри соли 1991 (ба ҳолати 25-уми марти соли 2011) истилоҳҳои «миёнаравҳои биржавӣ», «амалиёти биржавӣ» истифода гардидаанд [6].

Миёнаравҳои биржавӣ – ширкатҳои брокерӣ, брокерҳои мустақил – аҳдҳои биржавиро аз ном ва аз ҳисоби мизоҷ, аз номи мизоҷ ва аз ҳисоби худ ва ё аз ном ва аз ҳисоби мизоҷ (фаъолияти брокерӣ) ба амал мебароранд. Айнан чунин муқаррароти ба намуди фаъолияти миёнаравӣ

алоқамандидошта дар санадҳои соҳаи суғуртакунонӣ дар соҳаи андоз ва ғайра ба назар мерасанд.

Чунин ҳолати қонунгузорӣ доир ба муайян намудани падидаи миёнаравӣ имконият медиҳад ба хулосае оем, ки дар давраи низоми фармондеҳӣ-маъмурӣ, падидаи номбурда ба таври нокифоя муайян гардида, танҳо пеш бурдани ислоҳоти бозорӣ ва барқарор гардидани муносибатҳои соҳибкорӣ падидаи миёнаравӣ дар соҳаҳои мухталиф ба монанди савдо, фаъолияти биржавӣ, суғуртакунӣ, инчунин, соҳаи бозори молу мулки ғайриманқул васеъ истифода мешавад. Қонунгузорӣ ва амалияи давлатҳои рушдёфта дар ин самт, воқеан, пешрафта мебошанд, зеро намудҳои нави шартномаҳо, аз қабили шартномаи агентӣ устувории қонунии худро пайдо кардааст, ки муносибатҳои миёнаравиро дар лаҳзаи басташавии ин қабил шартномаҳо ба танзим медарорад. Аз ин лиҳоз, муқаррароти қонунгузории давлатҳои хориҷӣ дар самти танзими фаъолияти миёнаравӣ бояд омӯхта шуда, барои ташаккул ёфтани фаъолияти хоҷагидорӣ ва соҳибкорӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон ба таври васеъ истифода гарданд.

1.2. Реҷаи ҳуқуқӣ-мадании фаъолияти миёнаравӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул

Бо боварии комил гуфтан мумкин аст, ки падидаи миёнарав ва фаъолияти миёнаравӣ дар қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон бори аввал бо таҳия ва қабул гардидани Кодекси мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон (таҳрири соли 1999) пайдо гардидааст [2].

Кодекси мазкур дар қисми 2, моддаи 207 муқаррар карда буд, ки шахс ба манфиати шахси дигар, лекин аз номи худ амал мекунад (миёнарави тиҷоратӣ ва ғ.), инчунин, шахсе, ки барои анҷоми гуфтушунид дар мавриди аҳдҳои дар оянда имкондошта ваколатдор мешавад, намоянда намебошад.

Аз муқаррароти моддаи номбурда бармеояд, ки ба сифати нишонаи муайянкунандаи фаъолияти миёнаравӣ «ба манфиати дигарон, вале аз номи худ фаъолият бурдан» баромад менамояд. Аз ин рӯ, нишонаи баёнгардида

бояд дар асоси гузаронидани фарқияти мафҳумҳои миёнаравӣ ва намояндагӣ гузошта шавад.

Шахсияти контрагент аксар маврид ҳангоми бастани аҳд ҳамчун омили асосӣ дониста шуда, номи иштирокчии муомилоти маданӣ имконият медиҳад, ки субъекти ҳуқуқ ва уҳдадориҳои маданӣ муқаррар ва тарафи бевоситаи муносибат муайян гардад.

Аз ин ҷо, дараҷаи муосири шартнома ва барасмиятдарории ҳуқуқии он, ҳамчун давомдиҳандаи шакли зарурии гардиши молу маҳсулот бо мурури замон, бо тараққиёт ва пешрафти ҷомеа ва давлат, ҳамчунин бо болоравии гардиши молу маҳсулот, инкишоф ёфт. Масалан, дар ҳуқуқи Рими Қадим мафҳуми «созишнома» (coventio)-ро фарқ мекарданд, ки моҳияти асосии онро иродаи мувофиқакардашудаи тарафҳо ташкил медод. Дар баробари мафҳуми «созишнома» ҳамчунин мафҳуми «шартнома» (contractus) низ фарқ карда мешуд, ки он асоси бавуҷудоии муносибатҳои уҳдадоркунандаи тарафайн (аз калимаи лотинӣ contrahere – ҷалб кардан, бо хоҳиши худ дохил шудан ба муносибатҳои уҳдадоркунанда)-ро ташкил медод. Маҳз бо назардошти ҳамин, одатан тарафҳо дар муносибатҳои шартномавӣ ҳамчун контрагент эътироф карда мешаванд.

Дар шароити муосири илми ҳуқуқи маданӣ мафҳуми «шартнома» маънии ягонаро надошта, ба таври гуногун истифода карда мегардад, зеро шартнома, пеш аз ҳама, ҳамчун иродаи ба ҳам мувофиқакарда (созиш)-и иштирокчиёни он (тарафҳо) эътироф карда мешавад, ки барои муқаррар намудан, тағйир додан ё бекор намудани ҳуқуқу уҳдадориҳои муайян равона карда шудааст. Аз ин нуқтаи назар аҳд (шартнома) – факти ҳуқуқӣ буда, асоси муҳимми пайдоиши муносибатҳои уҳдадориро ташкил медиҳад. Вобаста ба ин, ҳама гуна аҳдҳои ду ва бисёртарафа ҳамчун шартнома эътироф карда шуда, нисбати худи шартномаҳо, мувофиқан, талаботи дахлдори аҳдҳо, аз ҷумла, шакли онҳо истифода карда мешавад. Сониян, мафҳуми шартнома нисбати ҳамон муносибатҳои ҳуқуқие татбиқ карда мешавад, ки дар натиҷаи баста шудани шартнома (аҳд) ба вуҷуд меоянд, зеро ҳуқуқу уҳдадориҳои субъективии тарафҳои шартнома маҳз дар онҳо амалӣ ва

татбиқ мегарданд. Бинобар ин, вақте ки сухан дар бораи робитаҳои шартномавӣ, таъмин карда шудани иҷрои он, масъулият ҳангоми иҷро ё ба таври дахлдор иҷро карда нашудани шартнома меравад, дар ин ҷо, пеш аз ҳама, муносибатҳои уҳдадории шартномавӣ ба назар гирифта мешаванд, ки нисбати ин уҳдадориҳо (дар назар дошта шудааст уҳдадориҳои шартномавӣ) қоидаҳои умумӣ дар бораи уҳдадорӣ татбиқ карда мешаванд. Сеюм, аксар вақт шартнома ҳамчун шакли созишнома (аҳд) баррасӣ карда мешавад, ки дар зери ин мафҳум ҳуҷҷате дар назар дошта шудааст, ки ҳуқуқу уҳдадориҳои тарафайнро мустаҳкам менамояд. Мафҳуми мазкури шартнома хислати шартиро дошта, маънии аслии шартномаро кушода дода наметавонад, зеро созиши тарафҳо мумкин аст аз ин пас фақат дар шакли ҳуҷҷати ягонае, ки аз тарафи ҳамаи иштирокчиёни он имзо карда шудааст, баста шавад. Лекин дар ҳолати ҷой доштани чунин ҳуҷҷат, вай ҳама вақт шартнома эътироф карда мешавад (дар муносибатҳои савдои хориҷӣ бошад, он ҳамчун қарордод эътироф карда мешавад)[4].

Аз ин ҷо натиҷаи ҳуқуқии шартнома дар он зоҳир мегардад, ки контрагентҳо (тарафҳо) дар шартнома ба ҳам дар асоси ҳуқуқу уҳдадориҳои тарафайн вобаста мебошанд. Ғайр аз ин, шартнома бояд ҳамчун аҳд, ки дар натиҷаи баста шудани он уҳдадориҳои шартномавӣ пайдо мегарданд, фарқ карда шавад, зеро ҳуқуқ ва уҳдадориҳои контрагентҳо (тарафҳо) дар шартнома аз рӯйи он, моҳияти ҳуқуқ ва уҳдадориҳои контрагентҳо ҳамчун тарафҳои уҳдадорӣ мазмуну моҳияти шартномаро ташкил медиҳад, дар ҳолате, ки аҳд танҳо мазмун ва моҳияти онҳоро муайян мекунад ва ба он хислати ҳуқуқиро медиҳаду халос. Иҷрои минбаъдаи шартҳои шартнома аз тарафи контрагентҳо бошад, ба ҷуз аз иҷрои уҳдадориҳо чизе беш нест. Дар ин маврид шарти шартнома на фақат мақсади ниҳоӣ ва мазмуну моҳияти амалҳои мувофиқакардашудаи тарафҳоро аз рӯйи иҷрои он муайян мекунад,

[4] Дар ин ҷо мафҳуми шартнома ба таври истиноӣ танҳо нисбати ҳуқуқи мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон истифода намегардад. Зеро шартномаҳое, ки дар соҳаи дигари ҳуқуқ низ ба назар мерасанд, масалан, ҳуқуқи оилавӣ (аҳдномаи никоҳ), таҳти таъсири қонунгузории мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон қарор гирифта метавонанд.

инчунин, дар аксар маврид, хусусан, дар соҳаи фаъолияти соҳибкорӣ, тартиби содир шудани онҳоро низ муқаррар мекунад.

Вобаста ба таҳлилҳои боло, ҳуқуқ ба ном (номгузорӣ) ҳуқуқи муҳимтарини ғайри молу мулкии субъекти ҳуқуқи маданӣ дониста мешавад. Номи нек ҳамчун неъмат ба доираи неъматҳои ҷудонопазири шахсӣ ва ба дигар шахс гузарониданашавандаи шахси воқеӣ дониста мешавад. Дар ҳамин хусус ҳатто И.А. Покровский ишора намуда буд, ки ҳар қадар «мундариҷаи дохили шахсият ғанитар бошад, ҳамон қадар бо номи худ эҳтиёткорона рафтор менамояд» [83, с. 123].

И.А. Покровский ба сифати пешомади ҳуқуқ ба номро ҳуқуқи савдогар ба номи фирмавӣ асос мегузорад. Маҳз бо ширкат эътибори кории савдогар дар олами тиҷорат алоқаманд карда мешуд. Эътибори корӣ инчунин нисбат ба шахсони бо тиҷорат машғулнабуда низ аҳаммиятнок мебошад.

Дар муомилоти маданӣ аз номи шахси дигар баромад намудан, байни дорандаи ном ва шахси аз номи вай баромадкунанда мавҷуд будани муносибатҳои хоссаро тақозо менамояд. Дар мавридҳое, ки сухан дар бораи истифодабарии номи шахси воқеӣ меравад, танҳо истифодаи он дар манфиати дорандаи ҳуқуқ қонунӣ баҳо дода мешавад. Дар мавридҳое, ки дорандаи ҳуқуқ шахси ҳуқуқӣ бошад, истифодаи номи шахси бегона танҳо дар мавриди мавҷудияти асоси қонунӣ, ба монанди шартномаи консессияи тиҷоратӣ, шартномаи фурӯши корхона ва ғайра роҳ дода мешавад.

Бояд зикр намуд, ки дар қисми 3, моддаи 199 Кодекси маданӣ қонунгузор ба намоянда баробари шахсони ба манфиати шахсони дигар, лекин аз номи худ фаъолиятбаранда танҳо миёнаравҳои тиҷоратиро мансуб медонад. Таъкид намудани танҳо миёнаравҳои «тиҷоратӣ» онро ифода менамояд, ки миёнаравҳои «ғайритиҷоратӣ» низ вуҷуд доранд ва онҳо дар навбати худ эҳтиёҷ ба муайян намудани нишонаҳои фарқкунанда аз миёнаравҳои «тиҷоратӣ» ва дида баромадани таносуби онро бо мафҳуми «намоянда» дорад.

Ба ақидаи мо, дар қисми 3, моддаи 199 Кодекси маданӣ нишонаи «амал ба манфиати шахси дигар, лекин аз номи худ» барои муайян намудани

мафҳуми миёнаравӣ бояд ҳамчун аломати асосӣ баромад намуда, нисбати тамоми миёнаравиҳо, аз ҷумла миёнаравӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул низ истифода гардад. Мушаххас кардани фарқият байни миёнаравии «тиҷоратӣ» ва «ғайритиҷоратӣ» бояд сирф бар хусусияти фаъолияти миёнарав ва хусусияти соҳаи истифодаи хизматрасонии вай асос ёбад. Ҳамин тариқ, ба андешаи мо, бояд ба қисми 3, моддаи 199-и Кодекси маданӣ тағйирот ворид намуда, аз он калимаи «тиҷоратӣ» хориҷ карда шавад.

Ба сифати аломати наздиксозанда ва таносуби категорияи намояндагӣ ва миёнаравиро имконияtдиҳанда ба манфиати дигарон баромад намудани шахс (намоянда ва миёнарав) дониста мешавад. Кодекси маданӣ шарҳи мафҳуми «манфиат»-ро пешбинӣ накардааст [131, с. 139-140; 132, с. 47-48][5].

Аҳаммияти истилоҳи «манфиат»-ро дар ҳуқуқи маданӣ дар ду ҷанба баррасӣ намудан мумкин аст. Якум, аҳаммияти манфиат барои ҳуқуқи маданӣ ба маънии объективӣ, ки дар он алоқамандии манфиати субъекти муносибати ҷамъиятӣ бо ҳуқуқи объективӣ ба ҷараёни ташаккули ҳуқуқ ворид карда шудааст. Дуюм, аҳаммияти манфиат барои ҳуқуқи субъективии маданӣ [133, с. 165-166].

Ба андешаи мо, маҳз мавқеи олимоне шоистаи дастгирӣ мебошад, ки манфиатро ҳамчун категорияи объективию субъективӣ тавсиф менамоянд. Масалан, ба суди ноҳияи Шоҳмансури шаҳри Душанбе бо аризаи даъвогӣ оид ба беэътибор донистани ваколатнома аз 18-уми марти соли 2022 ва розигии ҳамсар муроҷиат кардани Ш.М. ва бо ҳалномаи суди мазкур аз 21-уми июли соли 2023 бекор карда шудани ваколатнома аз 18-уми марти соли 2022 ва розигии ҳамсар.

Дар доираи мурофиаи судӣ оид ба аризаи даъвогии болозикр аз тарафи суди ноҳияи Шоҳмансури шаҳри Душанбе муайян карда шуд, ки ҷавобгар П.А. ва ҳамҷавобгар Ш.Х. бо роҳи фиреб даъвогар Ш.М.-ро барои ба

[5] Қонунгузор, инчунин мафҳумҳои «манфиатҳои қонунӣ» ва «манфиатҳои қонунан ҳифзшаванда»-ро истифода бурдааст. Дар адабиёти ҳуқуқӣ масъалаи мундариҷа ва таносуби мафҳумҳои номбурда баҳснок буда, дар баъзе мавридҳо ба таври куллан фарқкунанда шарҳ дода мешаванд.

расмият даровардани ваколатнома оид ба бегона кардани манзили истиқоматии мансуб ба даъвогар водор менамоянд.

Даъвогар Ш.М. бо дарназардошти ваъдаи ҷавобгар П.А. ва ҳамҷавобгар Ш.Х., дар Саридораи нотариалии давлатии Ҷумҳурии Тоҷикистон ба номи ҷавобгар П.А. дар як вақт ҳам ваколатнома барои фурӯхтани манзили истиқоматӣ ва ҳам розигии ҳамсар барои бегона намудани манзили истиқоматиро ҳамчун моликияти умумии якҷояи ҳамсарон ба расмият медарорад.

Суди ноҳияи Шоҳмансури шаҳри Душанбе бо дарназардошти он, ки ҷавобгар П.А. ва ҳамҷавобгар Ш.Х. даъвогар Ш.М.-ро бо роҳи фиреб ба ғафлат бурда, ҳуқуқ ва манфиатҳои қонунии ӯро поймол намуданд, зарур шуморид, ки ваколатнома ва розигии аз тарафи даъвогар Ш.М. дар Саридораи нотариалии давлатии Ҷумҳурии Тоҷикистон ба расмият даровардашударо бо ҳалнома аз 21-уми июли соли 2023 бекор намояд [196].

Бо дарназардошти таҷрибаи суди ноҳияи Шоҳмансури шаҳри Душанбе бо боварии комил гуфтан мумкин аст, ки манфиат, бешубҳа, падидаи объективӣ дониста мешавад, ки чунин баҳодиҳӣ вобаста ба талаботи шароити зисти шахси мушаххас ба миён меояд. Далели мустақими гуфтаи мазкурро манфиати даъвогар Ш.М. дар намуди эҳтимолияти маҳрум гардидан аз манзили истиқоматӣ ташкил дода метавонад, ки вобаста ба шароити зисти ӯ ҳамчун шахси мушаххас рӯйи кор омада буд. Вобаста ба ин, дар ҳуқуқ манфиате вуҷуд надорад, ки қаблан дарк шуда бошад. Аз ин лиҳоз, дуруст аст, ки манфиат ҳамчун воҳиди ҳуқуқӣ ба сифати категорияи объективию субъективӣ баҳо дода мешавад.

Дар мавриди шахси ноболиғ ва шахси бемории руҳидошта лаҳзаи субъективӣ дар манфиат дар шахси намояндаи қонунии онҳо инъикос меёбад, ки талаботи (ё худ манфиат дар таъмини иҷтимоии он) шахсони дар боло зикргардидаро дарк намуда, амалҳои иродавиро барои қонеъ гардонидани талаботи онҳо содир менамоянд. Масалан, соли 2008 дар Идораи нотариалии давлатии шаҳри Ҳисор аз тарафи мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатии шаҳри Ҳисор ба номи шаҳрванд Х.Б. ба расмият даровардани

шартномаи ройгон ба моликият супоридани хонаи истиқоматӣ ва бинобар сабаби бо ҳалномаи суди шаҳри Ҳисор аз соли 2007 ғайри қобили амал эътироф гардидани ӯ, аз тарафи намояндаи қонунии ӯ имзо карда шудани шартномаи болозикр [189].

Категорияи манфиат дар муносибатҳои ҳуқуқи уҳдадорӣ, ки аз шартномаҳо ба вуҷуд меояд, аҳаммияти махсус пайдо мекунад. Мавҷуд будани манфиати шахс ба ҷараёни ба вуҷуд омадани уҳдадорӣ таъсир мерасонад. Тавре ки И.Б. Навитский ишора намуда буд, тамоми ҳаҷми маълумоти ба мундариҷа ва иҷрои шартнома дахлдошта аз тарафи контрагентон аз нуқтаи назари манфиати шахсӣ ва имкониятҳо баҳо дода шуда, ба маҷмуи ҳуқуқ ва уҳдадориҳои мутақобилан муфиди тарафҳо гузаронида мешавад [75, с. 53].

Ҳар як субъекти ҳуқуқи маданӣ барои ноил шудан ба неъмати муайян манфиати худро ҳамчун талаботи даркгардидаи иҷтимоӣ доро мебошад. Дар қисми 2, моддаи 3 Кодекси маданӣ омадааст, ки шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ ҳуқуқҳои маданиро бо ирода ва ба манфиати худ ба даст оварда, амалӣ менамоянд. Баробари ин, қонун имконият медиҳад, то ки амали субъекти ҳуқуқи маданӣ ба манфиати дигарон равона гардад. Ҳолати мазкур маънои онро дорад, ки дар муносибат бо шахсони сеюм миёнарав ва намоянда мақсади қонеъкунонии талаботи шахси манфиатдорро барои ноил гардидан ба неъмате, ки шахсони номбаркарда ба он кӯшиш намуда истодаанд, ҷонибдорӣ намояд. Баробари ин, дар мавриди ба манфиати шахси дигар дар асоси шартномаи байни шахс ва шахси манфиатдор (аз рӯйи супориши охирон) баромад намудан, шахси манфиатдор уҳдадор аст хароҷоти анҷомдодаи шахси якумро рӯйпӯш намояд.

Ҷиҳати умумӣ, дар муносибат байни намоянда ва миёнарав, он ба ҳисоб меравад, ки хизматрасонии ҳам намоянда ва ҳам миёнарав на танҳо дар соҳаи соҳибкорӣ, балки дар тамоми соҳаҳои ҳуқуқи маданӣ низ талаботи худро дорад.

Нисбат ба муносибатҳои намояндагӣ, ки на фақат аз аҳдҳои ваколатдоркунанда, балки боз вобаста ба нишондоди қонун дар асоси санади

маъмурӣ ба вуҷуд меоянд, миёнаравӣ ҳама вақт асоси шартномавӣ дорад. Фаъолияти миёнаравӣ ҳама вақт дар асоси уҳдадории шартномавӣ ба амал баровардa шуда, аз ҷониби як шахс расонидани хизмат ба шахси дигарро дар назар дорад. Ҳамин тариқ, ба сифати субъектони миёнаравӣ, чун қоида шахсони дорои қобили амали пурра баромад мекунанд. Лекин, ба фикри мо монеаи ҷиддӣ шуда наметавонад, агар барои иштирок дар муносибатҳои миёнаравӣ ба сифати мизоҷ (хизматқабулкунанда) ноболиғи аз синни 14 то 18-сола, шахсони қобилияти амалкунии маҳдуд дошта баромад кунанд, ба шарте, ки барои бастани аҳдҳои миёнаравӣ розигии намояндаи қонунии ин шахсон дода шуда бошад.

Бояд қайд намуд, ки дар адабиёти ҳуқуқӣ ақидае баён гардидааст, ки мувофиқи он ба шумораи миёнаравҳо шахсонеро мансуб донистан мумкин аст, ки кори шахси бегонаро бе супориш иҷро менамоянд. Чунин мавқеъро масалан, А.В. Егоров ҷонибдорӣ намудааст. Ба андешаи номбурда шахсе ҳамчун миёнарав баромад мекунад, агар аз ҷониби вай амалҳои хусусияти миёнаравидошта содир шаванд [155, с. 65-66].

Лекин ба фикри мо, хусусияти хоси миёнаравӣ дар маънии ҳуқуқие, ки мо дида истодем, чунин мебошад: якум, ба миёнарав аз ҷониби шахси дигар супориш (амали мақсаднок) дода мешавад; дуюм, супориши мазкур соҳаи амали хизматрасонии миёнараврo маҳдуд менамояд, барои аз номи миёнарав ва ё ба манфиати мизоҷ баста шудани шартнома мусоидат менамояд.

Яъне, ба андешаи мо, миёнаравӣ эътироф гардидани фаъолияте, ки аз тарафи як шахс бе супориши шахси дигар, бидуни ба таври дахлдор ба расмият даровардани муносибати байниҳамдигарии онҳо ба амал бароварда мешавад, қобили қабул нест, зеро аз тарафи як шахс бидуни шартномае, ки аз тарафи нотариуси давлатии идораҳои нотариалии давлатӣ бо тартиби муқарраркардаи қонунгузорӣ ба расмият дароварда нашудааст, ба амал баровардани миёнаравӣ ва ба манфиати шахси дигар иҷро кардани амалҳои мушаххас, мазмун ва моҳияти падидаи ҳуқуқии таҳқиқшавандаро халалдор менамояд. Ҳолати мазкур бо он асоснок шуда метавонад, ки нуқтаи меҳвариро дар падидаи ҳуқуқии миёнаравӣ маҳз шартнома ташкил медиҳад,

ки дар доираи он ҳуқуқ ва уҳдадориҳои миёнарав, ҳадди амалҳои иҷрошаванда сарҳадгузорӣ карда мешаванд. Дурустии андешаи мазкурро аризаи даъвогии О.Б. ва О.С. дар бораи беэътибор донистани шаҳодатномаи ҳуқуқ ба мерос аз рӯйи қонун, қарор ва шаҳодатнома дар бораи қонунигардонии дороиҳо, шаҳодатномаҳо дар бораи бақайдгирии давлатӣ, молу мулки муштараки ҳамсарон эътироф намудани манзили истиқоматӣ, ҷудо намудани ҳиссаи ҳамсарон аз молу мулки муштарак, муқаррар намудани ҳолати қабули мерос ва тақсим намудани молу мулки меросӣ собит карда метавонанд, ки ба суди ноҳияи Шоҳмансури шаҳри Душанбе аз 27-уми феврали соли 2023 пешниҳод гардида буданд.

Сабаби аз тарафи даъвогарон О.Б. ва О.С. бо ҷавобгарии И.А. дар суди ноҳияи Шоҳмансури шаҳри Душанбе мавриди баҳс қарор додани шаҳодатномаи ҳуқуқ ба мерос аз рӯйи қонун, ки аз тарафи нотариуси давлатии Саридораи нотариалии давлатии Ҷумҳурии Тоҷикистон 25-уми декабри соли 2020 тасдиқ карда шуда, дар феҳрист таҳти №4М-255 сабт карда шудааст ва ҳуҷҷатҳои дигари алоқаманд, ки ҳангоми бо тартиби муқarrarкардаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон ба расмият даровардани ҳуқуқ ба мерос, доираи ҳуқуқ ва уҳдадориҳои тарафҳо, аз ҷумла ворисони молу мулки шахси фавтида, аз тарафи нотариуси давлатӣ бинобар сабаби аз тарафи шахси манфиатдор дар ҳаҷми пурра пешниҳод нагардидани маълумоти дахлдор, дуруст муайян карда нашудааст [195]. Дар ҳамин асос, ба андешаи мо, фаъолияти миёнаравӣ дар фарқият аз падидаи ҳуқуқии намояндагӣ ҳама вақт бо хизматрасонӣ пайванди зич дошта, ба ин сифат арзёбӣ карда мешавад. Изофа бар ин, муносибати тарафҳо – мизоҷ ва миёнарав хусусияти шахсӣ ва ба боварӣ асосёфтаро доро намебошад. Амалҳои миёнарав дар мизоҷ ҳуқуқ ва уҳдадориҳоро нисбати шахсони сеюм ба вуҷуд намеорад. Аз ин рӯ, ба фикри мо, амалҳо (фаъолият) оид ба хизматрасонии миёнаравӣ аз ҷумла, дар бозори молу мулки ғайриманқул бояд музднок ба амал бароварда шаванд. Ғайр аз ин, миёнарав (мисли намоянда, ки ба намояндашаванда дар муносибатҳои ҳуқуқӣ-маданӣ, на муносибатҳои ҳуқуқи меҳнатӣ қарор доранд), ки шахси мустақил мебошад,

дар тобеияти бевоситаи мизоҷ қарор намегирад. Чунин муносибат дар муайян намудани мақоми миёнарав барои ҳуқуқи мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон анъанавӣ буда, он ба таҷрибаи байналмилалӣ ва таҷрибаи давлатҳои хориҷӣ оид ба танзими фаъолияти миёнаравӣ мувофиқат менамояд [22, с. 84; 88, с. 62].

Моҳияти сирф хизматрасонӣ доштани падидаи ҳуқуқии миёнаравӣ дар шартномае баръало зоҳир мегардад, ки моҳи июли соли 2023 байни ҶСК «Тоҷик Эйр» ва ширкати «Каян гурӯҳ»-и Арабистони Саудӣ оид ба тариқи лизинг харидорӣ гардидани тайёраҳои наву замонавии тамғаи «Boeing» ва «Airbus» баста шуда буд. Тибқи шартҳои шартномаи мазкур, ширкати Арабистони Саудӣ «Каян гурӯҳ» вазифадор гардид, ки дар асоси нишондоди ҶСК «Тоҷик Эйр» тайёраҳои ба шароити Тоҷикистон мутобиқро харидорӣ намояд ва онро барои истифодабарии минбаъда ба ҶСК «Тоҷик Эйр» интиқол диҳад [186].

Шартномаи лизинг, гарчанде ки наметавонад вобаста ба мазмун ва моҳияти аслӣ падидаи ҳуқуқии миёнаравӣ эътироф шавад, дар қисми нишонаҳои ҳуқуқии алоҳидаи худ метавонад мазмун ва моҳияти падидаи ҳуқуқии миёнаравиро равшан намояд. Чунончи, ҶСК «Тоҷик Эйр» ва ширкати Арабистони Саудӣ «Каян гурӯҳ» байни ҳам комилан дар муносибатҳои маданӣ қарор дошта, ҳуқуқу уҳдадориҳои худро тибқи принсипи озодии шартнома ва баробарии тарафҳо муайян мекунанд. Илова ба ин, ширкати Арабистони Саудӣ «Каян гурӯҳ» ва ҶСК «Тоҷик Эйр» шахсони ҳуқуқии комилан мустақил ба шумор рафта, дар тобеияти ҳамдигар қарор надоранд, дар муносибатҳои маданӣ озодона иштирок намуда, ҳуқуқ ва уҳдадориҳои мадании дахлдорро ба даст меоранд. Ба ин мазмун, ҳамчунин муқаррароти қисми 3, моддаи 199 Кодекси маданӣ ишора мекунад, ки тибқи он миёнарав шахсе маҳсуб меёбад, ки аз номи худ, лекин ба манфиати шахси дигар амал мекунад. Бо вуҷуди ин, қонунгузории мамлакат кӯшиши кушода додани мазмун, муҳтаво ва хусусияту мундариҷаи фаъолияти миёнаравиро анҷом надодааст.

Тавре ки таҳлили таърихии рушди муносибатҳои миёнаравӣ нишон медиҳад, шакли нисбатан барвақттар пайдогардидаи фаъолияти миёнаравӣ чунин буд, ки дар он шахс амалҳои оқибати ҳуқуқӣ ба вуҷуд наорандаро дар намуди муносибатҳои ҳуқуқи маданӣ (амалҳои воқеӣ) ба ҷо меовардааст.

Саҳми воқеии чунин миёнарав дар он зоҳир меёбад, ки охирон барои баста шудани шартнома байни шахси сеюм ва мизоҷи вай мусоидат намуда, амалҳои иҷрокардаи ин шахс барои баста шудани шартнома равона мегардад. Ҳамин тариқ, чунин амалҳо аз рӯйи табиати худ воқеӣ буда, бо иродаи мизоҷ оид ба содир намудани аҳд зич алоқманд мебошад ва мақсади барои мизоҷ, ҳангоми бастани аҳд, ба даст овардани натиҷаи беҳтаринро доранд.

Ба чунин миёнарав мумкин аст супориш дода шавад, ки контрагенти воқеиро ҷустуҷӯ намуда, дар мавриди аҳдҳои дар оянда барои бастан имкондошта, тарафҳоро бо ҳам оварад. Ҷустуҷӯи контрагенти воқеӣ вобаста ба талаботи нисбат ба шарики шартномавӣ пешниҳодшаванда, ки аз тарафи мизоҷ пешниҳод гардидааст, ба амал бароварда мешавад.

То оғози ҷамъ овардани маълумот дар бораи тарафҳо, миёнарав бо онҳо гуфтушуниди пешакиро анҷом медиҳад. Бояд қайд намуд, ки қонунгузор дар қисми 3, моддаи 199 Кодекси маданӣ «шахсони барои бурдани гуфтушунид оид ба бастани аҳд»-ро аз доираи намояндагӣ ва инчунин аз доираи миёнаравҳои тиҷоратӣ истисно намудааст. Аз ин рӯ, ба фикри мо, муайян намудани асоснокии мавқеи қонунгузор доир ба ин масъала аҳаммиятнок мебошад.

Дар адабиёти ҳуқуқӣ доир ба хусусияти амалҳо ҳангоми бурдани гуфтушунид ақидаи ягона вуҷуд надорад. Баъзе олимон онро ҳамчун амалҳои воқеӣ, яъне амалҳе, ки оқибати ҳуқуқӣ надоранд, маънидод мекунанд. Масалан, В.В. Витрянский ишора менамояд, ки гуфтушунид пеш аз пешниҳод (оферта) ба амал бароварда шуда, хусусияти факултативиро соҳиб мебошад [36, с. 196].

Гуруҳи дигари олимон бар он ақида ҳастанд, ки оферта ва аксепт унсурҳои асосии мундариҷаи гуфтушунид ба ҳисоб рафта, гузаронидани гуфтушунидро ҳамчун амали ҳуқуқӣ баҳо медиҳанд [53, с. 47].

Ба фикри мо, нуқтаҳои назари ишорашуда бо ҳам зид набуда, баръакс ҳамдигарро пурра менамоянд, зеро шаклҳои гуногуни раванди бастани шартнома, мувофиқакунонии иродаи иштирокчиёни онро таҷассум менамояд.

Дар ҳақиқат, табиати ҳуқуқии амалҳои дар давраи гуфтушунид иҷрошаванда, аз рӯйи хусусияти изҳори иродаи иштирокчиён ва мақоми онҳо муайян карда мешавад. Гуфтушуниде, ки мундариҷаи он ирсоли мунтазами оферта ба ҳисоб меравад, дорои хусусияти ҳуқуқӣ мебошад, ба шарте ки шахси аз чунин гуфтушунид баромада, худ дорои ваколатҳои дахлдор бошад.

Дар дигар маврид, вақте ки изҳори иродаи иштирокчии гуфтушунид ба талаботи нисбати оферта пешниҳодшаванда мувофиқ набошад, гуфтушунид, бинобар бо ҳам алоқамандӣ пайдо накардани шахсони дар он иштироккунанда, хусусияти ҳуқуқиро пайдо намекунад. Тахмин карда мешавад, ки маҳз ҳолати охирон аз ҷониби қонунгузор дар қисми 3, моддаи 199-и Кодекси маданӣ бо роҳи муқобил гузоштани «шахсони барои бурдани гуфтушунид оид ба аҳдҳои дар оянда басташаванда ваколатдоргардида» ва намоянда ба амал бароварда шудааст. Баробари ин, нисбати чунин шахсон истифода шудани истилоҳи «ваколатдоргардида» аз лиҳози ҳуқуқӣ нодуруст ба ҳисоб меравад, зеро мафҳумҳои «намоянда» ва «ваколатдор» мумкин аст ҳамчун истилоҳҳои ҳаммаъно баҳододшуда истифода гарданд.

Қобили қайд аст, ки асоси заминавии падидаи ҳуқуқии намояндагӣ ҳамчун қоида ваколатнома ба ҳисоб меравад, ки мутобиқи қонунгузории амалкунанда аз тарафи шахсони мансабдори барои ин ваколатдоршуда, масалан, нотариусони давлатӣ, консулгариҳои Тоҷикистон дар хориҷи мамлакат ва дигарҳо ба расмият дароварда шудаанд. Дар ваколатнома мушаххас ваколатҳое номбар карда мешаванд, ки онҳоро вакилкунанда ба намояндаи худ вогузор менамояд. Агар дар ваколатнома ваколати намоянда

барои анҷом додани ин ё он амали мушаххас нишон дода нашуда бошад, намоянда ҳуқуқи анҷом додани чунин амалро надорад.

Дар падидаи ҳуқуқии миёнаравӣ мушоҳида кардани чунин ҳолат аз имкон берун аст, зеро асоси заминавии падидаи миёнаравӣ шартнома ба шумор меравад, ки дар он ҳуқуқ ва уҳдадориҳои тарафҳо, тартиби ворид намудани тағйиру иловаҳо ба шартнома, мавриди баҳс қарор додани он ва асосҳои бекор кардани шартнома мушаххас нишон дода мешаванд. Аз ин ҷо, агар дар ин ё он ҳолати мушаххаси «миёнаравӣ» танҳо зарурати анҷом додани амалҳои ҳуқуқӣ ҷой дошта бошад, пас шахсони дар боло ишорагардида бояд ба доираи миёнаравҳое шомил карда шаванд, ки аз номи худ ба манфиати шахсони сеюм амал мекунанд. Бо назардошти ин, он чиз мувофиқи мақсад дониста мешавад, ки аз қисми 3, моддаи 199-и Кодекси маданӣ ифодаи «шахсоне, ки барои анҷоми гуфтушунид дар мавриди аҳди дар оянда имкондошта ваколатдор шудаанд», хориҷ карда шавад.

Бинобар гуфтаҳои боло, гузаронидани гуфтушуниди пешакӣ (вақте ки ба миёнарав даъват барои оферта, қабул ва ирсол намудани он барои қабули қарор доир ба аксепт ва ё радди он супориш дода мешавад), ҳамчун амали ҳуқуқӣ баҳо дода нашуда, бо мақсади муайян кардани мувофиқати шахс ба талаботи нисбати мизоҷ пешниҳодшаванда равона карда мешавад. Танҳо баъди муайянсозии мувофиқати шахси дахлдор онҳо ҳамчун тарафҳо хабардор карда мешаванд.

Чун қоида, миёнаравӣ барои бо ҳам наздик намудани контрагентони воқеӣ равона гардида, ҳамчун амали яктарафа баромад менамояд: он ба манфиати як тараф – мизоҷ равона мегардад, лекин ба фикри мо имконияти миёнаравии дутарафаро инкор намудан мумкин нест. Дар чунин маврид охирин миёнарав ҳуқуқ ба мукофотро аз даст намедиҳад, ба шарте ки ҳар ду тараф дар бораи хусусияти дутарафа доштани фаъолияти вай огоҳӣ дошта, нисбат ба он муқобил набошанд.

Ҳамин тариқ, фаъолияти миёнаравии воқеӣ шароити ба вуҷуд омадани муносибатҳои ҳуқуқи маданӣ байни мизоҷ ва шахси сеюмро фароҳам меоварад. Тавре ки Р.А. Кокорев ишора намудааст, интихоби мизоҷ

баробари пешниҳоди ин ё он маълумот ба мизоҷ, моҳиятан савдо бо ахбороти аз тарафи миёнарав ба амал баровардашавандаро ташкил медиҳад [164, с. 19].

Боз як маротибаи дигар бояд қайд намуд, ки нақши миёнарав дар муомилоти муосири маданӣ, аз ҷумла дар бозори молу мулки ғайриманқул, танҳо бо амалҳои барои бастани шартнома байни контрагентони воқеӣ маҳдуд шуда наметавонад. Миёнаравон имрӯз ин иштирокчиёни фаъоли муомилоти маданӣ, аз номи худ, вале ба манфиати шахсони дигар ба муносибатҳои уҳдадории шартномавӣ ворид шуда, таваккалии эҳтимолии бурдани ҷавобгарии ҳуқуқии маданиро доир ба аҳдҳои басташуда ба зиммаи худ мегиранд.

Ҳамин тариқ, маҳдуд намудани фаъолияти миёнаравӣ, аз ҷумла дар бозори молу мулки ғайриманқул, танҳо бо амалҳои воқеӣ ба ҳақиқати ҳоли шароити имрӯза ҷавобгӯй намебошад. Бояд эътироф намуд, ки бинобар ба манфиати шахси дигар аз номи худ баромад намудан, миёнарав амалҳои ҳуқуқиро низ иҷро менамояд. Гуфтаи мазкур маънои онро надорад, ки аз лиҳози амалҳои ҳуқуқӣ, миёнарав амалҳои омоданамоиро иҷро наменамояд. Танҳо 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 намояндагӣ, ки мумкин аст, барои иҷро намудани амалҳои ҳуқуқӣ ваколатдор карда мешавад, ба миёнарав эҳтимол дорад 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.

Дар ин ҷо бояд қайд намуд, ки истилоҳи «амалҳои ҳуқуқӣ», новобаста аз истифодаи васеъ дар Кодекси маданӣ, аз тарафи қонунгузорӣ муайян нагардида, дар илми сивилистика бошад, хусусияти мубоҳисавиро доро аст.

Ба масъалаи мазкур таваҷҷуҳи зиёд ҷудо накарда, шарҳи кӯтоҳи онро дида баромадан мувофиқи мақсад мебошад. Қайд кардан лозим аст, ки мафҳуми амалҳои ҳуқуқӣ дар қонунгузорӣ ва дар илми ҳуқуқшиносӣ як хел

тавзеҳ дода нашудааст. Бо дарназардошти мавқеи назария дар бораи фактҳои ҳуқуқӣ, ба хулоса омадан мумкин аст, ки бо истифодаи истилоҳи «амалҳои ҳуқуқӣ» дар қонунгузории маданӣ (моддаи 1085-и Кодекси маданӣ), қонунгузор танҳо «амалҳои иҷозатдодашудаи ҳуқуқӣ»-ро ба назар гирифтааст.

Илова бар ин, истилоҳи мазкур дар доираи муносибатҳои намояндагӣ истифода мешавад, сухан дар ин моддаҳо оид ба амалҳои ҳуқуқии иҷозатдодашуда меравад, яъне амалҳои намоянда – ин амалҳои мақсанок буда, ба категорияи кирдорҳои ҳуқуқӣ дохил мешаванд [118, с. 50][6].

Дар асоси такя ба нуқтаи назари О.А. Красавчиков оид ба нишонаи соҳавӣ донистани тақсимоти фактҳои ҳуқуқӣ [66, с. 116], қайд кардан мумкин аст, ки аҳдҳои ҳуқуқӣ-маданӣ вобаста ба мазмун ва моҳияти худ факти танҳо ба ҳуқуқи маданӣ хос буда дониста мешаванд.

Аз ин рӯ, дар меъёрҳои ҳуқуқие, ки дар он сухан доир ба содир шудани амал аз тарафи субъекти ҳуқуқи маданӣ рафта, он оиди ба вуҷуд омадан, тағйир ёфтан ва ё қатъ гардидани муносибатҳои ҳуқуқи маданӣ равона гардидааст, беҳтар мешавад агар истилоҳи «аҳд» истифода шавад. Чунончи, суди шаҳри Ваҳдат аризаи даъвогии М.М.-ро бо ҷавобгарии Ш.М. ва Идораи нотариалии давлатии шаҳри Ваҳдат дар бораи бекор кардани шартнома ва даъвои муқобили даъвои Ш.М. бо ҷавобгарии Д.М. дар бораи бартараф кардани монеа аз 31-уми марти соли 2023 мавриди баррасӣ қарор дода, қонеъ карда шудани аризаи даъвогии муқобили даъвои Ш.М.-ро бо ҷавобгарии Д.М. бо он асос зарур шуморид, ки онҳо дар асоси шартномаи иштироки ҳиссагӣ дар сохтмон мақсад гузоштанд, ки бо муттаҳид кардани воситаҳои моддӣ ва молиявӣ бинои истиқоматии бисёрошёнаро дар суроғаи шаҳри Ваҳдат, кӯчаи Хуросон сохта ба истифода диҳанд. Лекин ҷавобгар-даъвогар Ш.М., бинобар сабаби ба миён омадани мушкилиҳои молиявӣ,

[6] Бояд ишора намуд, ки муқаррар сохтани кирдорҳои ҳуқуқӣ ҳамчун амалҳои иҷозатдодашуда ва оқибатҳои ҳуқуқиро бавуҷудоранда, новобаста аз он ки барои ноил шудан ба он равона шудаанд ё не, масъалаи маъмулии илми сивилистика гардидааст. Чун қоида, ба сифати мисоли кирдорҳои ҳуқуқӣ ганҷина, эҷоди асари бадеӣ ва ғайра номбар карда мешаванд. Муаллифи истилоҳи номбурда дар илм М.М. Агарков ба ҳисоб рафта, ба маънии истилоҳи қайдгардида маънии нисбатан фарқкунандаро гузошта, бо он чунин амалҳо, ба монанди эътирофи қарз, маълумот доир ба фактҳои муайян, аз ҷумла гузашти талаботро номбар кардааст.

қарор кардааст, ки идомаи сохтмони бинои истиқоматии баландошёнаро ба давраи дигар мавқуф гузорад. Бо мурури беҳтар шудани вазъи молиявӣ, қарор кардааст, ки сохтмони бинои истиқоматии баландошёнаро идома диҳад, аммо даъвогар-ҷавобгар Д.М. барои ин монеа эҷод кардааст. Илова ба ин, даъвогар-ҷавобгар Д.М. масолеҳи сохтмониро пурра аз худ карда, сохтмончиёнро аз иншооти сохташаванда пеш кардааст.

Таҳлили шартнома ва мавриди омӯзиш қарор додани он аз тарафи суди шаҳри Ваҳдат собит намуд, ки шартномаи иштироки ҳиссагӣ дар сохтмони бинои истиқоматии баландошёна бо ҷойгир намудани коргоҳи дӯзандагӣ ва маркази савдо дар ошёнаи якум, аз тарафи даъвогар-ҷавобгар Д.М. ҳамчун намояндаи М.М. ба расмият дароварда шуда, ба ҳолати кор ягон алоқамандӣ надорад, зеро Д.М. дар шартномаи зикршуда тараф набуда, ҳуқуқу уҳдадориҳои шартномавиро на аз ном ва ба манфиати худ, балки аз ном ва ба манфиати шахси сеюм – М.М. ба даст овардааст. Аз ин хотир, даъвогар-ҷавобгар Д.М. ҳуқуқ надошт ба чунин амалҳо роҳ диҳад. Вобаста ба ин, суди шаҳри Ваҳдат қонеъ карда шудани аризаи даъвогии муқобили даъвои ҷавобгар-даъвогар Ш.М.-ро зарур донист [197].

Дар доираи гуфтаҳои боло дар қисми 5, моддаи 202 Кодекси маданӣ истифода гардидани истилоҳи «аҳд», ки ба амали намоянда оид ба гирифтани музди меҳнат ва пардохтҳои дигари алоқаманд ба муносибатҳои меҳнатӣ, барои гирифтани мукофотпулии муаллифону ихтироъкорон нигаронида шудааст, шубҳаҳои муайянро ба миён меорад. Зеро чунин амалҳо барои амалӣ шудани ҳуқуқҳо нигаронида шуда, на унсурҳои муносибатҳои ҳуқуқи маданӣ, балки унсурҳои муносибатҳои ҳуқуқи меҳнатӣ ва муносибатҳои дигари ба ин монандро ташкил медиҳанд.

Ҳамин тариқ, ба фикри мо бояд махсусияти соҳаи амали истилоҳи «амалҳои ҳуқуқӣ» дар қонунгузорӣ муайян карда шавад, зеро ҳама амалҳо ҳамчун фактҳои ҳақиқати ҳол табиатан аз оғоз «воқеӣ» буда, танҳо баъзе аз онҳо, ки қонун бо он ба вуҷуд омадани ин ё он оқибатҳои ҳуқуқиро вобаста менамояд (маҳз бо воситаи робита бо меъёри ҳуқуқӣ), амалҳои ҳуқуқӣ дониста мешаванд [54, с. 123].

Ба ғайр аз ин, дар моддаи 7-и Кодекси маданӣ, ки оид ба асосҳои ба вуҷуд омадани ҳуқуқу уҳдадориҳои маданӣ сухан рафтааст, ишораи қонунгузор ба хусусияти воқеӣ ва ё ҳуқуқии амалҳо низ ба назар намерасад.

Вобаста ба гуфтаи боло, миёнарав ҳамчун шахси иштироккунандаи танҳо муносибатҳои ҳуқуқӣ-маданӣ, дар доираи иҷрои амалҳои ҳуқуқӣ танҳо аҳдҳоро баста метавонад. Аҳдҳо ҳамчун ҷузъи таркибии муносибатҳои шартномавӣ ҳама вакт ба баробарии ҳуқуқии субъектони ҳуқуқи маданӣ асос меёбад, ки мазмуни онро истисно намудани тобеияти ҳокимиятии як тараф нисбати тарафи дигар ташкил медиҳад. Аз ин хотир, тартиби баста шудани шартнома, мувофиқа карда шудани шартҳои шартнома бояд хислати озодро дошта, ба таври истисноӣ ба созиши тарафҳо ва муайян карда шудани манфиатҳои қонунии онҳо асос ёфта бошад. Ҳолати мазкур барои татбиқи яке аз принсипҳои муҳимми ҳуқуқи маданӣ – принсипи озодии шартнома мусоидат мекунад, ки ин усул аз рӯйи аҳаммияти иқтисодӣ-иҷтимоии худ баробари усули эътироф ва дахлнопазирии ҳуқуқи моликият қарор дорад. Вобаста ба ин, озодии шартнома дар якчанд хислатҳои он зоҳир мегардад:

1) озодии баста шудани шартнома ва ҷой надоштани маҷбурсозӣ барои ворид гардидан ба муносибатҳои шартномавӣ. Ба таври дигар, субъектони ҳуқуқӣ дар баста шудани шартнома комилан озод буда, худи онҳо муқаррар мекунанд, ки бо кӣ, бо кадом тарз ва бо кадом шарт шартнома банданд, кай ба муносибатҳои шартомавӣ ворид гарданд ва дар асоси шартнома кадом уҳдадориҳои шартномавиро ба зиммаи худ гиранд. Аз ин ҷо маҷбур намудан барои баста шудани шартнома дар ҳуқуқи маданӣ эътироф карда намешавад. Ба таври маҷбурӣ баста шудани шартнома танҳо дар ҳолатҳое иҷозат дода мешавад, ки агар ин бевосита дар қонун пешбинӣ шуда бошад (масалан, шартномаи суғуртаи ҳатмӣ) ва ё ин ки яке аз тарафҳо ба таври ихтиёрӣ ба зиммаи худ иҷрои уҳдадории муайянеро гирифта бошад (масалан, ҳангоми баста шудани шартномаи пешакӣ);

2) озодии шартнома ҳамчунин дар озод муайян карда шудани хислати шартномаи басташаванда зоҳир мегардад. Ба ифодаи дигар, баста шудани кадом намуди шартнома бо хоҳишу иродаи худи субъектони муносибатҳои

ҳуқуқӣ-маданӣ муқаррар карда мешавад. Субъектони муносибатҳои ҳуқуқӣ-маданӣ метавонанд озодона ҳамон шартномаҳоеро банданд, ки онҳо чӣ аз тарафи қонун пешбинӣ карда шуда бошанд ва чӣ аз тарафи қонун пешбинӣ карда нашуда бошанд, муҳим он аст, ки ин шартномаҳо набояд бар хилофи талаботи қонунгузории мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон баста шуда, бояд ба талаботи умумии қонунгузории амалкунандаи маданӣ-ҳуқуқӣ ҷавобгӯ бошанд, зеро қонунгузории маданӣ-ҳуқуқии пешрафта дар худ номгӯйи маҳдуди шартномаҳоро (numerus clausus) мустаҳкам накарда, тарафҳоро барои баста шудани шартномаҳо аз рӯйи шартҳои муқаррарнамудаи онҳо уҳдадор намесозад. Ҳолати мазкур дар шароити пешрафти ташаккулёбии хоҷагидории бозорӣ омили ниҳоят муҳим буда, тағйирёбандагии талаботи иқтисодиро, ки ҳар лаҳза куллан тағйир ёфта метавонад, рӯйпӯш менамояд. Шартномаҳои дар ин замина басташуда бошанд, дар бештари мавридҳо аз ҷиҳати барасмиятдарории ҳуқуқӣ қафо мемонанд. Масалан, аксар шартномаҳое, ки дар биржаҳо айни замон, ҳангоми савдои биржавӣ баста мешаванд, намудҳои ба таври қонунӣ мустаҳкамкардашудаи худро надоранд. Аз ин рӯ, қонунгузории мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон бо дарназардошти ҳолатҳои мазкур дар моддаи 6 Кодекси маданӣ татбиқи қонунгузории маданиро аз рӯйи қиёс эътироф намудааст, ки мутобиқи он дар ҳолате ки муносибатҳои пешбининамудаи моддаи 2 Кодекси маданӣ бевосита бо қонунҳо ё созишномаи тарафайн танзим нашудаанду анъанаи дар ин мавридистифодашаванда вуҷуд надорад, нисбати чунин муносибот меъёри қонунҳои мадании танзимкунандаи муносиботи шабеҳ (қиёси қонун) истифода мешавад, зеро ин хилофи моҳияти онҳо намебошад. Дар сурати номумкин будани истифодаи қиёси қонун дар ҳолатҳои зикргардида, ҳуқуқу уҳдадориҳои тарафҳо бо дарназардошти асосҳои умумию моҳияти қонунҳои маданӣ (қиёси ҳуқуқ) ва талаботи бовиҷдонӣ, дурандешӣ ва адолат муайян карда мешаванд. Аз рӯйи қиёс истифода намудани меъёрҳое, ки ҳуқуқи маданиро маҳдуд сохта, масъулиятро муқаррар менамоянд, манъ аст.

Дар асоси гуфтаҳои боло озодии тарафҳо дар бастани шартнома дар ҳамон шартномаҳое боз ҳам назаррастар аст, ки агар онҳо хислати омехта

(шартномаҳое, ки дар як вақт унсурҳои намуди гуногуни шартномаро дар бар мегиранд)-ро дошта бошанд. Дар шартномаҳои хислати омехтадошта нисбати маҷмуи ягонаи намудҳои гуногуни уҳдадориҳои шартномавӣ тартиботи шартномаҳои алоҳида дар қисматҳои алоҳидаи ин уҳдадориҳо истифода бурда мешаванд. Масалан, Кодекси мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон баста шудани шартномаи иҷораи молиявӣ (лизинг)-ро бо ҳуқуқи харидорӣ намудани предмети шартнома (молу мулки ба иҷора гирифташуда) пешбинӣ кардааст. Дар асоси шартномаи мазкур нисбати тарафҳо то лаҳзаи фурӯхта шудани предмети шартнома муносибатҳои иҷоравӣ (иҷораи молиявӣ) татбиқ карда мешаванд ва аз лаҳзаи ба иҷорагир дар асоси ҳуқуқи молу мулкӣ гузаштани предмети шартнома бошад, тартиботи шартномаҳои хариду фурӯш татбиқ карда мешаванд. Маҳз дар ҳамин асос дар шароити кунунӣ ҶСК «Тоҷик Эйр» ширкати хусусии «Сомон Эйр» аз ширкатҳои хориҷӣ тайёраҳои «Boeing 700»-ро харидорӣ карда истодаанд.

Дар ин ҷо шартномаҳои омехта аз шартномаҳои маҷмуавӣ (комплексӣ) бояд фарқ карда шаванд, ки дар ин гуна шартномаҳо намудҳои гуногуни уҳдадориҳои шартномавии хислати мустақилонадошта дар шакли ҳуҷҷати ягона мустаҳкам карда мешаванд [63, с. 945]. Масалан, шартномаи боркашонӣ. Шартномаи мазкур метавонад дар худ дар як вақт шартҳои гуногунеро, ки ҳар яке дар алоҳидагӣ мустақиланд, дар бар гирифта бошад. Ба монанди суғурта намудани молу маҳсулот, нигоҳ доштан, интиқол додан ва монанди инҳо, ки ҳар яке аз ин шартҳо ба таври худкор ба расмият дароварда шудани якчанд шартномаҳои алоҳидаро талаб намекунанд, лекин барои ба вуҷуд омадани уҳдадориҳои ягонаи шартномавӣ низ мусоидат карда наметавонанд.

Шартномаи омехта ҳамчун шартномаи аз намудҳои мухталиф таркибёфта, бо як қатор хусусиятҳояш аз шартномаҳои беном (намуди мазкури шартнома ҳоло ба қонунгузории мадании амалкунандаи Ҷумҳурии Тоҷикистон маълум нест. Ба истилоҳи русӣ чунин шартномаҳоро ҳамчун «непоименованные договора» [35, с. 403] ном мебаранд) низ фарқ мекунад. Имконияти баста шудани шартномаҳои омехта ва шартномаҳои беном ба

иштирокчиёни муомилоти ҳуқуқӣ-маданӣ имконият медиҳад дар асоси созиши тарафайн масъалаҳои гуногунеро, ки вобаста ба қонунгузории амалкунанда ба таври объективӣ дар натиҷаи пешрафту тараққиёт ва мураккабгардии муносибатҳои муомилоти ҳуқуқӣ-маданӣ пайдо мегарданд, бартараф намоянд;

3) озодии шартнома ғайр аз он, дар ба таври озод муқаррар намудани мазмуни шартнома ифода мегардад. Мазмуни шартномаро тарафҳо дар асоси ба инобат гирифтани манфиатҳои байниҳамдигарӣ, мутобиқи иродаи худ ихтиёрона муайян менамоянд, агар қонунгузории амалкунандаи мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон ва санадҳои дигари меъёрии ҳуқуқӣ нисбати ин масъала меъёрҳои омирона (императивӣ)-ро пешбинӣ накарда бошад. Масалан, арзиши молу маҳсулоти харидоришаванда бо хоҳишу иродаи тарафҳо (контрагентҳо) муқаррар карда мешаванд ва танҳо дар баъзе мавридҳо арзиши молу маҳсулот аз рӯйи нархномаи муқаррарнамудаи давлат муайян карда мешавад, ба монанди арзиши молу маҳсулоти монополияҳои табиӣ (газ, қувваи барқ, гармӣ ва амсоли инҳо).

Новобаста аз он, ки озодии шартномаро таҳлилҳои боло хусусиятнок намуда, онро исбот мекунанд, лекин дар шароити пешрафти иқтисодӣ бозорӣ озодии шартнома хислати мутлақро доро буда наметавонад ва он хоҳу нохоҳ бо шартҳои муайян маҳдуд карда мешавад, ки онҳо бо дарназардошти манфиати давлат муқаррар карда шудаанд. Аз ин ҷо, шартнома, пеш аз ҳама, бояд ба меъёрҳои хислати омиронадоштаи қонунгузории амалкунанда ва санадҳои меъёрии ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон мутобиқат намояд, ки онҳо дар соҳаи уҳдадориҳои шартномавӣ, бо дарназардошти манфиатҳои ҷамъиятӣ ва давлатӣ, ба таври ҳатмӣ маҳдудияти муайяни озодии шартномаро муқаррар менамоянд. Лекин он муқаррароти омиронае, ки аз тарафи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон пас аз баста шудани шартнома муайян карда мешаванд, набояд нисбати шартномаи қаблан басташуда паҳн гарданд, ба шарте ки агар ҳолати қувваи бозгашт доштани санади меъёрии ҳуқуқии пас аз баста шудани шартнома қабулгардида, дар худи он пешбинӣ шуда бошад, зеро тарафҳо (контрагентҳо) наметавонистанд ва набояд

метавонистанд ин тағйиротро дар қонунгузории амалкунанда пешбинӣ намоянд.

Бо дарназардошти маънии «миёнарав» ва таҳлили гузаронидашуда бояд ба чунин хулоса омад, ки ин аҳдҳои ду ва ё бисёртарафа дониста мешаванд. Ҳолати мазкур бо он алоқаманд мешавад, ки ҳангоми бастани аҳд миёнарав, гарчанде аз номи худ баромад намояд ҳам, он доимӣ ба манфиати шахси дигар мебошад, аз ин лиҳоз, мақсади фаъолияти вай дар пешниҳод намудани натиҷаи иқтисодии аҳди басташуда ба шахси манфиатдор мушоҳида мешавад. Аз рӯйи моҳияти аҳди яктарафа, он уҳдадориро танҳо нисбати шахси онро содиркарда ба вуҷуд меорад ва миёнарав ягон ҳуқуқро ба шахси сеюм аз рӯйи чунин аҳд пешниҳод намекунад. Аз ин сабаб, бастани аҳди яктарафа ба доираи матлаби фаъолияти миёнарав дохил намешавад. Муносибати ғайр ба моҳияти миёнаравӣ ҳамчун категорияи ҳуқуқӣ-маданӣ мухолифат хоҳад кард.

Ҳамин тариқ, ишора намудан ба хусусияти амали намоянда ва миёнарав – яке аз маҳакҳои гузаронидани тафриқа байни мафҳумҳои категорияҳои намояндагӣ ва миёнаравӣ ба ҳисоб меравад.

Гуфтаҳои болоро ҷамъбаст карда, қайд менамоем, ки ба миёнарав танҳо иҷро намудани амалҳои воқеӣ, ки дар ҷустуҷӯи контрагент, гузаронидани гуфтушуниди пешакӣ бо ҳам овардани тарафҳо, супориш дода мешавад, хос мебошад. Ба ғайр аз ин, ба миёнарав супориш дода мешавад, ки аз номи худ, лекин дар манфиат ва аз ҳисоби мизоҷ аҳди ду ва ё бисёртарафаро содир намояд. Дар ҳолати охирон истилоҳи «содир намудан» вобаста ба уҳдадории аз шартномаи миёнарав бо тарафи сеюм басташуда, вале аз ҷониби худи миёнарав иҷронашаванда, маънидод карда мешавад.

Пас, бинобар аз оқибати амалҳои миёнарав хусусияти факти ҳуқуқӣ миёнаравӣ мумкин аст ба миёнаравии воқеӣ ва ҳуқуқӣ ҷудо карда шавад [125, с. 27-28][7].

---

[7] Дар илми сивилистика кӯшишҳое шудааст, то ки миёнаравҳои ҳуқуқӣ ва воқеиро аз рӯйи дигар меъёр фарқ кунонанд. Аз ҷумла А.В. Егоров чунин фарқиятро вобаста ба нишонаи «мавҷудият ва набудани изҳори иродаи миёнарав ҳангоми ба амал баровардани фаъолияти вай» гузаронидааст.

Аҳдҳои миёнаравӣ ҳам дар соҳаи умумимаданӣ ва ҳам соҳибкорӣ вуҷуд доранд. Аз ин лиҳоз, ба фикри мо, бояд хусусияти фаъолияти миёнаравиро вобаста ба миёнаравии тиҷоратӣ ҳамчун намуди фаъолияти соҳибкорӣ ҷудо намуда, таснифоти миёнаравӣ вобаста ба он ки оё фаъолияти миёнаравӣ фаъолияти соҳибкорӣ аст ва ба манфиати соҳибкори дигар сурат мегирад, анҷом дода шавад.

Ба андешаи мо, ҳангоми ҷудо намудани категорияи миёнаравӣ ба миёнаравии тиҷоратӣ ва ғайритиҷоратӣ истифодаи меъёрҳои аз тарафи қонунгузор бар асоси муайян намудани намояндагии тиҷоратӣ гузошташуда, аз ҷумла мақом, хусусият ва соҳаҳои истифодаи фаъолияти шахси намояндашаванда ва миёнаравикунанда қобили қабул мебошад. Пас, миёнарави тиҷоратӣ шахсе дониста мешавад, ки: якум, мақоми соҳибкориро (шахси ҳуқуқии тиҷоратӣ ва ё соҳибкори инфиродӣ) доро бошад; дуюм, дар соҳаи соҳибкорӣ фаъолият намояд, яъне аҳдҳои ду ва ё бисёртарафаро ба манфиати соҳибкорон банданд ва ё барои баста шудани онҳо мусоидат намоянд; сеюм, фаъолияти номбурда аз ҷониби миёнарав дар намуди фаъолияти доимӣ, яъне сарчашмаи асосии даромади шахсии миёнарав дониста шавад.

Аз ин ҷост, ки хусусияти миёнаравии тиҷоратӣ бо ду ҳолати байни ҳам алоқаманд вобаста карда мешавад: объективӣ – фаъолият дар соҳаи соҳибкорӣ ва субъективӣ – фаъолияти соҳибкорон. Маҳз хусусияти мустақил будан, мунтазам, доимӣ ва музднок будани фаъолияти миёнаравии тиҷоратӣ нишондиҳандаи бо соҳибкорӣ машғул будани шахси дахлдор маънидод карда мешавад.

Дар ин маврид, ба фикри мо, қайд кардан лозим аст, ки на ҳамаи субъектони фаъолияти соҳибкории ҳамчун миёнарав баромадкунанда ба сифати миёнарави тиҷоратӣ дониста мешаванд. Нишонаи асосии тавсифкунандаи миёнарави тиҷоратӣ – ин мунтазам иҷро намудани вазифаҳои миёнаравӣ буда, фаъолияти асосии соҳибкорӣ ба ҳисоб меравад. Ҳамчун миёнарави ғайритиҷоратӣ шахсе баромад мекунад, ки дорои нишонаҳои дар боло қайдгардида набошад.

Бинобар гуфтаҳои боло, зери мафҳуми «миёнаравӣ» муносибатҳои ҳуқуқи мадание, ки дар асоси он як шахс (миёнарав) бар ивази подоши муайян мувофиқи супориши шахси дигар (мизоҷ) аз номи худ, лекин бар манфиат ва аз ҳисоби мизоҷ аҳдҳои ду ва бисёртарафаро баста, барои иҷрои он ба мизоҷ мусоидат менамоянд, фаҳмида мешавад. Мафҳуми «мусоидат намудан» содир намудани амалҳои барои сода ва осон намудани раванди бастани шартнома кумак мерасонад, аз қабили: ҷустуҷӯи контрагенти оянда, гузаронидани гуфтушуниди пешакӣ, бо ҳам овардани тарафҳо барои баста шудани шартнома байни онҳо ва монани инҳо.

Миёнаравӣ ҳамчун падидаи ҳуқуқи мадани меъёрҳоеро ташкил медиҳад, ки намуди мазкури муносибатҳои ҷамъиятиро танзим менамоянд. Падидаи миёнаравӣ бояд аз меъёрҳои умумӣ ва махсус иборат бошад. Дар доираи меъёрҳои умумӣ мафҳуми миёнаравӣ, соҳа ва ҳадди амали фаъолияти миёнарав муайян карда мешаванд. Ба сифати меъёрҳои махсус меъёрҳое баромад менамоянд, ки муносибатҳои ҳуқуқи мадании миёнаравии дар асосии шартномаи маклерӣ, шартномаи комиссия, агентӣ, шартномаи экспедитсияи нақлиётӣ бавуҷудояндаро танзим мекунанд.

Гуфтаҳои дар боло овардаро ҷамъбаст карда, ба хулосае омадан мумкин аст, ки мафҳумҳои «миёнаравӣ» ва «намояндагӣ» мафҳумҳои монанд ва таносубшаванда дониста мешаванд. Алҳол қонунгузор дар қисми 3, моддаи 199-и Кодекси мадани ҳадди фарқи мафҳумҳои баррасишуда, хусусиятҳои фарққунандаи онҳоро нишон додааст. Баробар ин, муҳиммияти мустаҳкамтар намудани фарқи миёнаравӣ ва намояндагиро, ки барои батараф кардани омехташавии онҳо имконият медиҳад, алоҳида қайд кардан лозим мебошад.

Бо дарназардошти гуфтаҳои боло зарур шуморида мешавад, ки ба боби 11 Кодекси мадани моддаи 199^1 «Миёнаравӣ» дар таҳрири зерин ворид карда шавад:

«Моддаи 199^1. Миёнаравӣ

1. Ба сифати миёнарав шахсе баромад карда метавонад, ки барои ба даст овардани фоида, аз номи худ, дар асоси супориш ва аз ҳисоби мизоҷ амал

мекунад, аҳдҳои маданиро мебанданд ва ба мизоҷ барои иҷро шудани онҳо мусоидат менамояд.

2. Миёнарави тиҷоратӣ шахсе эътироф мегардад, ки ба соҳибкорон хизматрасонии миёнаравиро дар соҳаҳои гуногуни фаъолияти соҳибкорӣ ба таври мунтазам пешниҳод менамояд».

1.3. Фаъолияти миёнаравӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул ҳамчун асоси бавуҷудоии муносибатҳои ҳуқуқӣ-мадани

Фаъолияти миёнаравиро таҳлил намуда, ишора кардан лозим аст, ки он амалест: якум, аз рӯйи табиати ҳуқуқии худ хизматрасонӣ арзёбӣ мегардад; дуюм, гарчанде ба манфиати шахси дигар амалӣ гардад ҳам, аз номи худ ва ба сифати асоси ба вуҷуд омадани шартномаи ҳуқуқӣ-маданӣ баромад менамояд; сеюм, гарчанде ба марфиати шахси дигар бошад ҳам, лекин аз номи худ ба амал бароварда мешавад; чорум, дар асоси музднокӣ анҷом дода мешавад.

Мақсади фаъолияти миёнарав ба талаботи муомилоти маданӣ вобаста шуда, дар он зоҳир мегардад, ки ӯ аз номи худ амал намуда, барои аз ҷониби контрагенти оянда бастани шартнома ва ё содир намудани аҳдҳои ду ва ё бисёртарафа ба манфиати мизоҷ мусоидат менамояд. Чунин мақсад барои фаъолияти миёнаравӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул дуруст мебошад, ки муомилоти маданӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул рӯ ба тараққӣ ниҳода, ҳангоми хариду фурӯши хонаҳои истиқоматӣ, амволи шахсони ҳуқуқӣ, ба иҷора гирифтани бино, хонаи истиқоматӣ ва ғайра, талабот ба хизматрасонии миёнаравӣ ба вуҷуд меояд.

Ба сифати тарафҳои шартномаи миёнаравӣ, миёнарав (иҷрокунанда) ва мизоҷ (фармоишгар) баромад мекунанд. Бинобар он, ки Кодекси мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон оид ба ҳайати субъектӣ аз рӯйи шартномаи хизматрасонии музднок ягон маҳдудиятро муайян накардааст, бояд ба қоидаҳои умумии иштироки шаҳрвандон ва шахсони ҳуқуқӣ дар муомилоти маданӣ таваҷҷуҳ намуд. Дар фарқият аз муносибатҳои намояндагӣ, ки дар он инчунин шахси ғайри қобили амал баромад менамояд, муносибатҳои

миёнаравӣ аз рӯйи қоидаи умумӣ байни шахсони қобилияти амалкунӣ дошта ба вуҷуд меоянд.

Тавре ки маълум аст, мундариҷаи муносибатҳои ҳуқуқӣ маҷмуи ҳуқуқ ва уҳдадориҳои тарафҳоро нисбати ҳамдигар ташкил медиҳад. Ба сифати уҳдадориҳои миёнарав, ки бевосита аз табиати миёнаравӣ бармеоянд, инҳоро номбар кардан мумкин аст:

– аз тарафи миёнарав шахсан иҷро карда шудани супориши мизоҷ;

– тибқи нишондоди мизоҷ ба амал баровардани фаъолияти миёнаравӣ;

– аз тарафи миёнарав хабардор карда шудани мизоҷ оид ба иҷрои супориш;

– аз тарафи миёнарав тибқи реҷаи муқарраркардаи мизоҷ таъмин намудани махфияти иттилооте, ки вобаста ба шартнома ба даст омадааст [149, с. 11].

Ҳаҷми уҳдадориҳои мизоҷ дар доираи шартномаи миёнаравӣ бо хусусияти муносибатҳое муайян карда мешавад, ки байни ӯ ва миёнарав пайдо мешаванд. Дар робита ба ин, уҳдадориҳои зерини шартномавии мизоҷро фарқ кардан мумкин аст:

– ба миёнарав дар ҳаҷми пурра пешниҳод кардани маълумоте, ки барои иҷрои супориши додашуда зарур аст;

– аз тарафи мизоҷ анҷом додани амалҳои дахлдор, ки барои иҷрогардида эътироф шудани амалҳои миёнарав мусоидат менамоянд. Масалан, бо шахсони сеюми аз тарафи миёнарав тавсияшуда бастани аҳдҳои маданӣ;

– дар ҳаҷми пурра ва бо тартиби муқарраркардаи шартнома пардохт кардани ҳаққи хизматрасонии миёнарав;

– ҷуброн кардани хароҷоти миёнарав, ки вобаста ба иҷро намудани супориши мизоҷ ба вуҷуд омадааст.

Уҳдадориҳои номбурда ҳуқуқи талаб намудани иҷрои амалҳои дахлдорро вобаста менамояд.

Вобаста ба мавҷудияти намудҳои гуногуни шартномаи хизматрасонӣ, байни онҳо муқаррар кардани хусусияти асосии шартномаи миёнаравӣ, муҳим мебошад.

Пеш аз ҳама, бояд қайд намуд, ки дар қонунгузории мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон шартномаи мустақили расмикунандаи миёнаравии «воқеӣ» ҳамчун намуди мустақили шартномавӣ мавҷуд набуд. Аз ин рӯ, муайян кардан лозим мебошад, ки ба кадом намуди муносибатҳои шартномавӣ он мансуб дониста шуда метавонад ва оё асосҳои объективии эътирофи ин миёнаравии воқеӣ ҳамчун падидаи мустақили ҳуқуқӣ вуҷуд дорад?

Дар зербоби пешинаи рисола қайд гардида буд, ки моҳияти фаъолияти воқеии миёнаравӣ дар таҳияи баста шудани аҳд зоҳир гардида, омодашавии бастани шартнома, ки худ факти ҳуқуқӣ мебошад, вобаста ба муносибатҳои ҳуқуқи уҳдадорӣ ба вуҷуд меоянд.

В.А. Рясенсев низ оид ба амали миёнарав танҳо то оғози муносибатҳои ҳуқуқии байни тарафҳо сухан ронда буд [139, с. 77].

А.В. Егоров андешаи ба ин муқобилро баён карда, қайд менамояд, ки миёнаравии воқеӣ инчунин ҳангоми тағйир ёфтан ва ё қатъ гардидани муносибатҳои ҳуқуқии байни мизоҷ ва шахси сеюм истифода шуда метавонад [125, с. 27-28].

Аз нигоҳи мо, розӣ шудан ба андешаи мазкур на он қадар дуруст аст. Зеро дар муомилоти маданӣ таъиноти миёнаравии воқеӣ, пеш аз ҳама, дар фароҳам овардани шароити мусоид барои ба расмият даровардани шартнома аз тарафи мизоҷи миёнарав зоҳир мегардад, ки дар заминаи он минбаъд муносибатҳои нави ҳуқуқӣ-маданӣ пайдо мешаванд.

Дар мавриде, ки сухан оид ба зарурати тағйир додан ва ё қатъ намудани муносибатҳои ҳуқуқии мавҷуда меравад, дурусттар мешавад, ки агар ба хизмати намояндаи барои бастани аҳдҳои муайян ваколатдоргардида, муроҷиат намоянд. Масалан, вақте ки сухан дар бораи бегона кардани ҳуҷра, хонаи истиқоматӣ ё молу мулки ғайриманқули ба ин монанд меравад. Ҳолати мазкур бо он асоснок шуда метавонад, ки тартиби ба расмият даровардани намояндагӣ назар ба падидаи миёнаравӣ сода буда, хароҷоти зиёдро талаб намекунад. Инчунин, падидаи намояндагӣ ҳангоми анҷом додани аҳдҳои мадании мушаххас хислати якдафъаина дошта, баробари анҷом додани аҳдҳои мадании дар он нишондодашуда эътибори ҳуқуқии худро гум

мекунад. Агар ин, аз як тараф, барои ҳимояи ҳуқуқ ва манфиатҳои қонунии вакилкунанда муфид бошад, аз тарафи дигар, вакилкунандаро зарур нест, ки барои беэътибор донистан ё бекор кардани ваколатнома, ҳамчун асоси намояндагӣ, амалҳои ҳуқуқии иловагиро содир намояд. Масалан, барои бекор намудани ваколатнома муроҷиат кардан ба идораи нотариалии давлатӣ, баъд аз бекор намудани ваколатнома аз ин хусус ба таври дахлдор огоҳ кардани намоянда ва монанди инҳо.

Агар аз тарафи вакилкунанда анҷом додани амалҳои ҳуқуқии ба ин монанд, аз як тараф, бо гаронихои муайян алоқаманд бошад, аз тарафи дигар, метавонад нисбати вакилкунанда оқибатҳои ҳуқуқии номатлубро ба вуҷуд орад. Чунончи, шаҳрванд Ш.В. соли 2018 бо қарор доштан дар ҳудуди Федератсияи Русия, бо мақсади бегона кардани молу мулки меросӣ – қисми хонаи истиқоматӣ, ки ба ӯ дар асоси шаҳодатномаи ҳуқуқ ба мерос аз рӯйи қонун тааллуқ дошт, ба номи Д.М. ваколатнома ба расмият медарорад, ки мӯҳлати амали он 3 (се) сол муқаррар гардида буд. Д.М. қисми хонаи истиқоматии мансуб ба Ш.В.-ро танҳо соли сеюми мӯҳлати амали ваколатнома – соли 2021 дар Идораи нотариалии давлатии ноҳияи И. Сомонии шаҳри Душанбе бегона менамояд.

Шаҳрванд Ш.В. соли 2022 нисбати намояндаи собиқ Д.М. бо аризаи даъвогӣ дар бораи бекор кардани шартномаи хариду фурӯши қисми хонаи истиқоматӣ ба суди ноҳияи Исмоили Сомонии шаҳри Душанбе муроҷиат мекунад.

Суди ноҳияи Исмоили Сомонии шаҳри Душанбе зимни баррасӣ намудани аризаи даъвогӣ муайян кард, ки Ш.В. ваколатномаеро, ки соли 2018 бо мақсади бегона кардани қисми хонаи истиқоматӣ ба номи Д.М. ба расмият даровarда буд, 23-юми июли соли 2021 тариқи нотариалӣ бекор карда будааст. Шартномаи хариду фурӯши қисми хонаи истиқоматӣ бошад, дар Идораи нотариалии давлатии ноҳияи И. Сомонии шаҳри Душанбе 20-уми октябри соли 2021 тасдиқ карда шудааст. Лекин даъвогар дар хусуси бекор кардани ваколатнома намояндаи худ Д.М.-ро бо тартиби муқарраршуда огоҳ накардааст.

Суди ноҳияи Исмоили Сомонии шаҳри Душанбе бо мавриди баррасӣ қарор додани аризаи даъвогӣ ва таҳқиқ намудани далелҳои пешниҳодшуда, бо ҳалнома аз 15-уми июни соли 2022 бекор карда шудани шартномаи хариду фурӯши қисми хонаи истиқоматиро зарур донист [194].

Дар асоси таҳлили муқоисавии таҷрибаи судӣ ва амалияи идораҳои нотариалии давлатии Ҷумҳурии Тоҷикистон ва бо дарназардошти хусусияти музднок доштани шартнома дар бораи хизматрасонии миёнаравӣ, он чиз зарур дониста мешавад, ки нисбат ба масъалаи пардохти ҳаққи хизматрасонии миёнаравии воқеӣ, баъзе нуқтаи назар ва андешаҳо баён карда шаванд.

Масъалаи ҷудо намудани уҳдадорӣ оид ба иҷрои кор ва расонидани хизмат (ва инчунин имконияти пешниҳоди мукофотпулӣ вобаста ба натиҷаи фаъолияти иҷрошуда) масъалаи баҳсноки илми сивилистика маҳсуб меёбад.

Дар илми муосир нуқтаи назаре роҳбарикунанда дониста мешавад, ки мувофиқи он зери мафҳуми хизматрасонӣ, дар маънии ҳуқуқӣ, фаъолияти барои ба иҷро расонидани уҳдадории мадании бо офаридани неъмати моддӣ вобастанабуда дар назар дошта мешавад [168, с. 124].

Дар масъалаи муайян намудани таърифи хизматрасонӣ олимон ба ин масъала аз ду ҷониб, мафҳуми иқтисодии хизматрасонӣ ва мафҳуми ҳуқуқии хизматрасонӣ, муносибат менамоянд. Тарафдорони мафҳуми иқтисодии хизматрасонӣ онро ҳамчун натиҷаи фаъолияти фоидаовар ва ё натиҷаи меҳнат арзёбӣ менамоянд [108, с. 54].

Мафҳуми ҳуқуқии хизматрасонӣ ҳамчун «фаъолияти дар асоси фармоиш иҷрошаванда, ки хусусияти натиҷабардории моддӣ надорад», баҳо дода мешавад [95, с. 16].

Баробари ин, дар адабиёти илмӣ шарҳи мафҳуми хизматрасонӣ, ки дар он моҳияти ҳам иқтисодӣ ва ҳам ҳуқуқии хизматрасонӣ дарҷ гардидааст, мушоҳида карда мешавад. Масалан, Д.Д. Ҳошимов зери мафҳуми хизматрасонӣ натиҷаи самарабахшеро ишора менамояд, ки нисбати он манфиати субъект равона карда шуда, натиҷаи фаъолияти муайян ва ё

фаъолияти тарафи хизматрасон, ки оқибати хусусияти моддӣ доштаро доро мебошад, фаҳмида мешавад [178, с. 7].

Дар аксар мавридҳо мафҳуми фаъолияти соҳибкорӣ ва хизматрасонӣ ҳамчун истилоҳҳои ҳаммаъно фаҳмида мешаванд. Масалан, дар фарҳанги ҳуқуқӣ таърифи зерин пешниҳод мешавад: «Хизматрасонӣ фаъолияти соҳибкории шахсони воқеӣ ва ҳуқуқие, ки барои қонеъ кардани талаботи шахсони дигар, ба ғайр аз фаъолияте, ки дар асоси муносибати меҳнатӣ анҷом дода мешавад, равона карда шудааст», фаҳмида мешавад [117, с. 467].

Дар ин маврид, мо ба ақидаи А.И. Петров дар он хусус, ки таърифи хизматрасонӣ дар маънии иқтисодӣ нисбат ба таърифи хизматрасонӣ дар маънии ҳуқуқӣ нисбатан васетар мебошад, розӣ ҳастем.

Дар таърифи ҳуқуқии истилоҳи хизматрасонӣ танҳо он соҳаи муносибатҳои иқтисодӣ фаҳмида мешавад, ки бо расонидани хизмат вобаста буда, муфид будани вай бо фаъолияти самаранок, ба монанди меҳнат, алоқамандӣ дорад [168, с. 31; 127, с. 14].

Дар қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон дар шарҳи мафҳуми хизматрасонӣ низ номувофиқӣ мушоҳида мешавад. Таҳлили санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ нишон дод, ки мафҳуми хизматрасонӣ дар Кодекси мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон, Кодекси андози Ҷумҳурии Тоҷикистон, Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи хариди давлатии мол, кор ва хизматрасонӣ» оварда шудааст. «Хизматрасонӣ – ин иҷро кардани амалҳои алоҳида ва ё ба анҷом расонидани фаъолияти муайян, ки шакли таҷассуми моддиро доро намебошад, фаҳмида мешавад» (м. 797) [3]. «Хизматрасонӣ фаъолияте мебошад, ки дар асоси подош анҷом дода шуда, фаъолияти савдоӣ, хизматрасонии молиявӣ пешниҳод шудани амволи манқула ва молу мулки ғайриманқул ба иҷораро дар бар мегирад» (м. 44) [4].

Таҳлили меъёрҳои Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи рақобат» аз 30-юми майи соли 2017 нишон дод, ки қонунгузор мафҳумҳои хизматрасониро аз мол ва кор фарқ намекунад, зеро мутобиқи моддаи 2-и Қонуни номбурда, мол «ҳамчун объекти ҳуқуқҳои маданӣ (кор, хизматрасонӣ, аз ҷумла хизматрасонии молиявӣ) баромад менамояд, ки

барои фурӯш, иваз ва ё дигар тарзи ба муомилоти маданӣ ворид намудан пешбинӣ гаштааст».

Бо дарназардошти тамоюли мунтазами рушди соҳаи хизматрасонӣ дар иқтисодиёти муосир, фарз намудан мумкин аст, ки падидаи ҳуқуқии хизматрасонии музднок яке аз падидаҳои ҳуқуқи мадании мунтазам дар ҳоли ташаккулёбӣ баромад менамояд. Давраи муосирро инчунин вақти ташаккули босуръати шаклҳои гуногуни меъёрии танзими муносибатҳои шартномавии хизматрасонии музднок арзёбӣ кардан мумкин аст.

Таҳлили адабиёти ҳуқуқӣ нишон медиҳад, ки хизматрасонӣ дорои хусусияти ҳиснашавандагӣ буда, бо ин аз дигар объекти маъмули ҳуқуқи маданӣ – молу мулк, фарқ менамояд. Хизматро «дида намешавад, маззаи онро чашида намешавад, онро то лаҳзаи пайдо намудан, дида ва ё шунида намешавад» [92, с. 121].

Хизмат дар самараи он зоҳир гардида, аксар дар сатҳи ҳиссиёт эҳсос карда мешавад. Ҳамин тариқ, хусусияти мавзуи шартномаи хизматрасонии музднок дар намуди хосса, дар он ифода мегардад, ки хизмат натиҷаи моддӣ (ашёгӣ) надошта, аз иҷрокунанда ҷудонашаванда ва баробари расонида шудан истеъмол мегардад.

Кодексҳои мадании таҳрири солҳои 1922 ва 1964 шартномаи хизматрасониро ҳамчун шартномаи алоҳида ҷудо накардаанд. Бар замми ин, як қатор олимон, бинобар дар чунин ҳол қарор доштани қонунгузорӣ, қаноатманд ҳам буданд. Масалан, Б.Л. Патушинский ишора намудааст, пудрат ҳама гуна натиҷаи меҳнатро, ҳатто новобаста ба он, ки таҷассуми моддӣ дар он мушоҳида намешавад, фаро мегирад. Илова бар ин, олими номбурда қайд намудааст, ки бино ба ҷой доштани ҳолатҳои ками намудҳои алоҳидаи муносибатҳо вобаста ба пудрат, зарурат надорад, ки шартномаҳои алоҳида баста шавад, масалан, шартнома бо ҳунарманд доир ба баромади ҳунарӣ, созишнома бо корманди тиб оид ба гузаронидани ҷарроҳӣ ва ғайра. «Чунин муносибат ба муаммоҳои хусусияти ҳалкунанданадошта, дар таносуб бо шартномаи пудрат, оварданаш аз эҳтимол дур нест» [67, с. 274].

Чунин мавқеъгириро ҳамчунин З.И. Шкундин ҷонибдорӣ намуда, қайд кардааст, ки шартномаи пудрат муносибатро оид ба сохтмони хона, таъмири ҳуҷра, фармоиши либос ва ғайра танзим менамояд. И.Л. Брауд ин ақидаро дастгирӣ намуда, ишора сохтааст, ки шартномаи пудрат «кор дар омода сохтани ягон амвол ё расонидани ягон хизмат»-ро ифода менамояд [114, с. 89-95].

Доир ба ин масъала мавқеи махсусро А.Ю. Кабалкин ҷонибдорӣ намудааст. Ҳамчун ҷонибдори таснифи шартнома, бинобар ҷой доштани нишонаҳои ҳуқуқӣ ва иқтисодӣ, вай таклиф намудааст, ки тамоми шартномаҳои дар муомилоти маданӣ басташаванда ба дувоздаҳ гуруҳ ҷудо карда шаванд. Дар чунин таснифот олим ба таври хосса ишора намудани мавҷудияти шартномаи хизматрасониро зарур нашуморидааст. Он шартномаҳое, ки одатан ба ин намуди шартнома мансуб медонанд (супориш, комиссия, экспедитсия, нигаҳдошт ва ғайра) чун шартномаҳо доир ба иҷро гардидани амалҳои «воқеӣ ва ё ҳуқуқӣ» арзёбӣ карда шудаанд [128, с. 39-40].

Ба фикри мо, бо ин ақида розӣ шудан мумкин нест, зеро маҳакҳои таснифотии аз ҷониби А.Ю. Кабалкин пешниҳодгардида хусусияти фардикунонии шартномаро доро намебошанд. Бо чунин таснифот на танҳо шартномаҳои фарогирифта, балки шартномаҳои дигари ба гурӯҳҳо ҷудошуда низ тасниф гардида метавонанд. Дар назар ҳолатҳои «дар асоси музднокӣ ба моликият супоридани амвол», «пешниҳоди бемузди амвол» ва дигар дошта мешавад. Ҳолати бавуҷудомада бо он маънидод шуда метавонад, ки ба сифати объекти ҳама гуна муносибати шартномавӣ амали тарафҳои он – яъне амалҳои ҳуқуқӣ ва ё воқеӣ баромад менамоянд. Пас, равона гардидан барои содир намудани амал ҳамчун нишонаи хоси уҳдадории дахлдор баромад намуда, аз ҳамин нуқтаи назар он наметавонад барои ҷудо кардани намудҳои алоҳидаи уҳдадориҳои шартномавӣ истифода шавад.

Маҳз ба ҳамин хотир, нуқтаи назари афзалиятноки дар адабиёти ҳуқуқӣ вуҷуддошта шартномаи хизматрасониро аз шартномаи пудрат ҷудо менамуд. Байни олимоне, ки чунин ақидаро ҷонибдорӣ менамуданд, Н.Н. Баринов [27,

с. 25; 28, с. 30], О.С. Иоффе [55, с. 211; 99, с. 197], Ю. Х. Калмиков [129, с. 116], Е.А. Суханов [33, 634; 45, с. 37; 48, с. 29]-ро номбар кардан мумкин аст.

Хулосаҳои дар асарҳои олимони ишорагардида бо нишондоди қонунгузории мадании ҳамон давра дар ихтилоф қарор надоштанд ва барои ҳамин шартномаи хизматрасонӣ ба таври алоҳида ёдрас нашудааст. Лекин дар ин асарҳо имконияти ҷудо карда баровардани шартномаи хизматрасонӣ аз доираи шартномаи пудрат ишора гардидааст. Ҳолати мазкур бо он тасдиқ карда мешавад, ки таърифи расмии пудрат имконияти аз тарафи пудратчӣ ба иҷро расонидани танҳо «кор», на «хизмат»-ро ба инобат гирифтааст. Дар ҳамин хусус, В.Г. Вердников нисбати муносибатҳо оид ба хизматрасонӣ ба шартномаи доир ба он басташаванда чунин ишора намудааст: «шартномаи хизматрасонӣ аз ҷониби қонунгузории ватанӣ ҳамчун намуди шартнома ба танзим дароварда нашудааст ва барои чунин муносибатҳо қоидаҳои шартномаи пудрат на ба таври бевосита, балки аз рӯйи қиёс истифода бурда мешаванд» [38, с. 149].

Бояд қайд намуд, ки дар кодексҳои мадании Тоҷикистони шуравӣ (солҳои 1931) сараввал баробари шартномаи пудрат, инчунин, шартномаи супориш, комиссия ва суғурта (соли 1964), шартномаи боркашонӣ ва нигаҳдошт, яъне он шартномаҳое, ки бевосита масъалаи расонидани хизматро дар бар мегиранд, марҳила ба марҳила фаро гирифта шудаанд. Боиси қайд аст, ки ба таври бояду шояд омӯхта нашудани хусусиятҳои хизматрасонӣ имконият надод, то он ҳамчун объекти алоҳида ва мустақили ҳуқуқи маданӣ ва мувофиқан ҷой доштани шартномаи хизматрасонӣ ба намуди алоҳида ҷудо карда шавад.

Ҳамин тариқ, дар давраи шуравӣ рушди танзими ҳуқуқии танҳо намудҳои алоҳидаи хизматрасонӣ, ки ба соҳаҳои алоҳидаи хизматрасонии маишӣ ба аҳолӣ алоқаманд буд, ҷой дошта, дар Кодекси мадании ҶШС Тоҷикистон меъёрҳои дахлдор муайян шуда буданд.

Бо қабул гардидани Кодекси мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон [3] таҳрири соли 1999, «Хизматрасонии музднок» дар боби алоҳида – боби 37 ба инобат

гирифта шуда, доираи шартномаҳои хизматрасонӣ, ки ба хизматрасонии музднок мансуб буданд, васеъ карда шуд.

Дар баробари ин, ҷой доштани меъёрҳои алоқаманд ба шартномаи пудрат (моддаҳои 714-741 КМ), пудрати маишӣ (742-754) имконияти истифодаи меъёрҳои алоҳидаи танзимкунандаи шартномаи хизматрасонии пулакиро инкор намекунад.

Новобаста аз хусусияти ишорагардидаи муносибати қонунгузории давраи шуравӣ нисбати категорияи хизматрасонӣ ҳамчун объекти махсуси ҳуқуқи маданӣ, дар таълимот таърифи хизматрасонӣ фаромӯш нашудааст. Дар тамоми тули рушди таълимоти ҳуқуқи мадании давраи шуравӣ, нисбати падидаи хизматрасонӣ ба таври гуногун, баъзан бо таваҷҷуҳи баланд, баъзан камтар, муносибат мушоҳида мешавад. Маҳз ба туфайли таълимоти ҳуқуқи сивилӣ категорияи хизматрасонӣ аз илми ҳуқуқи маданӣ бартараф нашуда, имконият фароҳам овард, ки он дар давраи нави ҳуқуқи мадании ватанӣ аз нав эҳё гардад.

Баробари ин, дар моддаи 803-и Кодекси мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон пешбинӣ гардидааст, ки нисбати шартномаи хизматрасонии музднок ба таври умумӣ муқаррарот оид ба пудрати маишӣ, агар онҳо хилофи қоидаи моддаҳои хизматрасонии музднок, инчунин мушаххасоти мавзуи шартномаи хизматрасонии музднок набошанд, татбиқ карда мешавад (м. 803) [3].

Бинобар гуфтаи боло, ба андешаи мо, қонунгузор натавонистааст ба таври лозима ҳадди тафовути шартномаи пудрат ва шартномаи хизматрасонии пулакиро мушахас намояд. Чунин номуайянӣ доир ба ин масъала ба нодуруст фаҳмидани хусусияти мавзуи шартнома оид ба хизматрасонии музднок, аз ҷумла хизматрасонии миёнаравӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул (ва дар натиҷа нисбати он истифода шудани баъзе меъёрҳои шартномаи пудрат), чӣ дар назария ва чӣ дар амалия оварда мерасонад.

Ҳамин тавр, баъзе олимон дар он ақида ҳастанд, ки баъзе хизмат дорои натиҷаи моддӣ мебошад, лекин табиати ҳуқуқии уҳдадорӣ дар чунин маврид тағйир намеёбад [38, с. 158; 43, с. 124; 44, с. 112; 154, с. 349-350].

Дар баробари ин, дарки хусусияти моддӣ доштани натиҷа гуногун мебошад. Гурӯҳи олимон чунин меҳисобанд, ки агар хизмат натиҷаи қисми амали дахлдорро мепиндошта бошад (масалан, тартиб додани хулосаи хаттӣ), пас дар чунин маврид ҳама гуна асос вуҷуд дорад, ки аз рӯйи табиат чунин шартнома на шартнома оид ба хизматрасонӣ, балки шартномаи анъанавии пудрат ҳисобида шавад [36, с. 222].

Галушина И.Н. ба таҷрибаи мақомоти судӣ ва ҷой доштани баҳодиҳии баҳсҳои аз шартномаҳои хизматрасонии музднок бароянда ишора намуда, қайд кардааст, ки мушкилии махсусро масъалаи шартномаи байни тарафҳо ва чун оқибат дурустии истифодаи ин ё он меъёрҳои танзимкунандаи муносибатҳо оид ба расонидани хизмат ва иҷро намудани кор ташкил медиҳад [162, с. 127; 71].

Баробари ин, Кодекси мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон ба сифати принсипи асосии ҳуқуқи маданӣ дар моддаи 3, принсипи озодии шартномаро эълон намудааст, ки инкишофи минбаъдаи худро дар моддаи 453-и Кодекси маданӣ ёфтааст. Аз ин рӯ, вобаста ба аҳаммияти амалӣ ва маънии истифодаи хизматҳои миёнаравӣ, бояд ҳуқуқи тарафҳо барои бастани шартномаи хизматрасонии музднок, ки дорои уҳдадории иҷрокунанда доир ба расидан ба натиҷаи муайян мебошад, пешбинӣ гардад.

Вобаста ба гуфтаҳои боло, бинобар ҷой надоштани танзими махсуси муносибатҳои ишорагардида, мавқеи олимонеро, ки шартномаи басташударо ҳамчун шартномаи хизматрасонии музднок бо унсурҳои пудрат баҳо дода, дар мавриди пардохтани ҳаққи хизмати миёнарав вобаста ба расидан ба натиҷаи дар шартнома ишорагардида, татбиқ намудани нишондоди меъёрҳоро оид ба шартномаи пудрат пешниҳод менамоянд, бояд ҷонибдорӣ намуд [162, с. 128-129].

Илова бар ин, агар натиҷа аз тарафи иҷрокунанда ба даст оварда нашуда бошад, пас хизмати расонидашуда бинобар нишондоди созишномаи тарафҳо, пардохт карда намешавад. Вобаста ба ҳолати кор чунин хизматҳо бояд мутаносибан ба қисми хизмати расонидашуда (масалан, дар мавриди даст кашидани фармоишгар аз иҷрои шартнома то супорида шудани натиҷаи

фаъолияти ба ӯ) ва ё умуман пардохт намешавад (масалан, дар мавриди ғайриимкон будани ба иҷро расонидани супориш, ки бо гуноҳи иҷрокунанда ва ё ҳолатҳое, ки ягон тараф ба он ҷавобгар нест, рух дода бошад).

Ҳамин тариқ, ба ақидаи мо, бояд эътироф намуд, ки дар баробари хизматҳои анҷомёфтаи натиҷаи моддӣ надошта ва вобаста ба самараи аз тарафи фармоишгар ба даст даровардашуда бояд пардохт гарданд, хизматрасониҳое низ вуҷуд доранд, ки уҳдадорӣ оид ба расонидани он, гарчанде натиҷаи моддиро доро набошад ҳам, вале иҷрои дахлдори он бо ноил гардидани иҷрокунанда ба натиҷаи ғайримоддӣ алоқаманд мебошад.

Маҳз намуди охирони хизмат бояд дар сатҳи қонунгузорӣ ба таври алоҳида танзим карда шуда, меъёрҳои махсус пешбинӣ гарданд. Аз ин рӯ, шартнома оид ба хизматрасонии миёнаравии хусусияти воқеидошта (аз ҷумла хизматрасонии миёнаравӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул) ҳамчун бавуҷудорандаи уҳдадории ба даст даровандаи натиҷа, ниёз ба ҷудо намудани он ба сифати падидаи алоҳидаи ҳуқуқи шартномаро доро мебошад.

Чунин шартнома мумкин аст ба монанди номгузорӣи дар мамлакатҳои Ғарб мавҷуда, ҳамчун шартномаи «маклерӣ» муайян гардад.

Тавре ки ишора гардида буд, хизматрасонии миёнаравӣ ҳангоми бастани аҳдҳои ду ва ё бисёртарафа расонида шуда, ҳатто давраи омодагӣ барои бастани ин аҳдҳоро низ фаро мегирад. Қайд кардан лозим аст, ки чорабиниҳо доир ба омодагӣ дар баъзе маврид ҳамчун мақсади асосии шартнома арзёбӣ нашуда (мавзуи шартномаи байни миёнарав ва мизоҷро ташкил намедиҳад), он пардохт намешавад. Баробари ин, истилоҳи «содир шудан» ба таври васеъ маънидод шуда, ба иҷро гардидани уҳдадории аз шартномаи байни миёнарав ва шахси сеюм басташуда вобаста мебошад.

Ба сифати шартномаи ҳамчун асоси бавуҷудоии уҳдадорӣ оид ба расонидани хизмати миёнаравии хусусияти ҳуқуқидошта, шартномаи комиссия баромад менамояд.

Мувофиқи муқаррароти қисми 1, моддаи 927-и Кодекси мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон як тараф (комиссионер) уҳдадор мешавад бо

супориши тарафи дигар (комитент) ба ивази подошпулӣ як ё якчанд аҳдҳоро аз номи худ, вале аз ҳисоби комитент ба анҷом расонад.

Ҳамин тариқ, мисли нишондоди шартномаи супориш шахс (комиссионер) амалҳои ҳуқуқиро иҷро менамояд, лекин доираи аҳдҳои басташавандаро қонунгузор махсус муқаррар намудааст. Аз сабаби он, ки нисбат ба шахси боварикардашуда, комиссионер аз номи худ амал намуда, танҳо субъекти ҳуқуқ ва уҳдадориҳои пайдошуда мегардад, комитент дар навбати худ, танҳо натиҷаи иқтисодии шартномаи аз ҷониби комиссионер бо шахси сеюм басташударо қабул менамояд [180, с. 349].

Аз сабаби он ки қонунгузор ба хусусияти аҳди ба комиссионер супоришдода ишора накарда, бо кадом маънӣ истифода шудани истилоҳи «содир шудан»-и аҳдро мушаххас накардааст, зарур мебошад, ки мундариҷаи мафҳумҳои истифодашавандаро муайян намоем.

Таҳлили маҷмуавии моддаҳои барои танзими шартномаи комиссия бахшидашудаи Кодекси маданӣ имконият медиҳад, хулоса намоем, ки зери «аҳдҳо»-и ба комиссионер барои баста шудан супоришдодашуда, қонунгузор аҳдҳои ду ва бисёртарафаро мефаҳмад. Пас аз таҳлили баъзе моддаҳои Кодекси маданӣ (модаи 927, 928) ба хулосае омадан мумкин аст, ки дар натиҷаи баста шудани аҳд бо шахси сеюм, охирон дар назди комиссионер уҳдадориҳои муайянро пайдо мекунад.

Агар тасаввур намоем, ки шахси сеюм уҳдадориро пайдо намудааст, пас саволе доир ба асосҳои ҳуқуқии чунин уҳдадории шахси сеюм ба миён меояд.

Чӣ хеле ки Б.Б. Черепахин қайд мекунад, «барои он ки ҳуқуқи шахси сеюм бо иродаи яктарафи шахс тағйир дода шавад, бояд дар асоси меъёрҳои ҳуқуқии пайдошуда ваколатҳои махсус муайян карда шаванд» [112, с. 29-30].

Тибқи моддаи 178-и Кодекси мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон аҳди яктарафа барои шахси дигар танҳо дар он маврид уҳдадорӣ пайдо мекунад, ки агар он дар қонун ё созишномаи байни ин шахсон қайд шуда бошад. Маълум, ки комиссионер чунин ваколатро доро намебошад. Пас, аҳдҳои яктарафаи уҳдадоркунанда мавзуи шартномаи комиссия шуда наметавонанд.

Ғайр аз ин, шахси сеюм метавонад уҳдадориро иҷро намояд (моддаи 930-и Кодекси маданӣ).

Доир ба намуди шартномаҳое, ки ба комиссионер барои бастан супориш дода мешаванд, чунин қайд намудан лозим аст, ки аксар вақт ба комиссионер бастани аҳдҳои хариду фурӯш супориш дода мешавад. Баробари ин, қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон дар муқоиса бо қонунгузории мамлакатҳои хориҷӣ, доираи фаъолияти комиссионерро бо бастани аҳдҳои муайян маҳдуд намекунанд.

Аз мазмуни моддаҳои 929, 930 ва 931-и КМ Ҷумҳурии Тоҷикистон бармеояд, ки аҳдҳои аз ҷониби комиссионер бо шахсони сеюм басташуда бояд имконияти ба даст овардан ва пешниҳод кардани натиҷаи молу мулкиро дар назар дошта бошад. Дар ин ҷо хулоса кардан мумкин аст, ки ба мисоли аҳдҳои ишоранамуда, аҳдҳои хариду фурӯш ва дигар аҳдҳое, ки натиҷаи онҳо дар шакли молумулкӣ баромад мекунанд, ҳамчун матлаби пешниҳод намудан дониста мешаванд.

Бинобар он, тибқи нишондоди модади 927-и КМ Ҷумҳурии Тоҷикистон, комитент метавонад ба вай гузаронидани ҳуқуқи талаб карданро ишора намояд, аҳд аз тарафи комиссионер бо шахси сеюм хусусияти шахсиро доро намебошад. Ин боз як талаботест, ки доираи имкониятҳои аҳдҳои басташудаи комиссионерро маҳдуд менамояд [133, с. 165-166].

Ба сифати шартномаи расмикунандаи муносибатҳои миёнаравӣ, аз ҷумла миёнаравӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул, инчунин шартномаи агентиро номбар кардан мумкин аст, ки дар он агент ҳангоми иҷрои супориши принсипал аз номи худ баромад мекунад. Қонунгузории мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон чунин намуди муносибатҳои шартномавиро ба танзим надаровардааст, ки ин, ба андешаи мо, камбудии назаррас дониста мешавад. Лекин дар боби 52-и Кодекси мадании Федератсияи Русия он муайян гардида, аз таҳлили моддаи 1005-и ин санад бармеояд, ки шартномаи агентӣ дар худ нишонаҳои ҳам шартномаи супориш ва ҳам шартномаи комиссияро ҷой дода, истифодаи меъёрҳои ин шартномаро вобаста аз он ки агент аз номи кӣ амал хоҳад кард, гузоштааст. Баробари ин, тавре ки дар адабиёти ҳуқуқӣ

ишора мешавад, шартномаи агентӣ ба доираи шартномаҳои мустақили ҳуқуқи маданӣ шомил буда, он набояд ҳамчун шартномаи омехта баҳо дода шавад [93, с. 426].

Дар ин ҷо монандии шартномаи агентиро бо айнан чунин сохти шартнома, ки дар ҳуқуқи англисиву америкоӣ ба чашм мерасад, қайд карда, бояд ишора намуд, ки дар ин низоми ҳуқуқӣ, баръакс, шартномаҳои комиссия ва супориш ҳамчун намуди мустақили шартномавӣ мушоҳида намешаванд.

Тавре ки аз моҳияти шартномаи агентӣ бармеояд, фарқи асосии он аз шартномаи супориш ва комиссия дар он аст, ки ба агент ба иҷро расонидани на танҳо амалҳои ҳуқуқӣ, балки амалҳои дигари воқеӣ низ супориш дода мешавад. Ҳолати мазкур маънои онро дорад, ки иҷро намудани амалҳои воқеӣ на ҳамчун ба иҷро расонидани супориши принсипал (фармоишгар), балки вазифаи мустақили агент ба ҳисоб рафта, бо уҳдадории ба иҷро расонидани амалҳои ҳуқуқӣ дар як радиф гузошта мешавад.

Шартномаҳои дар боло баррасишуда, ба андешаи мо, дорои нишонаҳои миёнаравӣ буда, новобаста аз ҳайати субъектии муносибат, мумкин аст ҳам дар соҳаи муносибатҳои ҳуқуқи маданӣ ва ҳам дар соҳаи муносибатҳои ҳуқуқи соҳибкорӣ истифода шаванд.

БОБИ II. ХИЗМАТРАСОНИИ РИЭЛТОРӢ ДАР БОЗОРИ МОЛУ МУЛКИ ҒАЙРИМАНҚУЛ

2.1. Мафҳум, моҳият ва аҳаммияти хизматрасонии риэлторӣ ҳамчун намуди фаъолияти миёнаравӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул

Маъмурикунонии андоз, муқаррар гардидани имтиёзҳои андозӣ, таҳия ва татбиқ гардидани барномаҳои иқтисодии ҳадафнок ба он мусоидат намуданд, ки имрӯз дар Тоҷикистон фаъолияти иқтисодӣ ба таври назаррас рушд карда, дар заминаи барномаҳои компютерӣ, зеҳни сунъӣ ва технологияҳои рақамӣ намудҳои гуногуни фаъолияти иқтисодӣ рӯйи кор омада истодаанд.

Яке аз намудҳои фаъолияти иқтисодӣ, ки барои иқтисодиёти кишвар падидаи нисбатан нав буда, бозори молу мулки ғайриманқулро ба таври устувор аз худ карда истодааст, фаъолияти риэлторӣ ва хизматрасонии риэлторӣ ба шумор меравад. Дар Тоҷикистон шахсонеро, ки фаъолияти риэлторӣ ва хизматрасонии риэлториро ба амал мебароранд, одатан «агент оид ба молу мулки ғайриманқул» ё «риэлтор» ном мебаранд.

В. Попондопуло фаъолияти риэлториро мавриди таҳқиқ қарор дода, ба маънои том агент ҳисобида нашудани шахсонеро, ки фаъолиятро оид ба молу мулки ғайриманқул ба амал мебароранд, қайд менамояд [83, с. 126; 84, с. 753].

Таҳлили бозори молу мулки ғайриманқул ва фаъолияти соҳибкорӣ оид ба пешниҳод намудани хизматрасониҳои гуногун аз он шаҳодат медиҳад, ки имрӯз дар Тоҷикистон рушди босуръати иқтисодӣ ва иҷтимоӣ ба назар расида, эҳтиёҷоти аҳолӣ ба намудҳои гуногуни хизматрасонӣ, аз ҷумла хизматрасонии риэлторӣ, боло рафта истодааст. Агар ба ин, аз як тараф, даромади пулӣ ва беҳтар гардидани шароити зисту зиндагонии аҳолӣ мусоидат намояд, аз тарафи дигар, алоқамандии он ба болоравии масоҳати манзилҳои истиқоматии ба истифода додашаванда ва зиёдшавии шумораи аҳдҳои мадании марбут ба молу мулки ғайриманқул қайд карда мешавад. Чунончи, агар даромади пулии аҳолӣ соли 2017 37,2 миллиард сомониро

ташкил дода бошад, ин нишондиҳанда соли 2023 3,3 маротиба афзоиш ёфта, ба 112,7 миллиард сомонӣ баробар гардид [182].

Агар дар вилояти Суғд соли 2020 ҳамагӣ 434,4 ҳазор метри мураббаъ манзили истиқоматӣ сохта ба истифода дода шуда бошад, ин нишондиҳанда солҳои 2021 ва 2022 бамаротиб боло рафта, мутобиқан ба 453,8 ҳазор метри мураббаъ ва 534,7 ҳазор метри мураббаъ баробар гардид. Вобаста ба ин, боиси тааҷҷуб нест, ки баробари боло рафтани талабот дар бозори молу мулки ғайриманқул, эҳтиёҷи шаҳрвандон ба хизматрасонии риэлторӣ низ зиёд мегардад.

Ба хизматрасонии риэлторӣ рӯй овардани аҳолӣ, агар аз як тараф боло рафтани талабот дар бозори молу мулки ғайриманқул маҳсуб ёбад, аз тарафи дигар ҳолати мазкурро ба мақсади сарфа кардани вақт, коҳиш додани таваккали вобаста ба аҳдҳо оид ба молу мулки ғайриманқул алоқаманд кардан мумкин аст. Андешаи ба ин монандро Ю.В. Черников баён намуда, қайд мекунад, ки яке аз мақсадҳои риэлтор кам кардани таваккали мизоҷ ҳангоми бастани аҳд ба ҳисоб меравад [179, с. 45]. Чунончи, мизоҷ – соҳибмулки хонаи истиқоматӣ, бо мақсади пайдо кардани харидори муносиби эҳтимолӣ, ба риэлтор муроҷиат мекунад.

Аз нигоҳи мизоҷ харидори муносиби эҳтимолӣ шахсе мебошад, ки хонаи истиқоматии бегонашавандаро бо нархи муқарраргардида, бидуни кашол додани пардохти арзиши он, харидорӣ мекунад. Албатта, мизоҷ метавонад хонаи истиқоматии бегонашавандаро мустақилона бегона намояд, лекин он метавонад бо хароҷоти муайян ва назаррас алоқаманд бошад. Масалан, тарғиб намудани хонаи истиқоматии бегонашаванда, таъмир кардани он, аз даст додани вақт ва монанди инҳо.

Вақт омили аз ҳама арзишнок аст. Мизоҷ барои мустақилона бегона кардани хонаи истиқоматӣ метавонад вақт ва воситаҳои молиявии зиёдро сарф намояд. Ин ба манфиати мизоҷ набуда, ба арзиши бозории молу мулки ғайриманқул – хонаи истиқоматӣ ба таври манфӣ таъсир мерасонад. Муносибатҳои иқтисодии зудтағйирёбанда низ ба манфиати мизоҷ нестанд. Арзиши бозории хонаи истиқоматии бегонашаванда метавонад ҳар лаҳза

тағйир ёбад. Ба ин метавонанд омилҳои гуногун – буҳрони молиявӣ, беқурбшавии асъори миллӣ нисбат ба асъори хориҷии озод ивазшаванда, коҳиш ёфтани талабот нисбат ба молу мулки ғайриманқул ва дигарҳо таъсир расонанд. Дар ин манзар хизматрасонии риэлторӣ, ҳамчун фаъолияти касбии риэлтор, воситаи меҳварии ҳалли масъала буда, метавонад барои дар муҳлати кӯтоҳтарин ва бо харҷи камтарин бегона кардани молу мулки ғайриманқул мусоидат намояд.

Зарур аст, ки пеш аз таҳлили фаъолияти риэлторӣ ва хусусиятҳои он, дар навбати аввал мафҳум ва табиати ҳуқуқии риэлтор мавриди таҳлил қарор дода шаванд.

Тавре қайд гардид, дар Тоҷикистон қонуни махсусгардонидашудаи батанзимдорорандаи фаъолияти риэлторӣ қабул карда нашудааст. Вобаста ба ин, нисбат ба мафҳуми риэлтор ва фаъолияти риэлторӣ нуқтаи назар ва андешаи ягона ҷой надошта, он ба таври гуногун тавсиф карда мешавад. Ҷиҳати таҳлили пурра ва ҳаматарафаи мафҳуми фаъолияти риэлторӣ, инчунин кушода додани хусусиятҳои он, қарор кардем, таҷрибаи мамлакатҳои хориҷӣ, ба монанди Ӯзбекистон, Белоруссия, Қирғизистон, Федератсияи Русия ва амалияи ташаккулёфтаи фаъолияти риэлториро мавриди омӯзиш қарор диҳем.

«Realtor» истилоҳи англисӣ буда, дар марҳилаи аввал тамғаи молии бақайдгирифташудаи Ассосиатсияи миллии риэлторонро дар ИМА ифода мекард, ки ҳуқуқи истифодаи расмии он танҳо ба ассосиатсияи мазкур тааллуқ дошт. Дар Федератсияи Русия бошад, ҳуқуқи мазкур ба Гилдияи русиягии риэлторон тааллуқ дорад [166, с. 107].

Дар ибтидо мафҳуми риэлтор нисбатан васеъ буд. Вай на танҳо фаъолияти миёнаравӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул, ҳамчунин фаъолияти брокериро низ дар бар мегирифт. Аз ин ҷо, дар сарчашмаҳои илмӣ ба таври алоҳида шабеҳияти фаъолияти риэлторӣ ва фаъолияти брокерӣ мушоҳида мегардад.

Дар ИМА то асри XX мафҳуми риэлтор вуҷуд надошт. Бо расонидани хизмати миёнаравӣ дар соҳаи молу мулки ғайриманқул агентҳо оид ба молу мулки ғайриманқул машғул буданд.

12-уми майи соли 1908 дар ИМА Ассотсиатсияи миллии биржаҳои молу мулки ғайриманқул ташкил шуд [188], ки ба он агентҳо оид ба молу мулки ғайриманқул шомил гардиданд.

Соли 1916 узви Ассотсиатсияи миллии биржаҳои молу мулки ғайриманқул Чарлз Чедборн баъди мутолиаи маводҳои воситаҳои ахбори оммаи он замон, доир ба муаммои соҳаи бозори ғайриманқул ба хулосае омад, ки яке аз кафолатҳои касбияти агентҳо оид ба молу мулки ғайриманқул узвияти онҳо дар Ассотсиатсияи миллии палатаи молу мулки ғайриманқул ба ҳисоб меравад. Чарлз Чедборн, ҳамчунин, барои айният кунонидани шахсоне, ки ба Ассотсиатсияи миллии палатаи молу мулки ғайриманқул шомил гардида, хизматрасониро дар бозори молу мулки ғайриманқул ба таври касбӣ ба амал мебароварданд, истилоҳи «риэлтор»-ро пешниҳод намуд. Аз нигоҳи ӯ бояд шахсоне риэлтор ном бурда мешуданд, ки агент оид ба молу мулки ғайриманқул буда, дар узвияти Ассотсиатсияи миллии палатаи молу мулки ғайриманқул қарор доштанд [170, с. 23].

Ассотсиатсияи миллии палатаи молу мулки ғайриманқул ва Чарлз Чедборн истилоҳи «риэлтор»-ро ҳамчун тамғаи молӣ чӣ дар сатҳи ШМА ва чӣ дар сатҳи иёлот дар алоҳидагӣ ба қайд гирифтанд.

Соли 1946 бошад, қонуни махсус – Қонун дар бораи нишони молӣ (Trademark Act) қабул гардид, ки тибқи он Ассотсиатсияи миллии палатаи молу мулки ғайриманқул ва Чарлз Чедборн истилоҳи «риэлтор»-ро такроран ҳамчун нишони молии дастаҷамона аз қайд гузарониданд. Аз ҳамин лаҳза, брокероне (агентҳо оид ба молу мулки ғайриманқул), ки узви Ассотсиатсияи миллии палатаи молу мулки ғайриманқул (NAREB) буданд, ҳуқуқ пайдо карданд, худро риэлтор номгузорӣ намоянд ва Ассотсиатсия аз соли 1972 то ин дам худро Ассотсиатсияи миллии риэлторон номгузорӣ намудааст [160, с. 120].

Алҳол дар ИМА тахминан 1 100 000 нафар риэлторон ва 100 000 нафар агентон оид ба молу мулки ғайриманқул, ки риэлтор нестанд, фаъолият мебаранд.

Ҳамин тариқ, дар ИМА зери мафҳуми «риэлтор» агент оид ба молу мулки ғайриманқул фаҳмида мешавад, ки узви Ассотсиатсияи миллии риэлторон мебошад. Ғайр аз ин, риэлтор аз дигар агентон оид ба молу мулки ғайриманқул бо сатҳи касбияташ фарқ мекунад, зеро барои аъзои Ассотсиатсияи миллии риэлторон шудан, номзад бояд сертификатсияро, ки аз санҷиши сатҳи касбият иборат мебошад, гузарад.

Аз гуфтаҳои боло хулоса баровардан мумкин аст, ки таҷрибаи ташкил ва фаъолияти Ассотсиатсияи миллии риэлторон хеле муфид буда, он имконият медиҳад, ки сатҳи касбияти субъектони бозори хизматрасонии миёнаравӣ оид ба молу мулки ғайриманқул баланд карда шавад. Тавре ки ба мо маълум аст, дар Тоҷикистон ҳоло ин гуна сохтори ҷамъиятӣ таъсис наёфтааст ва дар ин самт корҳо хеле зиёд мебошанд.

Таҳлили амалия, бахусус, амалияи судӣ ва амалияи нотариалӣ нишон медиҳад, ки амалияи риэлторӣ дар Тоҷикистон маҳаки гуногун дошта, ба таври афзалиятнок ба нуқсонҳо дар қонунгузории амалкунанда, аз ҷумла қонунгузории маданӣ асос ёфтааст.

Дар Тоҷикистон намояндагони ҷамъияти риэлторон фаъолияти худро ба фазои ҳуқуқии холӣ, ки дар қонунгузории амалкунандаи мамлакат ҷой доранд, вобаста мекунанд, ё аксар вақт фаъолияти худро тибқи принсипи «он чизе, ки қонун манъ накардааст, иҷозат дода шудааст», ба амал мебароранд. Аз ин ҷо, дар асоси такя ба амалияи нотариалӣ, бо боварии комил гуфта метавонем, ки барои риэлторони ватанӣ падидаи бештар қобили қабул ва паҳнгардида, падидаи намояндагӣ маҳсуб меёбад, ки дар асоси ваколатнома ба амал бароварда мешавад.

Фурӯшандагон ва харидорони эҳтимолӣ аксар вақт ваколати худро оиди ба даст овардани молу мулки ғайриманқул ё бегона кардани он ба риэлторон тавассути ваколатнома вогузор менамоянд, ки онҳо вазифаи асосии худро бо

амал кардан ҳамчун намояндаи ваколатдори фурӯшанда ё харидори эҳтимолӣ иҷро мекунанд.

Албатта, дар шароити ҷой доштани нуқсон дар қонунгузорӣ, аз тарафи риэлторон бо чунин тарз убур гардидани қонунгузорӣ на он қадар қобили қабул аст, лекин дар манзари дигар наметавонем таҷрибаи мазкурро дар асоси такя ба талаботи принсипи он чизе, ки манъ карда нашудааст ва ё иҷозат дода шудааст, дастгирӣ кунем. Ин ҳолат бо якчанд ваҷҳ асоснок шуда метавонад.

Падидаи намояндагӣ, пеш аз ҳама, тибқи талаботи моддаҳои 190, 194-и Кодекси маданӣ мазмун ва моҳияти комилан дигар дошта, ба ягон ваҷҳ наметавонад мазмун ва моҳияти падидаи миёнаравиро таҷассум намояд, ки ин барои доираи илмӣ комилан равшан аст. Зиёда аз он, падидаи намояндагие, ки мувофиқи ваколатнома ба амал бароварда мешавад, гуфтан мумкин аст, ки пурра аз хислати тиҷоратӣ озод буда, барои ба даст овардани фоида нигаронида намешавад. Илова ба ин, падидаи намояндагие, ки дар асоси ваколатнома ба амал бароварда мешавад, метавонад ҳам хислати яккарата ва ҳам хислати бисёркарата дошта бошад, ки мутобиқи ваколатҳои мушаххаси дар ваколатнома муқарраргардида, ба амал бароварда мешавад.

Падидаи риэлторӣ вобаста ба мазмун ва моҳияташ хислати тиҷоратӣ дошта, бо мақсади ба даст овардани фоида тавассути амалӣ гардонидани фаъолият дар бозори хизматрасонӣ, аз ҷумла дар бозори молу мулки ғайриманқул татбиқ карда мешавад. Дар баробари ин, падидаи риэлторӣ дар муқоиса бо падидаи намояндагӣ хислати яккарата дошта, барои анҷом додани амали мушаххас, масалан, дар асоси супориши фармоишгар ва табъу завқи ӯ пайдо кардани хонаи истиқоматии баиҷорадодашаванда равона карда мешавад. Ниҳоят, хизматрасонии риэлторӣ ҳама вақт ба таври касбӣ ба амал бароварда мешавад. Масалан, хизматрасонии риэлторие, ки аз тарафи КВД «Дипсервис»-и Вазорати корҳои хориҷии Ҷумҳурии Тоҷикистон ба амал бароварда мешавад [187].

Новобаста аз он, ки падидаи риэлторӣ ва падидаи намояндагӣ аз ҳамдигар чи гуна фарқ мекунанд, дар Тоҷикистон барои амалишавии

фаъолияти риэлторӣ заминаи ҳуқуқии дахлдор фароҳам оварда нашудааст, новобаста аз он, ки имрӯз риэлторон фаъолияти худро дар мамлакат тибқи принсипи «он чизе, ки манъ карда нашудааст, иҷозат дода шудааст», ба амал мебароранд, новобаста аз он, ки асоси фаъолияти риэлторонро дар Тоҷикистон бо ҳар роҳ убур кардани қонунгузории амалкунанда ташкил медиҳад, эътироф бояд кард, ки дар бозори хизматрасонии мамлакат оид ба молу мулки ғайриманқул хизматрасонии риэлторӣ ҷой дорад ва он бо тарзу усули гуногун пешниҳоди истеъмолкунандагон мегардад. Нисбат ба чунин хизматрасонӣ талабот низ ҷой дошта, дар бозори хизматрасонӣ оид ба молу мулки ғайриманқул пешниҳод гардидани чунин хизматрасониро талаб мекунад. Аммо эътироф бояд кард, ки хизматрасонии мазкур аксар вақт хусусияти фавқулода дошта, ба ин бозор роҳ ёфтани шахсони тасодуфиро замина гузоштааст. Аз ин ҷо, дар бозори хизматрасонӣ оид ба молу мулки ғайриманқул, ҳуқуқ ва манфиатҳои қонунии шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ зери таҳдид қарор дошта, хатари осебпазирии онҳоро ба миён меорад. Чунончи, аз тарафи шаҳрванд К.А. дар намояндагии Я.М. фурӯхта шудани манзили истиқоматӣ, воқеъ дар шаҳри Душанбе, ноҳияи Фирдавсӣ, кӯчаи М. Маҳмадалӣ ва бо ҳалномаи суди ноҳияи Фирдавсии шаҳри Душанбе аз 8-уми августи соли 2023 бекор карда шудани шартномаи хариду фурӯши ҳуҷра, ки аз тарафи нотариуси давлатии Идораи нотариалии давлатии ноҳияи Фирдавсии шаҳри Душанбе 19-уми сентябри соли 2022 тасдиқ карда шуда буд [193].

Зимни мурофиаи судӣ, аз тарафи суди ноҳияи Фирдавсии шаҳри Душанбе муайян карда шуд, ки нисбати манзили истиқоматии К.А. аз тарафи суди ноҳияи Синои шаҳри Душанбе, бо мақсади таъмини иҷрои уҳдадориҳои ӯ дар назди шаҳрванд М.М., ситонидан нигаронида шуда, ба он 25-уми ноябри соли 2022 ҳабс гузошта шудааст.

Ҳамчунин, муайян карда шуд, ки нисбат ба манзили истиқоматии мансуб ба К.А., бо таъиноти дигари суди ноҳияи Синои шаҳри Душанбе, дар доираи парвандаи мадании дигар, аз 13-уми сентябри соли 2022 ҳабс гузошта шудааст.

К.А. бо мақсади саркашӣ кардан аз иҷрои санади ба қувваи қонунӣ даромадаи суди ноҳияи Синои шаҳри Душанбе, барои аз ҳабс озод кардани манзили истиқоматӣ, бо ариза ба суди ноҳияи Синои шаҳри Душанбе муроҷиат мекунад.

Суди ноҳияи Синои шаҳри Душанбе бо мавриди баррасӣ қарор додани ариза ва бо дарназардошти аз байн рафтани зарурат, манзили истиқоматии К.А.-ро аз ҳабсе, ки бо таъинот аз 13-уми сентябри соли 2022 гузошта шуда буд, озод мекунад, лекин ин манзили истиқоматӣ аз ҳабсе, ки бо таъиноти суди ноҳияи Синои шаҳри Душанбе аз 25-уми ноябри соли 2022 гузошта шуда буд, озод карда намешавад.

К.А. дар шахси намоянда бо ваколатнома Я.М. мақоми ваколатдори давлатӣ оиди бақайдгирии молу мулки ғайриманқулро дар асоси санади якуми суди ноҳияи Синои шаҳри Душанбе оиди аз ҳабс озод кардани манзили истиқоматӣ ба гумроҳӣ бурда, онро дар Идораи нотариалии давлатии ноҳияи Фирдавсии шаҳри Душанбе бо пинҳон кардани ҳабси дуюми мавҷуда, бо шартнома аз 19-уми сентябри соли 2022 бегона мекунад.

Суди ноҳияи Фирдавсии шаҳри Душанбе бо дарназардошти он ки манзили истиқоматии К.А. тибқи таъиноти суди ноҳияи Синои шаҳри Душанбе аз 25-уми ноябри соли 2022 ҳанӯз ҳам зери ҳабс қарор дорад, зарур донист, ки шартномаи хариду фурӯши болозикрро бо ҳалнома аз 8-уми августи соли 2023 бекор кунад.

Бо дарназардошти поймол гардидани ҳуқуқ ва манфиатҳои бо қонун ҳимояшаванда ва ба бозори хизматрасонӣ оид ба молу мулки ғайриманқул ворид шудани «риэлторон»-и тасодуфӣ, метавонем бо нуқтаи назари У.Т. Саломова комилан розӣ гардем, ки дар шароити хоҷагидории нав, ба сифати муносибати сифатноки мутақобила ба вуҷуд овардани иқтисодиёти бозории танзимшавандаи иҷтимоиро пешниҳод кардааст [171, с. 4].

Ба вуҷуд овардани иқтисодиёти бозории танзимшавандаи иҷтимоӣ имконият медиҳад, ки дар навбати аввал ҳуқуқ ва манфиатҳои осебпазири шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ муайян карда шуда, аз хатарҳои гуногуни эҳтимолӣ

ҳимоя гардидани онҳо таъмин карда шавад. Мисоли равшани онро метавонад амалияи судии ишорашуда ташкил диҳад.

Зимни ба вуҷуд овардани иқтисодиёти бозории танзимшавандаи иҷтимоӣ, ба инобат гирифтан зарур аст, ки ҷиҳати фарққунандаи қонунгузории маданӣ шумораи зиёд ва доманадори меъёрҳои диспозитивӣ ба ҳисоб меравад. Онҳо ҳангоми аз тарафи иштирокчиёни муносибатҳои ҳуқуқӣ-маданӣ пешбинӣ карда нашудани тартиби дигари ҳалли баҳсҳои ҳуқуқӣ-мадании бамиёномада татбиқ карда мешаванд. Ба таври дигар баён намоем, меъёрҳои мазкур хислати ёрирасонро доро буда, фазои холиеро, ки дар мавриди тибқи шартнома ба танзим даровarда нашудани муносибатҳои мушаххаси байниҳамдигарӣ ба миён меоянд, пур менамоянд. Чунин меъёрҳо бештар дар муносибатҳои шартномавӣ, яъне муносибатҳои молумулкӣ бартарият дошта, ба таври васеъ истифода бурда мешаванд, ки хусусиятҳои хоси қонунгузории маданӣ маҳз дар ҳамин зоҳир мегарданд.

Тартиби мазкур ба иштирокчиёни муносибатҳои ҳуқуқӣ-маданӣ имкон медиҳад, ки муносибатҳои байниҳамдигарии худро дар асоси иродаи байниҳамдигарӣ ба танзим дароварда, қоидаҳои рафтори барояшон қобили қабулро, ки аз тарафи қонунгузории амалкунанда муқаррар карда шудаанд, интихоб намоянд, онҳоро бо имкониятҳои нави барояшон қобили қабул ғанӣ гардонанд [60, с. 31-45].

Албатта, қонунгузории маданӣ танҳо аз меъёрҳои диспозитивӣ таркиб наёфта, дар баробари чунин меъёрҳо меъёрҳои императивӣ низ ба назар мерасанд, ки чунин меъёрҳо оқибнишиниро аз мазмун ва моҳияти худ пешбинӣ наменамоянд. Чунин ҳолатро мо метавонем ҳангоми муқаррар кардани вазъи ҳуқуқии субъектони ҳуқуқ, реҷаи объекти муносибатҳои ҳуқуқӣ, мазмуни ҳуқуқҳои ашёӣ ва ҳуқуқҳои истисноӣ мушоҳида намоем [62, с. 12]. Зиёда аз ин, ҳангоми пайдо гардидани шубҳа нисбат ба табиати ҳуқуқии меъёри мушаххаси ҳуқуқӣ-маданӣ, аз хислати императивӣ ва ё аз хислати диспозитивии он баромадан, бояд ба таври бевосита, бе ягон думаъногӣ дар худи қонунгузории маданӣ, ҳамчун хусусияти хос, на ин ки

ҳамчун тартиботи умумии ҳуқуқӣ, аз ҷумла батанзимдарории ҳуқуқӣ-маданӣ, балки ҳамчун хислати хоси он пешбинӣ карда шавад [106, с. 235-236].

Санадҳои меъёрии ҳуқуқие, ки ба низоми қонунгузории мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон шомил мешаванд, аз рӯйи ҳаҷм таркиби назарраси қонунгузориро ташкил медиҳанд. Ҳолати мазкур, пеш аз ҳама, бо васеъ будани доираи мавзуи батанзимдарории ҳуқуқӣ-маданӣ ва мураккаб будани он алоқаманд мебошад.

Дар баробари ин, миқдоран зиёд будани санадҳои меъёрии ҳуқуқии таркибии қонунгузории маданӣ, раванди шиносоиро бо ҳуқуқи мадании амалкунанда душвор гардонида, муқаррар кардани робитаи мутақобилаи заруриро дар байни санадҳои гуногуни таркибӣ мушкил мегардонад. Бинобар ин, маҳз барои қонунгузории маданӣ баррасӣ карда шудани масъалаи мураттабсозӣ ва ба тартибдарории он аҳаммияти аввалиндараҷаро соҳиб мебошад.

Вобаста ба ин, гуфтан мумкин аст, ки ба воситаҳои асосии мураттабсозии қонунгузорӣ, ки дар соҳаи ҳуқуқи маданӣ низ истифода мегарданд – кодификатсия, инкорпоратсия ва консолидатсия шомил мешаванд.

Инкорпоратсия гуфта, чунин шакли мураттабсозиро меноманд, ки вобаста ба он санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ бе тағйир дода шудани мазмуни онҳо ба ҳам муттаҳид карда мешаванд. Дар илми ҳуқуқ ду намуди асосии инкорпоратсия – расмӣ ва ғайрирасмӣ фарқ карда мешаванд. Инкорпоратсияи расмӣ, одатан, дар шакли маҷмуи қонунҳо ва дигар санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ ба амал бароварда мешавад. Мисоли равшани инкорпоратсияи расмиро Маҷмуи қонунҳои Ҷумҳурии Тоҷикистон, ки аз тарафи Вазорати адлияи Ҷумҳурии Тоҷикистон таҳия гардидааст, ташкил медиҳад.

Инкорпоратсияи ғайрирасмӣ, одатан, дар шакли маҷмуи санадҳои меъёрии гуногун, ки дорои хислати мавзуии одӣ мебошанд, пешниҳод карда мешавад.

Консолидатсия бошад, дар доираи як санад ба ҳам муттаҳид карда шудани як қатор санадҳои меъёрии ҳуқуқиро дар назар дорад, ки ин санадҳо ба масъалаи умумии ягона бахшида шуда, баъзан вақт дорои қувваи олии ҳуқуқӣ мегарданд. Ҷиҳати мусбии консолидатсия дар он зоҳир мегардад, ки ҳангоми ба ҳам муттаҳид карда шудани санадҳои меъёрии ҳуқуқии ба масъалаи ягонаи умумӣ бахшидашуда, мумкин аст баъзе «тозакуниҳо» гузаронида шаванд, ки дар натиҷаи онҳ меъёрҳои ҳуқуқии такрорёбанда ва ё кӯҳнашуда аз байн бурда мешаванд.

Ҳангоми ба таври зиёд ворид намудани тағйиру илова ба қонунҳои амалкунанда ё санадҳои дигари меъёрии ҳуқуқӣ, ҳамчунин нашрнамоии такрории расмии он истифода шуданаш мумкин аст, ки дар натиҷа матни пештараи қонун қувваи ҳуқуқии худро гум кунад. Мутаассифона, тартиби мазкур, ки тартиби татбиқнамоии матни расмии санадҳои меъёрии ҳуқуқиро осон мегардонад, дар амалияи қонунгузории ватанӣ ба таври васеъ паҳн нагардидааст.

Дараҷаи баланди муайянии мантиқии санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ кодификатсияи онҳо ба ҳисоб меравад, ки вобаста ба он ҳангоми гузаронида шудани кодификтасия санади комилан нав қабул карда мешавад ва бо қабули санади мазкур амали санадҳои қаблан амалкунанда бекор карда мешавад. Хусусияти хоси кодификатсия дар он зоҳир мегардад, ки вай меъёрҳои ҳуқуқиро дар асоси тартиби муайян, пайдарпай, дар асоси ҷудо намудани қисми умумӣ ва аз тарафи онҳо фаро гирифта шудани тартиботи умумии соҳаи дахлдор ба ҳам муттаҳид мекунад, ки чунин ҳолат мавқеи марказӣ ва намоёни онро дар низоми санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ муайян менамояд. Бинобар ин, кодекс дар низоми сарчашмаи соҳаи дахлдори ҳуқуқ дар навбати аввал истода, сарчашмаи асосӣ ба шумор меравад.

Кодификатсия дар соҳаи ҳуқуқи маданӣ метавонад дорои хислати умумӣ (соҳавӣ) ё ки хусусӣ бошад. Дар ҳолати аввал вай дар қабул карда шудани Кодекси маданӣ зоҳир мегардад, ки он фарогири тамоми меъёрҳо ва падидаҳои асосии соҳаи мазкури ҳуқуқ мебошад. Дар ҳолати дувум бошад, вай дар қабул карда шудани қонун, аз ҷумла, дар қабул карда шудани кодекс

зоҳир мегардад, ки чунин санадҳо гуруҳи маҳдуди (соҳавӣ ё байнисоҳавӣ) муносибатҳои ҷамъиятӣ (масалан, Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон, Кодекси замин ва амсоли инҳо)-ро ба танзим медароранд, ки барои онҳо коркард карда шудани муқаррароти умумии реалӣ, на ин ки қалбакӣ, имкон дорад.

Меъёрҳои ҳуқуқи маданӣ, ки бо дарназардошти ягонагӣ ва дифференсиатсияи онҳо ҷо ба ҷо карда шудаанд, ифодаи худро дар моддаҳои мухталифи санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ, ки онҳоро одатан ҳамчун сарчашмаи ҳуқуқи маданӣ эътироф менамоянд, меёбанд.

Ҳамин тавр, меъёрҳои ҳуқуқи маданӣ мумкин аст ҳам дар қонунҳои амалкунанда ва ҳам дар санадҳои зериқонунӣ мустаҳкам карда шаванд. Тамоми санадҳои мазкури меъёрии ҳуқуқӣ вобаста ба қувваи ҳуқуқиашон дар низоми муайяни иерархӣ муттаҳид карда шудаанд. Мавқеи санадҳои меъёрӣ ва аҳаммияти онҳо дар низоми мазкур аз рӯйи қувваи ҳуқуқиашон муайян карда мешаванд, ки тартиби мазкур на танҳо аҳаммияти назариявӣ, инчунин дорои аҳаммияти назарраси амалӣ низ мебошад.

Мавзуи фаъолияти риэлторӣ. Пеш аз таҳлили мавзуи фаъолияти риэлторӣ, ба дарки фаъолияти риэлторӣ аз нуқтаи назари иқтисодӣ таваҷҷуҳ менамоем, зеро танзими ҳуқуқии ҳама гуна падидаҳои ҳуқуқӣ бояд дар якҷоягӣ бо моҳияти иқтисодии онҳо амалӣ гардад.

Вобаста ба мундариҷаи иқтисодии фаъолияти риэлторӣ якчанд нуқтаи назари олимон баён гардида буд. Чунончи, намояндагони алоҳидаи назария ба амалиёти дар доираи фаъолияти риэлторӣ баамалбаровардашаванда чунин амалиёт, ба монанди муайян кардани тартиби барасмиятдароии ҳуҷҷатҳои барои бастани аҳд лозимбуда, барои иштирокчиён ташкил намудани машварат бо ҳуқуқшиносон ва кормандони корхона доир ба муаммоҳои бавуҷудомада ва монанди инҳоро дохил менамоянд [176, с. 24].

Ба ақидаи олимони дигар мундариҷаи иқтисодии фаъолияти риэлторӣ пешниҳоди маблағ барои донишҳои касбии риэлтор, ки самаранокии қабули қарорҳои лозимаро баланд менамояд, баромад мекунад. Ба ин фикр ақидае наздик мебошад, ки мувофиқи он вазифаи асосии ташкилоти риэлторӣ то

ҳадди ниҳоӣ паст кардани таваккалӣ ҳангоми бастани аҳд оид ба молу мулки ғайриманқул дониста мешавад [179, с. 45].

Бо он ақида розӣ шудан мумкин аст, ки риэлтор молу мулки ғайриманқулро нафурӯхта, ба истеъмолкунандагони хизматрасонии мазкур малака ва маҳорати худро дар соҳаи хариду фурӯш, иҷора, мубодилаи молу мулк, ки барои қонеъ гардонидани талаботи истеъмолкунандаи ин навъи хизматрасонӣ нигаронида шудааст, пешниҳод менамояд.

Ҳамин тариқ, мавзуи фаъолияти риэлториро ба анҷом расонидани амалиёт оид ба пешниҳоди ёрӣ ба мизоҷ дар масъалаи бастани ҳама гуна аҳд доир ба молу мулки ғайриманқул, кам кардани хароҷот ва таваккалии мизоҷ бо роҳи ҷустуҷӯи контрагенти муносиб, гузаронидани гуфтушуниди пешакӣ, инчунин ба иҷро расонидани ҳама гуна амалҳои ҳусусияти воқеидошта барои ноил гардидан ба мақсадҳои эълоншуда, ташкил медиҳад. Мавзуи фаъолияти риэлторӣ аз мавзуи намудҳои алоҳидаи фаъолияти соҳибкорӣ ба монанди супориш, комиссия ва дигарон фарқ мекунад. Аз ин ҷо фаъолияти риэлторӣ намуди мустақили фаъолияти соҳибкорӣ оид ба хизматрасонӣ дониста мешавад [136, с. 101-102].

Андешаҳои болоиро ҷамъбаст намуда, чунин таърифи фаъолияти риэлториро пешниҳод намудан мумкин аст:

«Фаъолияти риэлторӣ намуди мустақили фаъолияти соҳибкорӣ оид ба хизматрасонӣ мебошад, ки ба манфиати мизоҷ нигаронида шуда, он ба анҷом расонидани амалиёти риэлтории иборат аз расонидани кӯмак барои бастани аҳдҳои муайян доир ба молу мулки ғайриманқул, барои кам кардани хароҷот ва таваккалиҳои мизоҷ равона гардида, ба воситаи ҷустуҷӯи контрагент, гузаронидани гуфтушунид ва инчунин гузаронидани ҳама гуна амалиёти дигари хусусияти воқеидошта, ки мақсади асосии он ба мизоҷ расонидани хизмат оид ба харидан, фурӯхтан, ба иҷора гирифтан, ба иҷора пешниҳод намудани молу мулки ғайриманқул ва ё ҳуқуқ ба он ташкил медиҳад».

Тавре ки Е.В. Накушнова ишора менамояд, риэлтор ин мутахассиси аттестатсияшуда, узви ширкати дорои сертификати мутобиқат мебошад, ки дар бозори молу мулки ғайриманқул фаъолият мебарад. Ҳамаи дигар

миёнаравҳои дар бозори молу мулки ғайриманқул фаъолияткунанда дар чунин маврид бояд худро бо дигар тарз номгузорӣ намоянд.

Тибқи стандартҳои касбии Гилдияи русиягии риэлторон, риэлтор ин шахси ҳуқуқӣ ва ё воқеие мебошад, ки ба сифати субъекти фаъолияти соҳибкорӣ ба қайд гирифта шуда, фаъолияти тиҷоратиро дар бозори молу мулки ғайриманқул пеш мебарад, узви бевосита ё бавоситаи Гилдияи русиягии риэлторон мебошад, дар фаъолияти худ стандартҳои амалӣ ва нишондоди «Кодекси ахлоқӣ»-и ташкилотро ба роҳбарӣ мегирад [166, с. 107-108].

Таҷрибаи меъёрэҷодкунии Белорусия дар кори муайян кардани мафҳуми риэлтор пешрафта ва назаррас мебошад.

Тибқи нишододи Қоидаҳои ба амалбарории фаъолияти риэлторӣ дар Ҷумҳурии Белоруссия, ба сифати риэлтор корманди ташкилоти риэлторӣ баромад мекунад, ки дорои шаҳодатнома оид ба аттестатсияи риэлтор аст ва аз номи ташкилоти мазкур метавонад ҳама гуна хизматрасонии риэлториро дар бозори молу мулки ғайриманқул расонад [21].

Тибқи мафҳуми расмии пешниҳодкардаи санадҳои ҳуқуқии Белоруссия зери мафҳуми риэлтор танҳо шахси воқеӣ фаҳмида мешавад, ки бо ташкилоти риэлторӣ шартномаи меҳнатӣ бастааст. Ташкилоти риэлторӣ тибқи қоидаҳои номбурда ташкилоти тиҷоратие мебошад, ки фаъолияти риэлториро дар асоси иҷозатномаи махсус ба амал мебарорад.

Ба ақидаи мо, якҷоякунии мафҳуми «риэлтор» ва «ташкилоти риэлторӣ» дуруст набуда, бояд аз ҳам ҷудо карда шаванд. Зери мафҳуми риэлтор бояд шахси (воқеӣ ё ҳуқуқӣ) ба сифати субъекти фаъолияти соҳибкорӣ ба қайд гирифташуда фаҳмида мешавад, ки иштирокчии касбии бозори молу мулки ғайриманқул буда, фаъолияти тиҷоратиро оид ба хизматрасонӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул дар асоси иҷозатномаи махсус ба амал бароварда, ҷавобгарии касбии худро суғурта намудааст.

Ширкати риэлторӣ – ташкилоти тиҷоратиест, ки иштирокчии касбии бозори молу мулки ғайриманқул буда, расмиёти аккредитатсияро бо тартиби муқарраркардаи қонунгузорӣ гузаштааст, маҷмуи хизматҳои риэлториро дар

соҳаи муомилоти объектҳои ғайриманқул дар асоси иҷозатномаи махсуси дорои қайд оид ба намуди фаъолияти хизматрасонӣ (хизматрасонии риэлторӣ) ба амал бароварда, ҷавобгарии касбии худро суғурта намудааст.

Риэлтор ба сифати соҳибкори инфиродӣ – риэлтори касбӣ (шахси воқеӣ), ки фаъолияти соҳибкориро дар бозори молу мулки ғайриманқул бе ташкили шахси ҳуқуқӣ ба амал бароварда, тамоми ҳуҷҷатҳои барои пеш бурдани ин фаъолиятро доро буда, масъулияти худро суғурта намудааст, баромад менамояд.

Дар Тоҷикистон риэлтор – ҳам соҳибкори инфиродӣ ва ҳам ширкати риэлторӣ иштирокчии бозори молу мулки ғайриманқул мебошанд, ки бо ёрии онҳо аҳдҳои ҳуқуқӣ-маданӣ доир ба молу мулки ғайриманқул баста мешаванд.

Ба сифати объекти молу мулки ғайриманқул амволе баромад мекунанд, ки нисбат ба онҳо ҳуқуқи бегонакунӣ вуҷуд дошта, дар мақоми давлатии ваколатдор ҳамчун молу мулки ғайриманкул ба қайд гирифта шудаанд.

Аз рӯйи қоидаи умумӣ фаъолияти риэлторӣ амалиётро вобаста ба хонаҳои истиқоматӣ, биноҳои ғайриистиқоматӣ, амалиёт бо қитъаҳои заминро дар бар мегирад. Ғайр аз ин, амалиёт вобаста ба хонаҳои истиқоматӣ бо воситаи музояда ва дар асоси озмун фурӯши хонаи истиқоматӣ, бастани аҳди хариду фурӯш, ҳадя, мубодила (ивазкунӣ), иваз намудани хонаҳои истиқоматӣ, ҷудо намудани хонаи коммуналӣ, бастани шартномаи хариду фурӯши хонаи истиқоматӣ бо таъминоти якумра, хизматрасонӣ доир ба баҳодиҳии арзиши хонаҳои истиқоматӣ, фаъолият доир ба иҷора супоридани хонаи истиқоматии дар моликияти чӣ шахси ҳуқуқӣ ва чӣ шахси воқеӣ қарордошта иборат мебошад.

Амалиёт доир ба биноҳои ғайриистиқоматӣ фурӯши бинои ғайриистиқоматӣ дар музояда ва ё дар асоси озмун, хариду фурӯш, ивазкунӣ, ҳадия, ивази биноҳои ғайриистиқоматӣ, ба иҷора супордани бинои ғайриистиқоматии дар моликияти шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ қарордоштаро дар назар дорад.

Муомилот бо қитъаҳои замин ба иҷора супоридани қитъаи заминеро, ки дар истифода ва ихтиёрдории шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ қарор доранд, тақозо менамояд [31, с. 38].

Зери мафҳуми иштирокчиёни касбии бозори молу мулки ғайриманқул, мувофиқи стандартҳои касбӣ, шахсони ҳуқуқӣ ва соҳибкорони инфиродӣ фаҳмида мешаванд, ки фаъолияти риэлториро дар бозори хизматрасонӣ дар соҳаи муомилоти объектҳои молу мулки ғайриманқул ва идоракунии молу мулки ғайриманқул ба амал мебароранд. Стандартҳои номбурда инчунин иштирокчиёни баландихтисоси касбии бозори молу мулки ғайриманқулро, ки расмиёти аккредитатсияро гузашта, ҳуҷҷати тасдиқкунандаи мувофиқати фаъолияти мазкурро ба қонунгузории Тоҷикистон ва сифати баланди хизмати расонидашавандаро фарқ менамояд. Агар барои мисол стандартҳои Гилдияи русиягии риэлторонро дида бароем, ба сифати риэлтори касбӣ шахсони воқеӣ, ки бомуваффақият аттестатсияро оид ба барномаи таълимӣ, тибқи қонунгузории амалкунанда гузашта, иҷозатномаи махсусро доранд, фаҳмида мешаванд.

Ҳамин тариқ, мафҳумҳои «риэлтор», «ширкати риэлторӣ», «риэлтори касбӣ» аз рӯйи моҳият мафҳумҳои бисёрҷанба буда, ниёз ба муайянкунии қонунӣ доранд. Бо дарназардошти гуфтаҳои боло чунин таърифҳоро пешкаш мекунем:

– риэлтор ин шахси (воқеӣ ё ҳуқуқӣ)-и ба сифати субъекти фаъолияти соҳибкорӣ бақайдгирифташуда мебошад ва иштирокчии касбии бозори молу мулки ғайриманқул буда, фаъолияти тиҷоратиро оид ба хизматрасонӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул дар асоси иҷозатномаи махсус ба амал баровара, ҷавобгарии касбии худро суғурта намудааст;

– ширкати риэлторӣ – ташкилоти тиҷоратие мебошад, ки иштирокчии касбии бозори молу мулки ғайриманқул буда, расмиёти аккредитатсияро бо тартиби муқарраркардаи қонунгузорӣ гузаштааст, маҷмуи хизматҳои риэлториро дар соҳаи муомилоти объектҳои ғайриманқул дар асоси иҷозатномаи махсуси дорои қайд оид ба намуди фаъолияти хизматрасонӣ

(хизматрасонии риэлторӣ) ба амал баровarда, ҷавобгарии касбии худро суғурта намудааст;

– бозори молу мулки ғайриманқул – ин маҷмуи аҳдҳои ҳуқуқӣ-маданӣ, ки мавзуи он бо объектҳои молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқ ба онҳо вобаста аст;

– объектҳои молу мулки ғайриманқул – ин молу мулки ғайриманқул, ки ҳуқуқ нисбат ба он ҷудошаванда буда, дар мақомоти дахлдори давлатӣ ба қайд гирифта шудааст;

– истифодабарандагони хизматрасонии риэлторӣ – шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ, ки бо риэлторон (ширкати риэлторӣ ё соҳибкорӣ инфиродӣ) шартномаи дахлдорро оид ба расонидани хизмати риэлторӣ бастаанд [168, с. 144].

Зери мафҳуми «мизоҷ» фурӯшанда ё харидори бо риэлтор ба муносибатҳои шартномавӣ воридгардида фаҳмида мешавад. Харидор (иҷорагиранда) шахсест, ки барои пайдо намудани ҳуқуқи моликият ва ё дигар ҳуқуқҳои ашёгӣ ба молу мулки ғайриманқул (иҷора) манфиатдор буда, бо ин мақсад бо риэлтор ба муносибатҳои шартномавӣ ворид гардидааст.

Он чиз мувофиқи мақсад дониста мешавад, ки агар мафҳумҳои дар боло овардашуда ба мафҳуми умумии истеъмолкунандагони хизматрасонии риэлторӣ ворид карда шуда, зери он шахсони воқеӣ ё ҳуқуқӣ фаҳмида шаванд, ки бо риэлтор оид ба хизматарсонии риэлторӣ шартнома бастаанд.

Таҳлили адабиёти ҳуқуқӣ ба мо имкон дод, то мафҳуми зерини фаъолияти риэториро муайян намоем:

«Фаъолияти риэлторӣ – ин фаъолияти мунтазами касбӣ доир ба расонидани хизмат бар ивази мукофот ба шахсони дигар мебошад, ки ҳангоми содир намудани амалиёт бо объектҳои молу мулки ғайриманқул ё худ ҳама гуна фаъолияти тиҷоратии касбӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул анҷом дода мешавад».

Имрӯзҳо дар бозори молу мулки ғайриманқул бо фаъолияти риэлторӣ агентҳо, брокерҳо ва маклерҳои хусусӣ фаъолият мебаранд.

Моҳияти фаъолияти соҳибкории риэлторӣ асосан дар расонидани хизматҳои миёнаравӣ (хизматрасонӣ ҳангоми хариду фурӯш, иҷораи молу мулки ғайриманқул) ва пешниҳоди иттилоот ҳангоми содир намудани амалиёт бо объектҳои молу мулки ғайриманқул таҷассум мегардад. Баробари ин, фаъолияти номбурда дар асоси нишондоди қонунгузории амалкунанда пеш бурда мешавад. Ба сифати санадҳои ҳуқуқии танзимкунанди фаъолияти риэлторӣ чунин санадҳо баромад менамоянд: Кодекси мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон, Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи биржаи молӣ ва савдои биржавӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон» [6], Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он» [8], Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи иҷора дар Ҷумҳурии Тоҷикистон» [7], Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи ипотека» [9] ва дигарҳо.

Зери мафҳуми «хизматрасонии риэлторӣ» хизматрасоние фаҳмида мешавад, ки ҳангоми баамалбарории фаъолияти риэлторӣ расонида мешавад. Аз ин ҷо фаъолияти шахсони мансабдори мақомоти ҳокимияти давлатӣ, ки дар фурӯши молу мулки ғайриманқул тибқи нишондоди қонунгузорӣ иштирок менамоянд, инчунин фаъолияти шахсони ташкилкунандаи фурӯши молу мулки ғайриманқул тибқи қарори мақомоти ҳокимияти давлатӣ, ҳамчун фаъолияти риэлторӣ арзёбӣ намегардад.

Ҳамин тариқ, фаъолияти риэлториро ҳамчун фаъолияти соҳибкорӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул фаҳмидан мумкин аст, ки аз тарафи субъектони касбӣ бо мақсади ба даст овардани фоида ҳангоми ба расмият даровардани аҳдҳои ҳуқуқӣ-мадании (харидорӣ, фурӯш, иваз, иҷора, лизинг ва ипотека) бо молу мулки ғайриманқул, ки ба онҳо мутааллиқ нест (қитъаи замин, биноҳо, сохтмонҳо, иншооти истиқоматӣ ва ғайриистиқоматӣ), ба амал бароварда мешавад.

Принсипҳои фаъолияти риэлторӣ. Е.В. Накушнова дар асари худ ба масъалаи принсипҳои фаъолияти риэлторӣ таваҷҷуҳ намуда, қайд менамояд, ки Кодекси ахлоқии Гилдияи русиягии риэлторон ва дигар санадҳои ҳуқуқӣ

ва ахлоқӣ принсипҳои зерини фаъолияти риэлториро дар бар мегирад [166, с. 113; 178].

– риэлтор бояд аз паҳн кардани маълумоти бардурӯғ ё пинҳон кардани маълумот, ки ба молу мулки ғайриманқул ё аҳд бо ин молу мулк вобаста мебошад, худдорӣ намояд (набояд нисбати мизоҷ ба амалҳои қаллобӣ роҳ диҳад, набояд ахбори бардурӯғ ва амалҳои зидди ахлоқиро дар амалиёт бо молу мулки ғайриманқул ба роҳ монад). Баробари ин, риэлтор вазифадор нест, ки ахбори иловагиро оид ба корҳои аз доираи мавзуи шартномаи басташуда берунбударо ба мизоҷ хабар диҳад;

– риэлтор набояд аз хизматрасонии риэлторӣ ба мизоҷ, вобаста ба мавҷудияти тафриқа дар асоси фарқияти динӣ, миллӣ, забонӣ, ақидаи сиёсӣ, даст кашад;

– риэлтор ҳимояи манфиатҳои мизоҷро ба худ мегирад ва ин ҳолат вайро аз хизматрасонии боадолатона нисбат ба ҳамаи дигар тарафҳои дар шартнома иштироккунанда озод намекунад;

– риэлтор бояд сатҳ ва сифати муайяни хизматҳои расонидашавандаро мувофиқи стандартҳои мавҷудаи соҳаи бозори молу мулки ғайриманқул таъмин намояд;

– риэлтор бо мақсади ҳимояи мизоҷ бояд чораҳоро доир ба иҷрои уҳдадориҳои молиявии аҳдҳои дар шартномаи хаттӣ овардашуда андешад;

– риэлтор набояд хизматрасониро анҷом диҳад, агар ӯ нисбат ба аҳди басташудаистода манфиатнокии бевосита ё бавосита дошта бошад ва он агар ба таври махсус дар назди тарафҳои аҳдкунанда кушода нашуда бошад;

– риэлтор набояд ҳолати бесалоҳиятӣ, вазъи саломатии мизоҷро бо мақсади гирифани фоида дар вақти амалиёт бо молу мулки ғайриманқул, ба манифати худ истифода барад;

– бо мақсади ба мизоҷ расонидани хизмати босифат, риэлтор бояд доир ба санадҳои меъёрӣ-ҳуқуқии нав, барномаҳои афзалиятноки давлатӣ ва шароити ҷории бозор маълумоти пурраро пайдо намояд;

– риэлтор набояд усулҳои рақобати бевиҷдононаро нисбат ба шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул истифода барад;

– барои пешгирӣ намудани нофаҳмӣ ва барои таъмини хизматрасонӣ ба молики молу мулк, риэлтор метавонад таъмин гардидани ҳуқуқи афзалиятноки кор бо амволи объекти муомилоти аҳди ҳуқуқӣ-маданӣ бударо талаб намояд. Ҳангоми кор бо молу мулки ғайриманқул, ки амалишавии онро риэлтор дар асоси ҳуқуқи афзалиятнок пеш мебарад, риэлтор метавонад ба хизмати дигар риэлторон, ба шарте ки розигии мутақобилаи тарафҳо гирифта шудааст ва он барои мизоҷ фоиданок бошад, анҷом диҳад.

Ҳамин тариқ, ба сифати принсипҳои асосии ҳимояи ҳуқуқ ва манфиатҳои шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ, ки истеъмолкунандагони хизматрасонии риэлторӣ ба ҳисоб мераванд, инҳо баромад менамоянд:

– талаби сифати баланди хизматрасонии риэлторӣ;

– омодагии баланди касбии риэлторон;

– таъмин намудани истеъмолкунандагон бо ахбори пурра доир ба баамалбарории фаъолияти риэлторӣ [104, с. 93].

Бояд ишора намуд, ки дар хориҷа, хусусан дар ИМА, риэлторон на танҳо хизматрасонии риэлторӣ, инчунин хизматҳои ҳуқуқии ба шартномаи мазкур дахлдоштаро мерасонанд. Муаллифони амрикоӣ чунин хизматрасониро ба хизматрасонии ёрирасон ва ё дуюминдараҷа мансуб медонанд [170, с. 21-23].

Баъзе муҳаққиқон ҳамчунин ба самараи бевоситаи фаъолияти риэлторӣ ишора намуда, қайд месозанд, ки нархи молу мулки ғайриманқули бо кумаки риэлторон фурӯхташуда 5,9-7,7% арзонтар аз нархи молу мулки ғайриманқули айнӣ мебошад, ки бе ҷалби хизмати риэлторон фурӯхта шудаанд. Аз нуқтаи назари фурӯшанда, чунин самара бечуну чаро манфӣ мебошад. Агар бозори молу мулки ғайриманқулро гирем, паст гардидани арзиши бозории амвол ҷанбаи мусбатдошта баҳо дода мешавад, зеро нарх нисбати он беасос баланд мебошад.

2.2. Муаммоҳои танзими ҳуқуқӣ-мадании шартномаи хизматрасонии риэлторӣ

Таҳлили гузаронидашудаи мафҳумҳои фаъолияти риэлторӣ ва хизматрасонии риэлторӣ имкон дод, ки мафҳуми зерини шартномаи

хизматрасонии риэлториро муайян намоем: аз рӯйи шартномаи хизматрасонӣ, риэлтор ухдадор мешавад, ки мувофиқи супориши фармоишгар хизматрасониро оид ба бастани аҳдҳои маданӣ нисбат ба молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он ва (ё) ҷамъоварии маълумотро нисбат ба он анҷом диҳад, фармоишгар бошад, уҳдадор мешавад, ки натиҷаи хизматрасониро қабул кунад ва ҳаққи хизмати расонидашударо пардохт намояд.

Мафҳуми пешниҳодшудаи шартномаи хизматрасонии риэлторӣ имкон медиҳад, ки нишонаҳои зерини он, ки барои айнияткунонии шартномаи мазкур ҳамчун шартномаи мустақили маданӣ мусоидат менамоянд, фарқ карда шаванд:

– предмети шартномаи хизматрасонии риэлторӣ нишонаи якуми шартнома маҳсуб меёбад, ки ба сифати он танҳо хизматрасониҳои алоқаманд ба молу мулки ғайриманқул – харидан, фурӯхтан, ба иҷора додан, ба иҷора гирифтан, мубодила ва хизматрасониҳои дигари монанд ба ин баромад мекунанд;

– ба сифати тарафҳои шартнома ташкилоти тиҷоратӣ, соҳибкори инфиродӣ, ки фаъолияти миёнаравиро ҳамчун намуди фаъолияти соҳибкорӣ, бо мақсади ба даст овардани фоида, ба ивази музди муайян ба амал мебароранд ва фармоишгар (шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ), ки натиҷаи хизмати расонидашударо қабул мекунад ва музди онро падохт менамояд, баромад карда метавонанд;

– шартномаи хизматрасонии риэлторӣ ҳама вақт аз ҳисоб ва ба манфиати истеъмолкунанда баста мешавад [80, с. 118].

Нишонаҳои овардашудаи шартномаи хизматрасонии риэлторӣ мумкин аст, ҳамчун унсури хоси дохилии шартнома ҳисобида шаванд. Бинобар ин, нисбат ба ҳар як шартномаи алоҳида бояд муқаррароти қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон татбиқ карда шавад.

Тарафҳои шартномаи хизматрасонии риэлторӣ. Ба сифати тарафҳои шартномаи хизматрасонии риэлторӣ аз як ҷониб риэлтор – шахси ҳуқуқӣ ё соҳибкори инфиродӣ, ки дар бозори молу мулки ғайриманқул хизматрасонии

миёнаравиро пешниҳод мекунанд ва аз ҷониби дигар фармоишгар – шахси воқеӣ ва ҳуқуқӣ, ки барои қонеъ кардани талаботи худ дар самти харидан ё фурӯхтани молу мулки ғайриманқул, ба иҷора гирифтан ё ба иҷора додани он хизматрасонии мазкурро фармоиш медиҳад, баромад мекунанд.

Зери мафҳуми «риэлтор» шахси (воқеӣ ё ҳуқуқӣ) ба сифати субъекти фаъолияти соҳибкорӣ бақайдгирифташуда фаҳмида мешавад, ки иштирокчии касбии бозори молу мулки ғайриманқул буда, фаъолияти тиҷоратиро доир ба хизматрасонӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул дар асоси иҷозатномаи махсуси дорои қайд оид ба намуди фаъолияти хизматрасонӣ ба амал бароварда, ҷавобгарии касбии худро суғурта намудааст [42, с. 46; 46, с. 62; 47, с. 56].

Таҳлили амалияи як қатор мамлакатҳои хориҷӣ, ба монанди Русия ва Белоруссия нишон медиҳад, ки қонунгузории амалкунандаи ин кишварҳо нисбат ба субъектони хизматрасонии риэлторӣ як қатор талаботи мушаххасро пешниҳод кардаанд. Чунончи:

– бо тартиби муқарраркардаи қонунгузорӣ гирифтани иҷозатномаи махсус барои ба амал баровардани фаъолияти риэлторӣ;

– аз сертификатсия гузаронидани хизматрасонии риэлторӣ;

– бо мақсади пешниҳод кардани хизматрасонии риэлторӣ, ба сифати шахси ҳуқуқӣ ё соҳибкори инфиродӣ аз қайди мақоми давлатии ваколатдор гузаштан ва ба ин сифат пешниҳод намудани хизматрасонӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул;

– мунтазам гузаштан аз расмиёти аккредитатсия;

– аз тарафи ҳамаи кормандони ширкатҳои риэлторӣ, соҳибкорони инфиродӣ гирифтани шаҳодатнома дар бораи аттестатсия, ки бо тартиби муайяннамудаи қонун дода мешавад.

Талаботи мазкур, агар аз як тараф барои баланд бардоштани сатҳ ва сифати хизматрасонии риэлторӣ мусоидат намояд, аз тарафи дигар, ба ин бозор ворид шудани субъектони тасодуфиро, ки метавонанд поймол гардидани ҳуқуқ ва манфиатҳои бо қонун ҳимояшавандаи иштирокчиёни бозори молу мулки ғайриманқулро замина гузоранд, пешгирӣ менамояд.

Дар шароити имрӯзаи Тоҷикистон, ки бозори молу мулки ғайриманқул бинобар сабаби сохта ба истифода додани иншооти таъиноти гуногун, бахусус, манзилҳои истиқоматӣ, дар марҳилаи кулминатсионии худ қарор дорад, бо қонунгузории амалкунанда, бахусус дар доираи лоиҳаи Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи фаъолияти риэлторӣ», нисбат ба риэлторон муқаррар гардидани талаботи қатъӣ аз аҳаммият холӣ дониста намешавад.

Нисбат ба риэлторон муқаррар гардидани талаботи қатъӣ, бозори молу мулки ғайриманқулро аз ҳолатҳои гуногуни форс-мажор ҳимоя намуда, унсурҳои тасодуфиро бартараф менамояд.

Қобили қайд аст, ки шартномаи хизматрасонии риэлторӣ вобаста ба табиати ҳуқуқаш шартномаи оммавӣ маҳсуб меёбад. Бинобар ин, Кодекси маданӣ нисбат ба он як қатор талаботро пешбинӣ мекунад. Талаботи якум ба риэлтор дахл дорад, ки мутобиқи он ба сифати риэлтор шахси ҳуқуқӣ ё соҳибкори инфиродӣ баромад мекунад, ки фаъолияти риэлториро ҳамчун намуди фаъолияти соҳибкорӣ ба амал бароварда, ба даст овардани фоидаро пайгирӣ менамояд. Дар асоси талаботи дуюм риэлтор ба сифати тарафи шартномаи оммавӣ баромад мекунад. Вай ҳуқуқ надорад аз бастани шартнома бо шахсони мурожиаткунанда даст кашад, зеро мақсади аввалиндараҷаи риэлтор дар бозори молу мулки ғайриманқул расонидани хизмат ба доираи номаҳдуди шахсон - фармоишгарон маҳсуб меёбад.

Бо он назардошт, ки хизматрасонии риэлторӣ ва иҷрои уҳдадориҳои шартномавӣ аз шахсият, касбият ва таҷрибаи риэлтор вобаста аст, моддаи 861-и Кодекси маданӣ муқаррар менамояд, ки иҷрокунанда (риэлтор) вазифадор аст уҳдадориҳои шартномавиро дар хизматрасонии риэлторӣ шахсан иҷро намояд. Ба зиммаи шахсони сеюм вогузор намудани иҷрои уҳдадориҳои шартномавӣ дар мавриде иҷозат дода мешавад, ки агар ин бевосита дар худи шартнома пешбинӣ гардида бошад [136, с. 102-103].

Таҳлили қонунгузории маданӣ нишон медиҳад, ки Кодекси мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон нисбат ба фармоишгар ҳамчун тарафи шартномаи хизматрасонии риэлторӣ, ки дар худ хусусиятҳои алоҳидаи шартномаи

оммавиро ниҳон кардааст, талаботи махсусро муқаррар намекунад. Бинобар ин, ҳама гуна шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ, ки қобилияти ҳуқуқдории онҳо бо тартиби муқарраркардаи қонунгузорӣ маҳдуд карда нашудааст, метавонанд дар шартномаи хизматрасонии риэлторӣ ба сифати фармоишгар баромад намоянд.

Шакли шартномаи хизматрасонии риэлторӣ. Барои бастан ва иҷро кардани шартномаи хизматрасонии риэлторӣ шакли он аҳаммияти калони амалӣ дорад. Танзими ҳуқуқии шакли шартномаи хизматрасонии риэлторӣ доираи муайяни масъалаҳо, ба монанди талаботи нисбат ба ин шартнома пешниҳодшаванда, оқибатҳои ҳуқуқии риоя нагардидани талаботи пешниҳодшаванда ва масъалаҳои дигари ба ин монандро дар бар мегирад.

Новобаста аз он, ки талаботи пешниҳодшаванда кадом ҷанбаҳои шартномаи таҳлилшавандаро дар бар мегиранд, мақсади онҳоро мушаххас гардонидани муносибати байниҳамдигарии контрагентон, бартараф кардани сабабу омилҳое, ки минбаъд пайдо шудани баҳсҳоро замина мегузорад, ташкил медиҳад [138, с. 120-121].

Моддаи 482-и Кодекси маданӣ бо пешбинӣ кардани мафҳуми расмии шартнома, мантиқан ба он ишора мекунад, ки шартнома мумкин аст дар ҳамон шакле, ки барои шартнома муқаррар карда шудааст, баста шавад, ба шарте ки агар бо қонунгузорӣ тартиби дигаре муқаррар нашуда бошад. Контрагентон наметавонанд барои шартнома шаклеро интихоб намоянд, ки он бо қонунгузорӣ муайян карда нашудааст ё ба мазмун ва моҳияти шартномаи басташаванда мутобиқат наменамояд. Чунончи, моддаи 175-и Кодекси маданӣ дар шакли шифоҳӣ баста шудани шартномаро манъ менамояд, агар ба сифати яке аз тарафҳои шартнома шахси ҳуқуқӣ баромад намояд.

Чи тавре ки дар боло қайд гардид, дар шартномаи хизматрасонии риэлторӣ ба сифати иҷрокунанда (риэлтор) метавонад баробари шахси воқеӣ (соҳибкори инфиродӣ) шахси ҳуқуқӣ низ баромад намояд. Вобаста ба мантиқи моддаи 175-и Кодекси маданӣ, шартномаи хизматрасонии риэлторӣ наметавонад дар шакли шифоҳӣ баста шавад. Вай бояд ҳадди ақал дар шакли

одии хаттӣ баста шавад. Ҳангоми аз тарафи иштирокчиёни шартномаи хизматрасонии риэлторӣ риоя нашудани моддаи 175-и Кодекси маданӣ, метавонад ҳамон оқибате фаро расад, ки дар моддаи 176-и Кодекси маданӣ пешбинӣ гардидааст.

Аз сабаби он, ки шакли одии хаттӣ барои муайян намудани муносибати мутақобилаи тарафҳо пешбинӣ гардидааст, пас он барои таъмин намудани манфиати контрагентҳо низ пешбинӣ шуда, давлат одатан ба масъалаи оқибати вайрон шудани талабот оид ба шакли хаттӣ дахолат намекунад. Бинобар нишонаи хусусӣ доштани манфиати тарафҳо, қонунгузор эътироф намудааст, ки аҳди бар хилофи нишондоди талаботи Кодекси маданӣ ва ё дигар қонун ба тариқи шифоҳӣ, на хаттӣ, басташуда, аҳаммияти факти ҳуқуқии пайдокунандаи ҳуқуқ ва уҳдадории дахлдорро нигоҳ медорад. Ҳамин тавр, риоя гардидани шакли хаттӣ, ҳамчун принсипи умумӣ, кори бевоситаи тарафҳо, дар мавриди ҷой доштани розигии онҳо доир ба ин, дониста мешавад.

Агар яке аз тарафҳо масъалаи шакли хаттӣ нагирифтани шартномаро зери шубҳа ё баҳс қарор диҳад, вай ҳуқуқ дорад доир ба ин ба суд даъво пешниҳод намояд. Баробари ин, агар шахс ба вуҷуд надоштани шакли хаттӣ ишора намояд ва доир ба он созиши шифоҳӣ мавҷуд буданашро таъкид намояд, бояд далелҳои дахлдорро пешкаш намояд.

Мавриди қайд аст, ки агар тарафҳо талаботи қонунро оид ба дар шакли одии хаттӣ бастани шартномаи хизматрасонии риэлторӣ риоя накунанд, ҳолати мазкур онҳоро аз ҳуқуқи ишора кардан ба нишондоди шоҳидон маҳрум менамояд, яъне тарафҳои шартномаи хизматрасонии риэлторӣ ҳангоми дар суд мавриди баҳс қарор додани шартнома наметавонанд ба сифати далели исботкунандаи баста шудани шартнома нишондоди шоҳидонро далел биёранд. Онҳо вазифадоранд воқеияти баста шудани шартномаи хизматрасонии риэлториро танҳо дар шакли хаттӣ исбот намоянд. Дар асоси талаботи қисми 4, моддаи 174-и Кодекси маданӣ ҳамчун далели хаттии исботкунандаи дар шакли хаттӣ баста шудани шартномаи хизматрасонии риэлторӣ метавонанд мубодилаи мактуб, барқия, барқияи

телефонӣ, телетайп, факс ва ҳуҷҷатҳои дигари муайянкунандаи субъектҳо ва мазмуни ифодаи ирода баромад кунанд. Аз ин ҷо метавонем бо андешаи М.М. Брагинский комилан розӣ шавем, ки назарияи ҷолиби диққатро пешниҳод кардааст: «шакли хаттӣ ҷой надорад, шартнома баста нашудааст» [35, с. 345].

Дар мавриди нисбат ба шартнома ва шакли хаттии он пайдо гардидани манфиати оммавӣ, қонунгузор беэътибории шартномаи ба таври шифоҳӣ, бо вайрон кардани шакли хаттӣ басташударо пешбинӣ намудааст (қисми 2, моддаи 176-и Кодекси маданӣ).

Оқибатҳои номбурда инчунин, дар моддаи 606-и Кодекси маданӣ (шартномаи фурӯши молу мулки ғайриманқул) низ нишон дода шудаанд. Дар мавридҳои ишорагардида қайд мешавад, ки шартномаҳои номбурда на танҳо беъэтибор, балки боз ночиз ҳам ҳисобида мешаванд. Дар ин ҳолат фарқ надорад, ки сухан дар бораи уҳдадории аз тарафи қонун муқарраршуда ва ё бо созиши тарафҳо муайянгардида меравад.

Шартномаи хизматрасонии риэлторӣ дар танзими муносибатҳо дар бозори молу мулки ғайриманқул нақши назаррасро мебозад, барои ҳамин, роҳ дода намешавад, то шартномаи мазкур ба таври шифоҳӣ баста шуда, дар муомилот истилоҳи «хизматрасонии риэлтории бидуни шартнома» ба миён ояд.

Тавре ки дар боло ишора гардид, шартномаи номбурда ба шартномаҳои оммавӣ тааллуқ дошта, қонунгузор нисбат ба чунин шартномаҳо таваҷҷуҳи махсус зоҳир менамояд ва он дар муайян шудани шакли ҳатмии хаттӣ, ки риоя нагардидани ин шарт метавонад ба беъэтибории шартнома оварад, зоҳир мегардад [11].

Гуфтаҳои боло, агар аз як тараф, қабул гардидани Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи фаъолияти риэлторӣ»-ро мубрам гардонад, аз тарафи дигар, зарурати дар қонуни номбурда мустаҳкам намудани меъёри алоҳидаро оид ба шакли хаттии шартномаи риэлторӣ ва оқибати риоя нагардидани шакли одии хаттӣ, ҳамчун асос барои беъэтибор ва дар натиҷа ҳамчун шартномаи ночиз эътироф гардидан, ба миён меорад.

Баста шудани шартномаи хаттӣ бо роҳи тартиб додани ҳуҷҷати дахлдори баимзорасонидашуда ба амал бароварда мешавад. Ба сифати унсури шакли хаттии шартнома, баробари имзо, инчунин, талабот доир ба гузоштани мухр низ баромад менамояд. Ҳамин тавр, қисми 2, моддаи 174-и Кодекси маданӣ қоидаи истифодаи муҳрро муқаррар намуда, онро ҳамчун талаботи иловагӣ таъкид намудааст.

Қайд кардан зарур аст, ки дар қонунгузорӣ пешбинӣ гардидани ин шартҳо маънои онро дорад, ки аз тарафи иштирокчиёни шартнома риоя нагардидани шартҳои мазкур, ба беэътибор донистани шартнома оварда мерасонад. Бинобар ин, агар тарафҳо аз имконияти фароҳам овардашуда истифода накунанд ва оқибатҳои он ба инобат гирифта нашуда бошанд, дар чунин маврид оқибатҳои умумии номусоид доир ба вайрон кардани шакли хаттии аҳдҳо ба роҳбарӣ гирифта мешаванд. Аз ин ҷо, аз тарафи иштирокчиёни шартнома ба назар гирифтани ҳолати мазкур ва дар шартнома пешбинӣ кардани оқибатҳои эҳтимолии бинобар сабаби риоя нагардидани шартҳои муқарраркардаи қонун фаронасанда мувофиқи мақсад дониста мешавад. Ҳолати мазкур, алалхус, дар мавриде мубрам аст, ки дар шартнома метавонанд ба сифати тарафҳо соҳибкорони инфродӣ ва шахсони ҳуқуқӣ баромад намоянд.

Қонунгузорӣ ё тарафҳо метавонанд дар шартнома бо созиши ҳамдигар шартҳои иловагиеро пешбинӣ намоянд, ки ба реҷаи овардаи гузоштани муҳр мувофиқ бошанд. Қисми 2, моддаи 174-и Кодекси маданӣ, инчунин, дар бланкҳои махсус ба расмият даровардани шартномаро ҳамчун шарти иловагии шартнома муқаррар менамояд. Бо он назардошт, ки қонун ҷой доштани бланкро ҳамчун шарти иловагӣ муқаррар кардааст, аз ин хотир шартномаи хизматрасонии риэлторӣ метавонад дар ҳамон бланке ба расмият даровардa шавад, ки онро иҷрокунанда (риэлтор) муайян кардааст, яъне дар чунин ҳолат аз ҷониби тарафҳои шартнома истифода шудани коғазҳои ҳисоботашон қатъӣ ҳатмӣ дониста намешавад.

Бо шартномаи хизматрасонии риэлторӣ мумкин аст, ба сифати шарти иловагии шартнома тасдиқи нотариалии он пешбинӣ гардад, аммо риоя

нагардидани шарти мазкур барои беэътибор донистани шартнома асос шуда наметавонад, ба шарте ки агар тарафҳо дар шартнома тартиби дигарро муқаррар накарда бошанд.

Хусусияти бастани шартномаи хизматрасонии риэлторӣ. Раванди ба расмият даровардани шартнома бо табиати ҳуқуқии шартномаи мушаххас муайян карда мешавад.

Мувофиқи қоидаҳои умумиқабулгардида, шартнома ҳамчун созиши тарафҳо муайян карда шудааст. Вобаста ба ин, изҳори ирода ва ба ҳам мувофиқ омадани изҳори ирода, шарти муҳимми ҳама гуна шартнома ҳамчун созиши тарафҳо эътироф карда мешавад. Ба ин маъно ду марҳилаи асосии баста шудани шартномаҳои маданӣ: оферта ва аксепт фарқ карда мешавад.

Мутобиқи моддаҳои 502, 504-и Кодекси маданӣ шартнома ҳангоме басташуда эътироф мегардад, ки агар шахси қабулкунандаи оферта онро аксепт карда бошад. Дар мавриде, ки агар шахси қабулкунандаи оферта онро аксепт накарда бошад, шартнома басташуда эътироф карда намешавад.

Аксепти шахси қабулкунандаи оферта на ҳама вақт метавонад дар шакли хаттӣ ифода ёбад. Вай метавонад дар ҳолатҳои муқарраркардаи қонунгузорӣ дар шакли иҷрои амали муайян, ки аксепт шудани офертаро тасдиқ карда метавонанд, зоҳир гардад. Ба монанди иҷро намудани кор, пардохт кардани маблағ ва амалҳои дигари монанд ба ин (қисми 3, моддаи 504-и Кодекси маданӣ).

Шартномаи хизматрасонии риэлторӣ аз рӯйи табиати ҳуқуқии худ шартномаи консенсуалӣ маҳсуб меёбад. Бинобар ин, шартномаи мазкур аз вақти аксепт гардидани офертаи ирсолгардида, басташуда эътироф мегардад ва аз лаҳзаи басташуда эътироф шуданаш нисбати тарафҳо оқибати ҳуқуқиро ба вуҷуд меорад.

Мавриди қайд аст, ки шартномаи хизматрасонии риэлторӣ на ҳама вақт хислати консенсуалиро дошта метавонад. Хислати консенсуалӣ ва ё реалӣ доштани шартномаи хизматрасонии риэлторӣ аз он вобаста аст, ки ба сифати предмети шартнома кадом намуди хизматрасонӣ баромад мекунад. Агар ба сифати предмети шартнома идоракунии ба боварӣ асосёфтаи молу мулк

баромад кунад, дар ин ҳол шартнома хислати реалиро пайдо мекунад. Дар доираи шартномаи реалӣ вай аз лаҳзаи ба тарафи дигар супоридани предмети шартнома – молу мулк басташуда эътироф гардида, нисбат ба тарафҳо оқибати ҳуқуқиро ба вуҷуд меорад.

Доир ба масъалаи тартиби бастани шартномаи хизматрасонии риэлторӣ ҳаминро қайд кардан лозим аст, ки вай тибқи моддаи 488-и Кодекси маданӣ шартномаи оммавӣ эътироф карда мешавад.

Зери мафҳуми «шартномаи оммавӣ» шартномае фаҳмида мешавад, ки аз ҷониби шахси амаликунандаи фаъолияти соҳибкорӣ баста шуда, дар он уҳдадории ин шахс доир ба фурӯши мол, иҷрои кор ё хизматрасонӣ, ки мувофиқи хусусиятҳои фаъолияташ бояд нисбат ба ҳар як муроҷиаткунанда анҷом диҳад (савдои чакана, мусофиркашонӣ дар нақлиёти истифодаи умум, хизматрасонии алоқа, таъминоти барқ, хизматрасонии тиббӣ, меҳмонхонаҳо ва ғайра), муайян гардидааст (моддаи 488-и Кодекси маданӣ).

Моддаи 488-и Кодекси маданӣ бо муайян кардани мафҳуми расмии шартномаи оммавӣ панҷ хусусияти фарққунандаи онро кушода медиҳад: якум, ташкилоти тиҷоратӣ ҳамчун тарафи шартномаи оммавӣ наметавонад дар мавриди вуҷуд доштани ҳолатҳои муайян аз бастани шартнома даст кашад; дуюм, дар ҳолатҳои муқарраркардаи қонун ҳуқуқи муқаррар намудани афзалиятро нисбат ба тарафҳои алоҳидаи шартнома надорад. Масалан, ҳангоми муайян кардани нарх; сеюм, ба истеъмолкунанда имконият медиҳад, ки иҷрокунандаро тариқи судӣ барои бастани шартнома маҷбур намояд; чорум, шартҳои шартнома, ки ба моддаи 488-и Кодекси маданӣ мухолифат мекунанд, беэътибор дониста мешаванд; панҷум, қоидаи махсусро доро аст, ки тибқи он мақомоти ваколатдор меъёрҳои барои тарафҳои шартномаи оммавӣ ҳатмиро нашр менамояд.

Реҷаи шартномаи оммавӣ истисно аз реҷаи умумист, ки ба принсипи «озодии шартнома» асос меёбад. Истиснои ишорагардида ҳолати амали асоси оммавӣ дар ҳуқуқи маданиро нишон медиҳад. Реҷаи «шартномаҳои оммавӣ» ба муқобили реҷаи «озодии шартнома» гузошта мешавад, зеро

речаи охирон асос ва ибтидои ҳуқуқи маданӣ дониста мешавад [133, с. 165-166].

Речаи махсуси дар моддаи 488 Кодекси маданӣ овардашуда на ин ки нисбат ба ҳамаи шартномаҳо, балки нисбат ба он шартномаҳое паҳн мегардад, ки хусусияти оммавиро доранд. Аз ин ҷо, зарур аст муайян намоем, ки оё шартномаи хизматрасонии риэлторӣ дар ҳақиқат ба шартномаи оммавӣ мансуб аст?

Яке аз нишонаҳои асосии шартномаи хизматрасонии риэлторӣ доираи маҳдуди субъектии он: истеъмолкунанда ва соҳибкор ба ҳисоб меравад. Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи ҳимояи ҳуқуқи итеъмолкунанда» [10] ҳамчун истеъмолкунанда шаҳрвандонро номбар кардааст, ки мақсади додани фармоиш ва ё пайдо кардани мол (кор, хизмат)-ро танҳо бо мақсади қонеъ кардани талаботи шахсӣ (талаботи маишӣ), бидуни гирифтани фоида, пайгирӣ менамоянд.

Моддаи 488-и Кодекси маданӣ дар фарқият аз Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи ҳимояи ҳуқуқи истеъмолкунандагон» субъектеро муайян намекунад, ки тавонад ба сифати истеъмолкунанда баромад намояд. Дар Кодекси маданӣ нисбат ба шартномаҳое, ки ҳамчун шартномаи оммавӣ баҳо дода шудаанд, ҳалли ин масъала ба таври гуногун пешбинӣ шудааст. Чунончи, тибқи моддаҳои 816, 1097-и Кодекси маданӣ ба сифати истеъмолкунанда баромад кардани танҳо шаҳрвандон.

Ин ҳолат имкон медиҳад хулоса намоем, ки истифодаи моддаи 488-и Кодекси маданӣ дар ҳолате низ имконпазир аст, ки агар дар шартнома аз як тараф ташкилоти тиҷоратӣ ва аз тарафи дигар шахси воқеӣ ва ҳуқуқӣ баромад намоянд. Дар шартномаи хизматрасонии риэлторӣ ба сифати фармоишгар ҳам шахсони воқеӣ ва ҳам шахсони ҳуқуқӣ баромад карда метавонанд, ки хизматрасонии риэлториро фармоиш медиҳанд [138, с. 120-121].

Таърифи дар моддаи 488-и Кодекси маданӣ овардашуда имкон медиҳад ду нишонаи муайянсозандаи контрагентро ишора намоем. Дар моддаи мазкур сухан дар бораи ташкилоти тиҷоратие меравад, ки мақсади асосии он

ба даст овардани фоида буда, дар намуди ҷамъият ё ширкати хоҷагидорӣ, кооперативи истеҳсолӣ ва корхонаи давлатӣ ташкил шуда метавонад. Ширкати риэлторӣ ташкилоти тиҷоратӣ мебошад, зеро мақсади асосии он ба таври мунтазам гирифтани фоида дониста мешавад. Гуфтаҳои мазкур нисбати риэлтор – соҳибкори инфиродӣ низ паҳн мешавад.

Ба доираи шартномаҳои оммавӣ шартномаҳое низ дохил мешаванд, ки дар онҳо ба сифати контрагенти истеъмолкунанда на ҳамаи ташкилотҳои тиҷоратӣ, балки танҳо он субъектҳое баромад мекунанд, ки вобаста ба фаъолияти соҳибкории худ функсияҳои муайяни оммавиро иҷро менамоянд. Ҳолати номбурда дар номгузории шартнома мушоҳида мешавад.

Дар моддаи 488-и Кодекси маданӣ намуди фаъолияти номбурда танҳо номгӯйи тахминӣ мебошад. Барои ҳамин онҳо ҳамчун нишонаи маҳдудкунанда баромад карда наметавонанд. Ба сифати нишонаи маҳдудкунанда, инчунин, матлаби қайдгардидаи шартнома баромад карда наметавонад. Ин ҳолат бо он маънидод мешавад, ки ҳама гуна муносибат дар вақти ба амал баровардани фаъолияти соҳибкорӣ ба сифати матлаби худ ба таври мунтазам гирифтани фоида аз истифодаи молу мулк, фурӯши мол, ба иҷро расонидани кор ва ё хизматрасонӣ, муайян нашудааст. Аз ин рӯ, ҳамчун шартномаи оммавӣ ҳама гуна шартномаи соҳибкорӣ бо иштироки истеъмолкунанда, аз ҷумла шартнома оид ба хизматрасонии риэлторӣ, ба шарте ки он ба дигар талабот ҷавобгӯ бошад, баромад менамояд.

Хусусияти бастани шартномаи оммавӣ, аз ҷумла шартномаи хизматрасонии риэлториро баррасӣ менамоем. Сохтори ҳуқуқии моддаи 488 Кодекси маданӣ ҳуқуқи истеъмолкунандаро оид ба аз контрагенти оянда талаб намудани бастани шартнома муайян менамояд, ки дар он ҳама гуна шартҳо, аз қабили нархи мол, кор ва ё хизмат, барои ҳамаи истеъмолкунанадагон, ба ғайр аз ҳолати муайянгардида имтиёзро ба инобат гирифта метавонад, баробар муайян шудааст. Баробари ин, дар назар дошта мешавад, ки якум чунин имтиёзҳо на ба шахсони алоҳида, балки ба категорияҳои мушаххас (маъюбон, иштирокчиёни ҶБВ, оилаҳои серфарзанд ва ғайра) пешбинӣ шуда метавонанд ва дуюм, онҳо дар санадҳои меъёрию

ҳуқуқӣ дар шакли қонун, фармонҳои Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон ва ё қарорҳои Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон бояд муқаррар карда шаванд.

Нисбат ба шартномаи хизматрасонии риэлторӣ бояд ишора намуд, ки чунин санадҳои меъёрию ҳуқуқӣ дар қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон пешбинӣ нагардидаанд ва барои ҳамин риэлтор бояд шартномаро бо мизоҷон бо шартҳои якхела бандад, дар акси ҳол чунин шартҳо беэътибор ва ночиз дониста мешаванд.

Дар шартномаи хизматрасонии риэлторӣ ҳуқуқи талаб кардани бастани шартномаро тарафи истеъмолкунандаи хизмат, на он тарафе, ки ин хизматро мерасонад, дорад.

Дар моддаи 488-и Кодекси маданӣ механизми самараноки амалӣ гардидани чораҳои дар он овардашуда пешбинӣ гардидааст. Хусусан, сухан дар бораи имконияти аз тарафи суд рад кардани талаби истеъмолкунанда нисбат ба ташкилоти тиҷоратӣ (соҳибкори инфиродӣ) дар бораи бастани шартнома бо ба роҳбарӣ гирифтани як ҳолат: ташкилот (соҳибкор) имконият надошт ба истеъмолкунанда сари вақт мутобиқи нишондоди шартномаи басташуда мол, расонидани хизмат ва ё иҷрои корро муҳайё намояд, лекин Е.В. Накушнова таъкид менамояд, ки бар дӯши ташкилоти тиҷоратӣ исботи набудани чунин имконият вогузор мегардад [166, с. 165].

Дар зимн зарур аст давраҳои баста шудани шартномаи хизматрасонии риэлторӣ баррасӣ гарданд, яъне зарур мебошад, ки оферта ва аксепт дар маънии шартномаи мазкур чиро мефаҳмонад, мавриди таҳлил қарор диҳем. Ҳамчун оферта пешниҳоди таклифот барои бастани шартнома, ки он дорои нишонаҳои хоси фардикунонӣ буда, нисбати ҳам оферент ва ҳам аксептант оқибатҳои пешбининамудаи қонунро доро мебошад, фаҳмида мешавад.

Бо дарназардошти оқибати фарзиявии рухдодашаванда, ки қонун нисбат ба ҳарду тараф пешбинӣ намудааст, ба оферта талаботи ҷиддӣ пешниҳод мешавад. Талаботи якум – мушаххас будани оферта, ки аз муҳтавои он тарафи дигар қодир аст оид ба иродаи оферент хулосаи лозима барорад. Ҳар номуайянӣ, ки ба унсурҳои шартномаи дар оянда басташаванда дахл дорад, ба монанди: муайян намудани тарафҳо, ҳуқуқ ва уҳдадории онҳо, матлаби

шартнома, гуногунфаҳмии мундариҷаи офертаро имконпазир карда, метавонад ба гум шудани моҳият ва таъиноти оферта оварда расонад.

Талаботи дуюм ба самтнокии оферта тааллуқ дорад. Аз рӯйи талаботи мазкур оферта бояд чунин мураттаб ёбад, ки тарафи дигар тавонад хулосаи дахлдорро нисбат ба шартнома пайдо намояд: барои бастани шартнома изҳори иродаи мувофиқаткунандаи аксептант басанда мебошад.

Талаботи сеюм ба мундариҷаи оферта дахл дорад. Муҳтавои моддаи 488-и Кодекси маданӣ муайян сохтааст, ки оферта шартҳои назарраси шартномаро таҷассум менамояд. Маънои чунин талаботи муҳим нисбат ба оферта дар он аст, ки мувофиқи ақидаи Л. Эннексерус «бояд то андозае мушаххас ва аён бошад, то ки бо қабули он нисбати бандҳои асосии шартнома ба мувофиқа биёянд» [116, с. 175].

Наметавонем онро инкор намоем, ки мазмуни шартномаро маҷмуи шартҳои аз тарафи иштирокчиёни шартнома мувофиқакардашуда ташкил медиҳанд, ки дар он ҳуқуқ ва уҳдадориҳои тарафайн (контрагентҳо) мустаҳкам карда мешаванд ва онҳо дар навбати худ мазмуни уҳдадориҳои шартномавиро ташкил медиҳанд.

Дар шартномаҳои ба таври хаттӣ басташуда ҳуқуқу уҳдадориҳои мазмуни уҳдадориҳои шартномавиро ташкилкунанда дар намуди бандҳои алоҳида муқаррар карда мешаванд.

Ба матни асосии шартномаҳои хаттӣ ба ғайр аз шартҳои шартнома, ки ҳуқуқу уҳдадориҳои тарафайнро дар бар мегиранд, инчунин тағйироту иловаҳои гуногуни бо созиши тарафҳо муқарраркардашуда низ шомил гашта метавонанд. Тағйироту иловаҳои бо созиши тарафайн мувофиқакардашуда дар баробари шартҳои шартнома қисми таркибии шартномаро ташкил медиҳанд.

Аз ин рӯ, ҷой доштани иловаҳое, ки мазмуни шартномаро боз ҳам мушаххастар мегардонанд, бояд дар матни асосии шартнома дарҷ карда шаванд, зеро ингуна иловаҳо дар навбати худ метавонанд дар аксар шартномаҳо (масалан, шартномаи боркашонӣ, пудрати сохтмон, барои иҷрои корҳои илмӣ-таҳқиқотӣ ва таҷрибавӣ-конструкторӣ баста шуда, қарзи

бонкӣ ва амсоли инҳо) қисмати зарурӣ ба шумор раванд. Вобаста ба ин, иловаҳо дар ин ва ё он муносибатҳо одатан мазмуни шартҳои алоҳидаи шартномаро тағйир дода метавонанд.

Дар байни шартҳои шартнома шартҳои зарурӣро фарқ кардан мумкин аст. Ба сифати чунин шартҳо ҳамон шартҳои шартнома баромад мекунанд, ки дар асоси созиши тарафҳо муайян карда мешаванд ё дар мавриди ҷой надоштани созиш нисбати яке аз ин шартҳо шартнома бастанашуда эътироф карда мешавад. Ба таври дигар баён намоем, шартҳои зарурии шартнома асоси шартномаро ташкил медиҳанд ва аз тарафи қонунгузории маданӣ ҳамчун шартҳое эътироф карда шудаанд, ки барои баста шудани шартномаҳо кофӣ мебошанд. Қонунгузории маданӣ ба сифати шартҳои зарурӣ нуқтаҳои зеринро муқаррар кардааст:

– предмети шартнома;

– шартҳое, ки аз тарафи қонунгузорӣ ва санадҳои меъёрии ҳуқуқии дигар ба сифати шартҳои зарурӣ пешбинӣ гардидаанд;

– шартҳое, ки барои намуди мушаххаси шартнома зарур мебошанд;

– шартҳое, ки нисбати онҳо бо хоҳиши яке аз тарафҳо ҳатман созиши тарафҳо ба даст оварда шавад.

Шарти предмети шартнома предмети иҷроишро (масалан сифат, шумора ва номгӯйи молу маводе, ки оварда мешавад) фардӣ намуда, дар баъзе ҳолатҳо хислати худи шартномаро ифода месозад. Масалан, шарти шартнома дар бораи интиқоли муздноки молу ашёи муайян аз як тараф ба тарафи дигар шартномаи хариду фурӯшро ифода месозад, тартиби омода намудани он бошад, шартномаи пудратро ба вуҷуд меорад. Дар ҳолати ба таври аниқ ва мушаххас пешбинӣ карда нашудани предмети шартнома, иҷрои он ғайриимкон мегардад, ки дар натиҷа шартнома аз рӯйи моҳияти худ мазмунашро гум мекунад ва ин барои басташуда эътироф нагардидани шартнома асос мешавад.

Дар баъзе ҳолатҳо шартҳои зарурии шартнома бевосита аз тарафи худи қонунгузории маданӣ муқаррар карда мешаванд. Масалан, шартҳои

шартномаи суғурта, шартҳои шартномаи идораи амволи ба боварӣ асосёфта, ки бевосита аз тарафи қонунгузории маданӣ муқаррар карда шудаанд.

Дар мавридҳои дигар қонунгузорӣ тарафҳоро водор месозад, ки ба шартномаи тарафайн ин ва ё он шартҳоро ворид намоянд, лекин дар ин маврид қонунгузорӣ бевосита ба шартҳои зарурӣ будан ва ё набудани ин шартҳо ишора намесозад. Масалан, ҳаҷми ҳиссаи ҳар яке аз тарафҳо дар ширкатҳои комил аз рӯйи муқаррароти Кодекси маданӣ бояд дар шартномаи муассисии ин ширкат пешбинӣ карда шавад.

Дар шартномаи муассисии ширкатҳои одӣ бошад, ин шарти зарурӣ аз рӯйи табиати ҳуқуқии ин ширкат, ки мақсади ба ҳам пайваст намудани молу мулки саҳмгузоронро дар назар дорад, ба вуҷуд меояд. Ба ҳар ҳол, дар ин ду маврид сухан танҳо дар бобати шартҳои зарурии шартнома меравад, гарчанде қонунгузории маданӣ нисбат ба шартҳои зарурӣ будан ва ё набудани ин шартҳо ишора намесозад.

Иштирокчиёни шартномаи минбаъда метавонанд ҳангоми бастани шартномаи тарафайн дар хусуси ба шартнома ворид намудани ин ва ё он шартҳо, ки айни вақт ин гуна шартҳо барои намуди мазкури шартнома ҳамчун шарти зарурӣ эътироф карда намешавад, изҳори ирода менамоянд. Масалан, ба таври нотариалӣ тасдиқ кардани шартнома бо байни худ тақсим намудани боҷи давлатӣ дар хусуси ба расмият даровардани шартнома, гарчанде қонунгузорӣ чунин шартҳоро ба сифати шарти зарурии шартнома пешбинӣ накардааст.

Дар мавриди ба ҳам мувофиқат накардани изҳори иродаи тарафҳо дар хусуси шарти дар боло овардашуда, шартнома басташуда эътироф карда намешавад. Аз ҳолати мазкур бармеояд, ки ҷой надоштани мувофиқаи тарафҳо нисбати ин ва ё он шартҳои шартнома онро ба шартҳои зарурии шартнома ва худи шартномаро бошад, ба шартноми бастанашуда табдил медиҳад.

Хусусиятҳои шартҳои шартнома, ки дар боло оварда шуданд, талаб менамоянд, ки дар доираи талаботи сеюм, ки ба мазмуни оферта ҳамчун

омили муҳимми баста шудани шартномаи риэлторӣ пешниҳод мегардад, онҳо ба таври мушаххас ба назар гирифта шаванд.

Талаботи чорум бо суроғаи фиристодашудаи оферта вобастагӣ дорад. Лекин ҳамин хел ҳам шуданаш аз эҳтимол дур нест, ки суроғаи фиристодашудаи оферта маълум намебошад. Дар чунин маврид дар назар дошта мешавад, ки бо риоя гардидани ҳамаи талаботи дигар, бояд маълум бошад, ки бо қабул намудани шартҳои овардашуда, оферент омода аст, ки бо дилхоҳ нафар шартнома бандад.

Ҳамин тавр, ҳолатҳои марбут ба офертаро дар доираи шартномаи хизматрасонии риэлторӣ ҷамъбаст карда, қайд намудан лозим аст, ки тибқи қонунгузории маданӣ оферта ҳамчун таклифот дар бораи бастани шартнома бояд ба талаботи зерини ҳатмӣ ҷавобгӯ бошад:

– бояд ба шахси мушаххас ирсол карда шавад;

– моҳияти он муайян бошад;

– изҳори мақсад нисбат ба бастани шартнома бо шахсе, ки ба вай таклифот дар бораи бастани шартнома равона карда шудааст;

– нишон дода шудани шартҳои муҳимми шартнома, ки нисбат ба онҳо шартнома баста мешавад.

Оферта аз рӯйи шакли худ метавонад гуногун бошад: дар шакли мактуб, телеграмма, факс ва монанди инҳо. Ғайр аз ин, ба сифати оферта лоиҳаи шартномае низ баромад карда метавонад, ки аз тарафи иштирокчии таклифи бастани шартномаро пешниҳодкарда омода карда шудааст. Бинобар ин, ҳангоми аз тарафи оферент (тарафе, ки таклифи бастани шартномаро пешниҳод кардааст) нисбат ба тарафи қабулкунандаи таклиф дар бораи бастани шатнома ирсол карда шудани оферта, онҳо ба ҳам пайваст мегарданд.

Ба ҳам пайвастагии оферент ва тарафи қабулкунандаи оферта ба он далел аст, ки ҳангоми аз тарафи қабулкунандаи оферта бе ягон эътироз қабул шудани пешниҳод дар бораи бастани шартнома, оферент ба таври худкор ба яке аз тарафҳои уҳдадории шартномавӣ табдил меёбад. Ба таври худкор ба яке аз тарафҳои уҳдадории шартномавӣ табдил ёфтани оферент аз рӯйи

таклифи худ дар бораи бастани шартнома аз лаҳзаи қабули оферта аз тарафи қабулкунандаи таклиф дар бораи бастани шартнома фаро мерасад. Аз ин рӯ, аз лаҳзаи қабули оферта аз тарафи қабулкунандаи он оферент бояд амалҳои худро бо оқибатҳои эҳтимолии ҳуқуқӣ, ки дар натиҷаи аксепти (ҷавоби) офертаи худ ба миён омаданаш мумкин аст, мувофиқат намояд. Масалан, шахсе, ки ба номи дорандаи молу мулки мушаххас таклифро дар бораи бастани шартномаи хариду фурӯш ирсол кардааст, аз имконияти ба шахсони дигар низ ирсол кардани ингуна таклиф маҳрум нест. Аммо дар мавриди қабули аксепт аз тарафи ду ва зиёда шахс (харидор) ҳолате ба миён меояд, ки дар асоси он як ашё ба сифати предмети шартномаи гуногуни хариду фурӯш баромад мекунад. Дар ин ҳолат ҳар яке аз харидорон аз рӯйи шартномаҳои гуногуни хариду фурӯш ҳуқуқи аз фурӯшанда талаб кардани предмети шартномаро пайдо мекунанд ва дар ҳолати иҷро нашудани талаботашон аз рӯйи шартнома, онҳо дар асоси муқаррароти Кодекси маданӣ ҳуқуқи талаб намудани ҷуброни зарарро пайдо мекунанд. Бинобар ин, оферент пеш аз ба шахсони гуногун фиристодани оферта бояд имконияти худро оид ба бастани шартнома, дар як вақт бо ду ва зиёда харидорон, мавриди баррасӣ қарор диҳад.

Дар ин маврид қонунгузории маданӣ мафҳуми бозхости офертаро пешбинӣ кардааст, ки мутобиқи он агар дар худи оферта тартиби дигар муайян нагардида бошад ё он аз моҳияти пешниҳод ё шароити иҷро гардидани амал барнаояд, офертаи гирифтаи унвонӣ дар тули муҳлате, ки барои аксепти он муайян карда шудааст, бозхоста намешавад.

Дар асоси муқаррароти илми ҳуқуқи маданӣ оферта дар ҳоле қабулнашуда эътироф карда мешавад, ки агар дар як вақт дар хусуси бозхонд намудани оферта огоҳинома ирсол гардида бошад. Дар чунин ҳолат ба офертаи ирсолгардида, чи хеле ки дар боло қайд карда гузаштем, як ҳолати дигар - бебозхостӣ хос мебошад. Усули бебозхостии оферта (яъне аз тарафи оферент ғайриимкон будани бозхости таклифот дар бораи бастани шартнома дар давраи ба даст оварда шудани оферта аз тарафи қабулкунандаи оферта то ба охир расидани муҳлати барои аксепт муқарраркардашуда) аз тарафи

қонунгузории мадани̅ дар шакли эҳтимолият пешбини̅ карда шудааст. Ғайр аз ин, ҳуқуқи шахси ирсолкунандаи оферта дар бораи бозхост намудани таклифот дар бораи бастани шартнома (даст кашидан аз бастани шартнома) дар худи оферта мустаҳкам шуда метавонад. Дар баробари ин, даст кашидан аз таклифот дар бораи бастани шартнома, инчунин метавонад дар худи моҳияти он ва ё дар ҳолатҳои мушаххаси бо он алоқамандбуда, ки аз рӯйи он таклифот дар бораи бастани шартнома карда шудааст, зоҳир гардад.

Дар таҷрибаи бастани шартномаҳо дар соҳаи шартномаҳои тиҷоратии байналмилали̅ нисбат ба ин ҳолат нуқтаи назари то андозае фарқкунанда ба назар мерасад. Мутобиқи он оферта мумкин аст, то баста шудани шартнома ҳар лаҳза бозхонд карда шавад, ба шарте ки агар аз тарафи оферент нисбат ба тарафи қабулкунандаи оферта то лаҳзаи аксепт дар хусуси бозхости оферта огоҳинома ирсол карда шавад, лекин, дар баробари ин, ҳангоми бебозхостии оферта нисбат ба ингуна ҳодисаҳо ду ҳолати истисно̅и пешбини̅ карда шудааст, ки мутобиқи он оферта бозхост карда намешавад, агар:

1) дар он бо роҳи муқаррар намудани муҳлати муайян барои аксепт ва ё бо тарзи дигар ба бебозхост будани оферта ишора карда шуда бошад;

2) ба шахси қабулкунандаи таклифот дар бораи бастани шартнома баррасӣ намудани оферта ҳамчун офертаи бебозхост муфидтар бошад ва дар ин маврид дар асоси эътимод ба оферта амал карда бошад.

Дар ин ҷо онро қайд кардан лозим аст, ки на ҳамаи таклифот дар бораи бастани шартнома ба сифати оферта баромад карда метавонанд, зеро дар баъзе ҳолатҳо таклифоти ба оферта монанд танҳо пешниҳодот дар бораи овардани оферта эътироф мешаванду халос. Масалан, реклама ва дигар воситаҳои тарғибу ташвиқи молу маҳсулоти истеҳсолкунандагон, хизматрасони̅ ва амсоли инҳо ба сифати оферта баромад карда наметавонанд.

Ҳамин тариқ, дар шартномаи хизматрасонии риэлтори̅ ба сифати аксептант истеъмолкунандаи хизмати риэлтори̅ баромад намуда, аксепти худро дар доираи вақти муқарраркарда мефиристад. Аксепт розигии шахси

шартҳои офертаро қабулкарда дониста мешавад, ки бояд пурра ва бечунучаро бошад.

БОБИ III. ХУСУСИЯТҲОИ ШАРТНОМАИ ХИЗМАТРАСОНИИ РИЭЛТОРӢ ДАР БОЗОРИ МОЛУ МУЛКИ ҒАЙРИМАНҚУЛ

3.1. Унсурҳои шартномаи хизматрасонии риэлторӣ

Вобаста ба он, ки дар Тоҷикистон барои бо тартиби ягона ба танзим даровардани шартномаи хизматрасонии риэлторӣ санади ҳуқуқии махсус таҳия ва қабул карда нашудааст, дар ин самт шартномаи ягонаи хизматрасонии риэлторӣ низ ҷой надорад. Аз ин хотир, таҷрибаи хизматрасонии риэлторӣ, аз ҷумла таҷрибаи танзими ҳуқуқии хизматрасонии риэлторӣ низ хислати гуногунро доро буда, аз он вобаста аст, ки тарафҳои шартнома истифодаи кадом санади ҳуқуқӣ ва кадом намуди шартномаи хизматрасониро бо дарназардошти манфиатҳои худ афзал медонанд.

Тибқи қисми 1, моддаи 482-и Кодекси маданӣ шартнома созиши ду ё якчанд шахс барои ба вуҷуд омадан, тағйир ёфтан ё қатъи ҳуқуқ ва уҳдадориҳои маданӣ мебошад. Вобаста ба мафҳуми мазкур шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ метавонанд бо тартиби муқарраркардаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон шартномаҳои маданиеро ба расмият дароранд, ки фарогири унсурҳои гуногуни шартномаҳои мухталифи пешбиникардаи қонунгузории амалкунанда бошанд (шартномаҳои омехта).

Агар аз созишномаи тарафҳо ва ё моҳияти шартнома тартиби дигар барнаояд, нисбат ба шартномаи бастаи тарафҳо меъёрҳои танзимкунандаи ҳамон шартнома татбиқ карда мешаванд, ки унсурҳои онҳо дар ин шартнома мушоҳида мегарданд [127, с. 15; 168, с. 136].

Тавре дар боло ишора гардид, шартномаи хизматрасонии риэлторӣ вобаста ба мазмуну моҳият, хусусият ва унсурҳои худ ба гурӯҳи шартномаҳои омехта дохил мегардад. Ҳолати мазкур бо он асоснок шуданаш мумкин аст, ки предмети шартнома хизматрасонии миёнаравӣ маҳсуб меёбад. Аммо чунин намуди хизматрасонӣ танҳо хоси шартномаи хизматрасонии риэлторӣ набуда, он дар шартномаҳои дигари монанд ба ин, масалан, дар шартномаи комиссия ва шартномаи супориш низ ба назар мерасад. Вобаста ба ин, шартномаи хизматрасонии риэлторӣ метавонад дар як вақт унсурҳои

шартномаи комиссия, шартномаи супориш ва шартномаи хизматрасонии музднокро дар бар гирад.

Хизматрасонии риэлторӣ дар асоси шартномае пешниҳод карда мешавад, ки дар шакли хаттӣ, бо тартиби муқаррарнамудаи қонунгузории маданӣ ба расмият даровarда шудааст. Риэлтор инчунин, метавонад ҳангоми расонидани хизматҳои риэлторӣ, ба истиснои шартномаи хизматрасонии риэлторӣ, шартномаҳои дигари маданиро низ ба расмият дарорад, ки бевосита аз мазмун ва моҳияти хизмати расонидашаванда пайдо мешаванд. Масалан, шартномаҳои идораи ба боварӣ асосёфтаи молу мулк, комиссия, супориш, хизматрасонии машваратии риэлторӣ. Ҳангоми ба расмият даровардани шартномаҳои иловагӣ, ки шартномаи хизматрасонии риэлториро пурра мегардонанд, зарур аст, ки шартҳои шартномаи иловагӣ ба шартҳои шартномаи асосӣ мувофиқат намоянд. Илова бар ин, шартномаҳои иловагӣ наметавонанд аз муҳлати шартномаи асосӣ зиёд баста шаванд.

Ҷойи пӯшида нест, ки мундариҷаи ҳама гуна шартномаҳои маданиро шартҳои назарраси он ташкил медиҳанд. Ба сифати шартҳои назарраси шартнома шартҳое баромад мекунанд, ки нисбат ба ин шартҳо ба мувофиқа омадани тарафҳо ҳатмӣ дониста мешавад. Бо ба инобат гирифтани мафҳуми расмии шартнома (моддаи 482-и Кодекси маданӣ) шартҳои зерини шартномаро муайян кардан мумкин аст, ки ба сифати шартҳои назаррас баромад мекунанд: якум, предмети шартнома, дуюм, шартҳое, ки бевосита аз тарафи қонунгузорӣ ба сифати шарти назаррас муқаррар карда шудаанд; сеюм, шартҳое, ки барои басташуда эътироф кардани шартномаи мушаххас ҳатмӣ дониста мешаванд; чорум, шартҳое, ки ба шартнома бо талаби яке аз тарафҳо ворид карда шудаанд [167, с. 24-25].

Дар асоси таҳлили муқоисавӣ, шартҳои мазкур бо он сабаб шартҳои назаррас дониста шудаанд, ки: якум, нисбат ба ин шартҳо ҷой доштани розигии тарафҳоро меъёрҳои императивӣ талаб мекунанд; дуюм, шартҳои шартнома бо меъёре муайян гардидаанд, ки оид ба он созишномаи дигари тарафҳо пешбинӣ нашудааст (меъёри диспозитивӣ – тарафҳо бо созиши худ

метавонанд истифодаи онро боздоранд ё шартҳои аз нишондоди қаблӣ фарққунандаро пешбинӣ намоянд); сеюм, вобаста ба хусусияти шакли шартнома; чорум, яке аз тарафҳо ба таври ҳатмӣ ба шартнома ворид карда шудани ин ё он шартро зарур мешуморад.

Қонунгузории маданӣ нисбат ба шартномаи хизматрасонии риэлторӣ ягон шартро ба сифати шарти ҳатмии шартнома муқаррар накардааст. Аз ин ҷо, риэлтор метавонад шартҳои шартномаи хизматрасонии риэлториро мустақилона муайян карда, онҳоро барои ба шартнома ҳамроҳ кардан ба фармоишгар пешниҳод намояд.

Он чиз дуруст шуморида мешавад, ки ҳангоми таҳия намудани лоиҳаи Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи фаъолияти риэлторӣ» доираи шартҳои назарраси шартнома ба таври ҳатмӣ сарҳадгузорӣ карда шаванд, яъне ба шартҳои назарраси шартномаи хизматрасонии риэлторӣ хислати императивӣ дода шавад.

Ба шартҳои назарраси шартномаи хизматрасонии риэлторӣ додани хислати императивӣ имкон медиҳад, ки ҳуқуқу манфиатҳои фармоишгар ҳамчун тарафи аз нигоҳи иқтисодӣ кам ҳимояшуда кафолатнок карда шавад, зеро фармоишгар на ҳама вақт имконияти таъсиррасонӣ ва тағйир додани шартҳои шартномаи хизматрасонии риэлториро, ки аз тарафи риэлтор бо дарназардошти манфиатҳои шахсӣ таҳия карда шудааст, дорад. Аз ин лиҳоз, зарур донистем шартҳои назарраси шартномаи хизматрасонии риэлторӣ ва шартҳоеро, ки аз ҷониби тарафҳо дар шартнома пешбинӣ шуданашон мумкин аст, мавриди таҳлил қарор диҳем. Ҳадафи таҳлили мазкурро дуруст муайян кардани шартҳои назарраси шартнома ташкил медиҳанд, ки дуруст муайян нагардидани онҳо метавонад барои беэътибор донистани шартнома боис гардад [86, с. 21].

Шарти назарраси шартномаи хизматрасонии риэлториро дар навбати аввал предмети шартнома ташкил медиҳад. Ҳангоми дар шартнома ҷой надоштани шарт оид ба предмети шартнома ё ҳангоми нисбат ба он ба мувофиқа наомадани тарафҳо, шартнома қувваи ҳуқуқӣ пайдо карда наметавонад. Шарти мазкур бинобар сабаби нисбат ба он бо қонунгузории

мадани̅ муайян гардидани хислати императиви̅, хосияти назаррасро пайдо кардааст. Вобаста ба ин, зарур аст, ки дар шартномаи хизматрасонии риэлтори̅ ба таври ҳатми̅ намудҳои мушаххаси хизматрасони̅, ки аз тарафи риэлтор пешниҳод карда мешаванд, доираи ваколатҳои риэлтор ҳангоми намояндаги̅ кардани манфиатҳои фармоишгар дар назди шахсони сеюм, нишон дода шаванд.

Ҷойи пӯшида нест, ки предмети ҳамаи шартномаҳои хизматрасонии музднокро амалҳои иҷрокунанда ё фаъолияти аз тарафи ӯ амалишаванда ташкил медиҳанд. Бинобар ин, ба сифати предмети иҷрошавандаи шартномаи хизматрасонии риэлтори̅ самараи судманд баромад мекунад, ки вобаста ба амал ё фаъолияти иҷрокунанда (риэлтор) пайдо мешавад.

Хизматрасонии риэлтори̅ наметавонад вобаста ба мазмун ва моҳият танҳо бо самараи судманд маҳдуд гардад. Ба хизматрасонии риэлтори̅ инчунин, метавонанд масъалаҳои зерин шомил гарданд: хизматрасониҳои хусусияти амалидошта (амалҳои воқеии риэлтор, таҳия намудани лоиҳаи аҳдҳои мадани̅, ташкил ва баргузор кардани чорабиниҳо оид ба мувофиқа намудани шартҳои шартнома ва дигарҳо), хизматрасониҳои хусусияти ҳуқуқидошта (супориш, комиссия), хизматрасониҳои омехта, ки ҳам хусусияти воқеи̅ ва ҳам хусусияти ҳуқуқи̅ доранд (идоракунии ба бовари̅ асосёфтаи молу мулки ғайриманқул), хизматрасониҳои намояндаги̅, хизматрасониҳои миёнарави̅ (миёнарави̅ дар ҳолатҳое, ки миёнарав аз номи худ, лекин ба манфиат ва аз ҳисоби шахси дигар амалҳои воқеи̅ ва ҳуқуқиро бар ивази музди муайян анҷом медиҳад) ва хизматрасониҳои дигари музднок, ки дар доираи шартномаи хизматрасонии риэлтори̅ танзим шуданашон мумкин аст (хизматрасонии машварати̅, иттилооти̅, рекламави̅, хизматрасониҳо вобаста ба муомилоти мадании молу мулки ғайриманқул ва ғайра).

Ширкатҳои риэлтори̅ метавонанд дар низомномаи худ ба истиснои хизматрасониҳои муқаррарнамудаи қонунгузории мадани̅, хизматрасониҳои дигари марбут ба фаъолияти риэлториро низ пешбини̅ намоянд, ки аз тарафи ин ширкат ба фармоишгарон пешниҳод карда мешаванд. Чунончи бо

низомномаи Ҷамъияти дорои масъулияти маҳдуди «Оҷонсии молу мулки ғайриманқули «Сомон» номгӯйи хизматрасониҳои зерин пешбинӣ гардидааст:

– дар асоси супориши фармоишгар – харидор/иҷорагир ҷамъ овардан ва пешниҳод кардани маълумоти дахлдор оид ба молу мулке, ки фурӯхта ё ба иҷора дода мешавад;

– бо супориши фармоишгар – фурӯшанда/иҷорадеҳ ба қайд гирифтани оферта оид ба фурӯхтан, иваз кардан ё ба иҷора додани молу мулки ғайриманқул, инчунин аз назар гузаронидани он;

– тибқи супориши фармоишгар ҷустуҷӯ ва пайдо кардани контрагентони эҳтимолӣ барои фурӯхтан, иҷора додан ё иваз намудани молу мулки ғайриманқул, барқарор кардани робитаи корӣ бо онҳо;

– бо молу мулки ғайриманқули фурӯхташаванда, мубодилашаванда ё ба иҷора додашаванда шинос кардани мизоҷ;

– хизматрасонӣ ва пайгирии ҷамъ овардани ҳуҷҷатҳои зарурӣ ва ба расмият даровардани аҳдҳои маданӣ;

– таъмин намудани қабули саривақтии пардохтҳо ва ба манфиати мизоҷ ба расмият даровардани ҳуҷҷатҳои зарурӣ баробари хотима ёфтани барасмиятдарории аҳдҳои маданӣ;

– хабардор кардани фармоишгар оид ба аксепти воридшуда ва машваратдиҳӣ бобати молу мулки ғайриманқул ва дараҷаи мувофиқатии он ба талаботи фармоишгар;

– дар асоси супориши фармоишгар ба манфиати мизоҷ (харидор) ташкил кардани раванди барасмиятдарории аҳдҳои маданӣ, аз ҷумла шартномаи хариду фурӯш, шартномаи мубодила, шартномаи иҷора ва монанди инҳо;

– машваратдиҳӣ ба мизоҷ (харидор) ва пайгирӣ кардани он дар самти бақайдгирии давлатии ҳуқуқи молумулкӣ нисбат ба молу мулки ғайриманқули ба тасарруф даровардашуда;

– намояндагӣ кардани манфиатҳои фармоишгар дар назди муассисаҳо ва ташкилоти давлатӣ ва ғайридавлатӣ оид ба молу мулки ғайриманқул ва

масъалаҳои алоқаманд ба бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул [190; 192][8].

Ба таври умум ишора бояд кард, ки ба сифати предмети шартномаи хизматрасонии риэлторӣ аз номи мизоҷ ё аз ном ва бо супориши мизоҷ содир намудани аҳдҳои ҳуқуқӣ-маданӣ доир ба молу мулки ғайриманқул баромад менамояд [160, с. 227].

Шартномаи хизматрасонии риэлторӣ метавонад ҷиҳати дар назди шахсони сеюм намояндагӣ намудани ҳуқуқ ва манфиатҳои фармоишгар ваколатҳои намояндагиро дар бар гирифта бошад. Вобаста ба ин, фармоишгар метавонад ҳангоми зарур шуморидан, номгӯйи ваколатҳоеро, ки ба зиммаи риэлтор вогузор шуданашон мумкин аст, дар матни шартнома ҷойгир намояд. Лекин ҳолати мазкур барои ба вуҷуд омадани ҳуқуқ ва ё уҳдадориҳои мушаххас асос шуда наметавонад.

Бо дарназардошти муқаррароти қисми 1, моддаи 204 Кодекси маданӣ гуфтан мумкин аст, ки дар матни шартномаи хизматрасонии риэлторӣ пешбинӣ кардани ваколатҳои намояндагӣ на он қадар мувофиқи мақсад дониста мешавад. Тибқи талаботи қисми 1, моддаи 204 Кодекси маданӣ шахсе, ки барои анҷом додани ин ё он амал ваколатдор шудааст, вазифадор аст, ки ин амалҳоро шахсан анҷом диҳад. Дар асоси қисми 3, моддаи 202 Кодекси маданӣ бошад, ваколатнома барои анҷом додани аҳде, ки шакли нотариалиро талаб мекунад, ба истиснои ваколатҳои пешбининамудаи қонун, бояд бо тартиби нотариалӣ тасдиқ карда шавад. Бо ин назардошт, ҳангоми ба миён омадани зарурат оиди аз номи фармоишгар дар назди шахсони сеюм амал кардан, дар алоҳидагӣ ба расмият даровардани ваколатнома дуруст ҳисобида мешавад. Илова ба ин, дар шартнома пешбинӣ кардани ваколатҳое, ки ба риэлтор оид ба истифода ва ихтиёрдорӣ кардани молу мулки ғайриманқул, воситаҳои молиявии фармоишгар имкониятҳои васеъро фароҳам меорад, ҷоиз дониста намешавад. Дар акси ҳол вай метавонад барои беэътибор донистани шартнома боис гардад.

[8] Номгӯйи пешниҳодгардида дар асоси низомномаи вазифаҳои мансабии ҶДММ «Оҷонсии амволи ғайриманқули «Сомон»-и шаҳри Хуҷанд тартиб дода шудааст.

Мутобиқ ба таҳлилҳои боло, зарур аст, ки дар шартномаи хизматрасонии риэлторӣ номгӯйи мушаххаси хизматрасониҳое нишон дода шаванд, ки онҳо вобаста ба мазмун ва моҳияти худ ба падидаи хизматрасонии риэлторӣ мувофиқат менамоянд. Ҳангоми мукаммал набудани предмети шартномаи хизматрасонии риэлторӣ, шартнома метавонад бастанашуда эътироф карда шавад.

Унсури дигари муҳимми шартномаи хизматрасонии риэлторӣ сифати хизматрасонӣ маҳсуб меёбад. Сифати хизматрасонии риэлторӣ аз рӯйи ҳамон қоидаҳое муайян карда мешавад, ки барои шартномаи пудрат муқаррар карда шудааст (моддаи 794-и Кодекси маданӣ).

Тибқи моддаи 859-и Кодекси маданӣ сифати хизмати аз тарафи иҷрокунанда (риэлтор) расонидашаванда бояд ба шартҳои шартномаи хизматрасонии музднок мувофиқат намояд. Дар мавриди ҷой надоштани чунин шартҳо ё нопурра будани онҳо, сифати хизматрасонӣ аз рӯйи ҳамон қоидаҳое муайян карда мешавад, ки барои хизматрасонии шабеҳ муқаррар карда шудааст.

Агар дар шартнома ё қонун нисбат ба сифати хизматрасонӣ тартиби дигар муқаррар нашуда бошад, сифати хизматрасонӣ ҳангоми анҷом ёфтани он бояд ба талаботи нисбати хизматрасониҳои шабеҳ пешниҳодшаванда мувофиқат намояд [24, с. 240].

Мувофиқи қоидаҳои умумиқабулшуда талабот оид ба сифат на аз рӯйи мазмун ва на аз рӯйи моҳият шарти назарраси шартнома буда наметавонад, зеро вай, одатан, ҳамчун унсури асосии ба таври дахлдор иҷро шудани уҳдадории шартномавӣ эътироф карда мешавад. Аммо қонунгузории маданӣ бо вуҷуди ин дар ҳолатҳои алоҳида талаботеро муайян кардааст, ки нисбат ба сифат хислати ҳатмиро медиҳад. Чунончи, мувофиқи қ. 1, м. 537-и Кодекси маданӣ фурӯшанда уҳдадор аст ба харидор молеро супорад, ки сифати он ба шартҳои шартномаи хариду фурӯш мувофиқат менамояд. Талаботи ба ин монанд, ҳамчунин, дар м. 599-и Кодекси маданӣ пешбинӣ гардидааст.

Моддаи 794-и Кодекси маданӣ масъалаҳои алоқаманд ба сифати хизматрасониро мавриди танзим қарор дода, бо санадҳои ҳуқуқӣ нисбат ба

сифат муқаррар гардидани талаботи ҳатмиро истисно намекунад. Вобаста ба ин, иҷрокунанда вазифадор аст, ки иҷрои супоришро аз рӯйи ҳамон талаботи ҳатмӣ анҷом диҳад, ки бо қонун нисбати хизматрасонии мушаххас пешбинӣ карда шудааст. Иҷрокунанда (риэлтор) инчунин, метавонад дар доираи шартномаи хизматрасонӣ уҳдадориҳоро оид ба талабот ва сифати нисбатан баланд иҷро кардани хизматрасонӣ ба зимма гирад.

Бо дарназардошти он, ки талаботи нисбат ба сифати хизматрасонӣ пешниҳодшаванда ягона набуда, ба таври гуногун истифода шудани онро ба вуҷуд овардааст, дар доираи лоиҳаи Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи фаъолияти риэлторӣ» муқаррар кардани талаботи ҳатмии нисбат ба сифати хизматрасонии риэлторӣ пешниҳодшаванда мувофиқи мақсад дониста мешавад. Ҳамчунин, он чиз дуруст шуморида мешавад, ки талаботи ба ин монанд дар доираи фаъолияти Ассотсиатсияи миллии риэлторон, бо мақсади баланд бардоштани одоби касбӣ ва масъулият, муқаррар карда шавад.

Ба сифати шарти ҳатмии шартномаи хизматрасонии риэлторӣ, инчунин метавонад ҳаҷми мукофотпулӣ, ки ба риэлтор пардохт карда мешавад, шакли мукофотпулӣ, тартиб ва муҳлати пардохти он баромад кунад.

Ҳаққи хизматрасонӣ, ки одатан ҳамчун мукофотпулӣ барои хизмати расонидашуда пардохт мегардад, хароҷоти риэлтор ва фоидаро дар бар мегирад (нисбат ба шартномаи хизматрасонии риэлторӣ дар қисми мукофотпулии риэлтор муқаррароти м. 783-и Кодекси маданӣ истифода мегардад).

Дар такя ба амалияи қонунгузории маданӣ якчанд тарзи пардохти ҳаққи хизматрасонии риэлторро фарқ кардан мумкин аст. Масалан, дар шакли пулӣ пардохт кардани намудҳои алоҳидаи хизматрасонӣ, ба монанди тартиб додани лоиҳаи аҳдҳои маданӣ, иштирок дар раванди хусусигардонии молу мулки ғайриманқул, ҳалли муаммоҳои ҳуқуқӣ ва ғайра.

Ҳаққи хизматрасонии дар шакли пулӣ пардохтшаванда бояд дар асоси созиши тарафҳо дар шартномаи хизматрасонии риэлторӣ нишон дода шавад. Дар таҷриба ду тартиби тариқи пулӣ пардохт кардани ҳаққи хизматрасонии

риэлтор фарқ карда мешавад: якум, маблағи устуворе, ки баъди ба анҷом расидани хизматрасонӣ пардохт карда мешавад (риэлтор маблағи мукофоти худро аз маблағи баризофа бадастоварда пайдо мекунад); дуюм, дар шакли фоиз пардохт кардани ҳаққи хизматрасонии риэлтор.

Тартиби дуюми дар шакли пулӣ пардохт кардани ҳаққи хизматрасонии риэлтор таҷрибаи нисбатан бештар паҳнгардида ба ҳисоб меравад. Вобаста ба ин, ҳаққи хизматрасонӣ на дар шакли маблағи устувор, балки дар шакли фоиз, ки дар таносуб бо маблағи бадастомада – арзиши молу мулки ғайриманқул муайян карда мешавад, пардохт мегардад. Дар тартиби мазкур нархгузории устувор вуҷуд надорад. Фоизе, ки бояд дар таносуб бо арзиши молу мулки ғайриманқул ҳамчун ҳаққи хизматрасонии риэлтор пардохт карда шавад, дар асоси созиши тарафҳо муайян карда мешавад. Меъёри фоизи мазкур дар таҷриба одатан аз 1% то 5%-ро ташкил медиҳад [192][9].

Ҳаққи хизматрасонии риэлтор танҳо бо фоизи аз арзиши молу мулки ғайриманқул пардохтшаванда маҳдуд намегардад. Тарафҳо метавонанд бо мувофиқаи ҳамдигар дар шартномаи хизматрасонии риэлторӣ анҷом додани хизматрасонии иловагиро пешбинӣ намоянд. Чунончи, ба қайди давлатӣ гирифтани шартномаи хариду фурӯши молу мулки ғайриманқул, бо ин мақсад ҷамъ овардани ҳуҷҷатҳои зарурӣ, дар воситаҳои ахбори омма паҳн кардани иттилоот оид ба молу мулки ғайриманқул бо мақсади пайдо кардани харидори эҳтимолӣ ва хизматрасониҳои дигари ба ин монанд. Хизматрасониҳои мазкур хислати иловагӣ дошта, бояд ба таври иловагӣ пардохт карда шаванд, ки ин ба мукофотпулии асосӣ дохил намешавад. Бинобар ин, тарафҳоро зарур аст, ки ҳангоми ба расмият даровардани шартномаи хизматрасонии риэлторӣ, намудҳои хизматрасонӣ ва андозаи мукофотпулиро барои онҳо дар алоҳидагӣ мувофиқа намуда, дар доираи шартнома мавриди танзим қарор диҳанд.

[9] Доир ба нархгузории хизмати риэлтор ба маводи бойгонии ҶДММ «Оҷонсии амволи ғайриманқули «Сомон» ва намунаи шартномаҳои ин оҷонсӣ барои соли 2019 нигаред.

Масъалаи дигари алоқаманд ба унсурҳои шартномаи хизматрасонии риэлторӣ, тартиби пардохти ҳаққи хизматрасониҳои риэлтор ба ҳисоб меравад.

Тибқи талаботи моддаи 862-и Кодекси маданӣ, муқаррароти умумӣ оид ба пудрат (моддаҳои 777-803) ва пудрати маишӣ (моддаҳои 804-816) нисбат ба шартномаи хизматрасонии музднок пурра татбиқ мегарданд, ба шарте ки агар хилофи муқаррароти шартномаи хизматрасонии музднок набошанд. Бинобар ин, ҳаққи хизматрасонии риэлтор баъди аз тарафи фармоишгар (истеъмолкунанда) қабул гардидани натиҷаи хизмати расонидашуда пардохт карда мешавад. Бо розигии фармоишгар (истеъмолкунанда) ҳаққи хизматрасонӣ мумкин аст пурра дар лаҳзаи ба расмият даровардани шартномаи хизматрасонии риэлторӣ ё тариқи пешпардохт пардохт карда шавад.

Дар мавриде, ки агар ҳаққи хизматрасонӣ тариқи пешпардохт анҷом ёфта бошад, иҷрокунанда (риэлтор) вазифадор аст, онро ҳангоми пеш аз муҳлат бекор намудани шартномаи хизматрасонии риэлторӣ дар ҳаҷми пурра баргардонад. Барои ин бо ташаббуси кадоме аз тарафҳо бекор карда шудани шартнома муҳим нест.

Фармоишгар ва иҷрокунанда (риэлтор) метавонанд дар шартномаи хизматрасонии риэлторӣ ба сифати чораи таъмини иҷрои уҳдадорӣ байъонаро пешбинӣ кунан ва созишнома дар бораи пардохти байъона бояд ба таври ҳатмӣ дар шакли хаттӣ ба расмият даровnapда шавад.

Тарафҳо метавонанд дар интихоби усулҳои таъмини иҷрои уҳдадорӣ танҳо бо байъона маҳдуд нашаванд. Онҳо ҳамчунин, метавонанд усулҳои дигари таъмини иҷрои уҳдадории шартномавиро интихоб намоянд, ки бо қонунгузории маданӣ пешбинӣ гардидааст.

Дар асоси таҳлили гузаронидашуда, он чиз мувофиқи мақсад дониста мешавад, ки нарх (арзиш, усул ва тартиби пардохти ҳаққи хизматрасонӣ) ҳамчун шарти ҳатмии шартнома дар лоиҳаи Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи фаъолияти риэлторӣ» нишон дода шавад.

Дар шартнома шарт дар бораи муҳлати амали вай нишон дода шуда метавонад. Муҳлат яке аз шартҳои асосии шартнома маҳсуб меёбад. Бо он ҳадди амали шартнома ва марҳилаҳое, ки дар доираи он уҳдадориҳои контрагентон бояд амалӣ карда шаванд, муайян мегардад [168, с. 85].

Агар тарафҳо дар шартнома муҳлати амали онро муқаррар накарда бошанд ва ё муайян нашуда бошад, ки уҳдадории шартномавии контрагентон ҳангоми ба охир расидани муҳлати амали шартнома қатъ мегардад, шартнома амали худро то ба анҷом расидани иҷрои уҳдадории шартномавӣ нигоҳ медорад. Мантиқан, хулоса кардан мумкин аст, ки тарафҳо метавонанд муҳлати амали шартномаи хизматрасонии риэлториро нишон надиҳанд. Ҳангоми дар шартнома нишон дода нашудани муҳлати амали он, шартномаи мазкур ба муҳлати номуайян басташуда эътироф мегардад.

Дар ҳама гуна ҳолат муҳлати амали шартномаи хизматрасонии риэлторӣ наметавонад ба сифати шарти муҳимми шартнома баромад кунад. Нисбати он шартҳои умумии шартномаи пудрат истифода мегарданд.

Мувофиқи моддаи 783-и Кодекси маданӣ дар шартномаи хизматрасонии риэлторӣ бояд муҳлати оғоз ва анҷоми хизматрасонии риэлторӣ ва дар вақти ба созиш омадани тарафҳо мумкин аст муҳлати иҷрои намудҳои алоҳидаи хизматрасонӣ (муҳлати фосилавӣ) нишон дода шавад. Дар шартнома пешбинӣ гардидани муҳлатҳо, аз ҷумла муҳлатҳои фосилавӣ, уҳдадории иҷрокунандаро (риэлторро) барои дар муҳлати муқарраршуда анҷом додани хизматрасонӣ ба вуҷуд меорад. Дар акси ҳол вай метавонад барои риоя накардани муҳлати хизматрасонӣ масъулиятро ба зимма гирад, ба шарте ки агар бо қонунгузории маданӣ ё шартнома тартиби дигар муқаррар нашуда бошад.

Фаро расидани ҷавобгарӣ барои дар муҳлати муқарраргардида иҷро накардани уҳдадорӣ маънои онро дорад, ки шарти мазкур шарти назарраси шартнома ба шумор меравад. Аз ҷониби тарафҳо дар шартнома пешбинӣ нашудани муҳлати ба анҷом расонидани хизматрасонӣ метавонад барои

бастанашуда эътироф кардани шартномаи хизматрасонии риэлторӣ боис гардад.

Агар дар шартнома, ба истиснои хизматрасонии риэлторӣ хизматрасонии дигари марбут ба хизматрасонии риэлторӣ, масалан, хизматрасонии тарғиботӣ (рекламавӣ) пешбинӣ гардида бошад, дар ин маврид низ муҳлати иҷрои ин хизматрасониҳо бояд ба таври ҳатмӣ нишон дода шаванд. Талаботи мазкур, инчунин, нисбат ба уҳдадориҳо, масалан, уҳдадории фармоишгар оид ба пардохт кардани ҳаққи хизматрасонии риэлтор низ паҳн мегардад.

Вобаста ба он, ки муҳлат дар шартномаи хизматрасонии риэлторӣ омили меҳварӣ ба ҳисоб меравад, лозим доништа мешавад, ки муқаррароти умумӣ ва заминавии он бояд дар лоиҳаи Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи фаъолияти риэлторӣ» ба сифати меъёрҳои императивӣ нишон дода шаванд.

Дар шартномаи хизматрасонии риэлторӣ ҳуқуқу уҳдадориҳои иҷрокунанда (риэлтор) низ масъалаи муҳим ба ҳисоб меравад. Аз ин ҷо, моддаи 859 Кодекси маданӣ муқаррар менамояд, ки уҳдадории асосии иҷрокунанда (риэлтор) пешниҳоди хизматрасонӣ мутобиқи талаботи супориши фармоишгар маҳсуб меёбад, яъне иҷрокунанда уҳдадор аст, ки супориши фармоишгарро тибқи шартҳои пешбиникардаи шартномаи хизматрасонии риэлторӣ иҷро кунад ва барои ин амалҳои зарурирo содир намояд [178, с. 168]. Тартиби мазкур маънои онро надорад, ки иҷрокунанда (риэлтор) бо мақсади иҷро кардани супориши фармоишгар доираи номуайяни амалҳоро содир намояд. Ҳам иҷрокунанда (риэлтор) ва ҳам фармоишгар уҳдадоранд, ки дар шартнома доираи ҳамон амалҳоеро муайян намоянд, ки барои иҷрои супориш басанда мебошанд ва ин ҳам уҳдадорӣ ва ҳам масъулияти иҷрокунандаро оид ба анҷом додани маҳз амалҳои мазкур ба вуҷуд меорад.

Иҷрокунанда (риэлтор) вазифадор аст, ки супориши фармоишгарро дар шакли барои ӯ мувофиқ ва тибқи нишондоди вай иҷро намояд. Агар дар шартнома чунин нишондод пешбинӣ нагардида бошад, дар ин ҳолат иҷрокунанда (риэлтор) уҳдадор аст, ки супориши фармоишгарро мутобиқи

анъанаҳои муомилоти корӣ иҷро намояд. Бо дарназардошти он, ки дар шартномаи хизматрасонии риэлторӣ ба сифати иҷрокунанда (риэлтор) одатан субъектони касбӣ – ширкатҳои риэлторӣ, соҳибкорони инфиродӣ баромад мекунанд ва онҳо донандаи хуби ҳассосияти касби худ мебошанд, аз ин хотир нисбат ба онҳо маслиҳат ё нишондоди фармоишгар, вобаста ба иҷрои дахлдори супориш, он қадар муҳим дониста намешавад, лекин ҳолати мазкур фармоишгарро аз ҳуқуқи дар шартнома пешбинӣ кардани нишондоди мушаххас вобаста ба иҷрои супориш, маҳрум намегардонад.

Бо дарназардошти хусусияти мавзуи шартномаи хизматрасонии риэлторӣ бояд эътироф намуд, ки тибқи нишондоди моддаи 799 Кодекси маданӣ муҳлати даъво барои талабот вобаста ба камбудиҳои бино, сохтмон, иншоот ё худ хизматрасонӣ се солро ташкил медиҳад.

Вобаста ба масъалаи хусусияти ҳисоб кардани муҳлати даъво оид ба сифати натиҷаи хизматрасонӣ, он аз муқарроти қисмҳои 3-4 моддаи 799-и Кодекси маданӣ ҳеҷ фарқ намекунад.

Ашёе, ки ба иҷрокунанда (риэлтор) барои иҷро кардани шартнома пешниҳод гардида буд, моликияти фармоишгар дониста мешавад. Баробари ин, таваккали тасодуфан нобуд шудани ашёи дар ихтиёри риэлтор қарордошта ба зиммаи соҳибмулк – фармоишгар гузошта мешавад. Аз тарафи дигар, фармоишгар ҳамчун соҳибмулк ҳуқуқи нисбат ба амволи худ, ки дар истифодаи риэлтор қарор дорад, метавонад даъвои негаториро истифода барад (моддаи 277-и Кодекси маданӣ).

Ҳангоми аз рӯйи шартномаи хизматрасонии риэлторӣ ба даст омадани молу мулк, ки аз тарафи риэлтор ба манфиати мизоҷ анҷом дода шудааст, молики молу мулки бадастомада фармоишгар дониста мешавад. Чунонки Г.Ф. Шершеневич қайд мекунад, риэлтор танҳо дар фосилаи вақти муайян – ҳангоми аз шахси сеюм ё ба шахси сеюм интиқол додани молу мулк «соҳибмулк»-и ашёи бадастомада эътироф карда мешавад [115, с. 222-224]. Дар ин маврид таваккалии тасодуфан нобуд шудани молу мулк ба зиммаи фармоишгар ё шахси сеюм вогузор карда мешавад.

Тарафҳо метавонанд бо мувофиқаи ҳамдигар таваккалии тасодуфан нобуд шудани молу мулкро ба зиммаи иҷрокунанда (риэлтор) вогузор намоянд, ки дар ин ҳолат шарти асосии ба зиммаи иҷрокунанда вогузор гардидани таваккалии тасодуфан нобуд шудани молу мулк, аз тарафи фармоишгар пардохт гардидани мукофотпулии иловагӣ ба ҳисоб меравад.

Нисбат ба молу мулке, ки ба иҷрокунанда (риэлтор) ҷиҳати иҷрои супориш супорида шудааст ё дар доираи шартномаи хизматрасонии риэлторӣ ба даст омадааст, иҷрокунанда (риэлтор) ҳамчун нигоҳдоранда баромад мекунад. Иҷрокунанда (риэлтор) инчунин ба сифати нигоҳдорандаи ҳуҷҷатҳое баромад мекунад, ки аз тарафи фармоишгар барои анҷом додани амалҳои муайяни марбут ба шартнома супорида шудааст. Иҷрокунанда (риэлтор) ухдадор аст, ки баробари қатъ гардидани шартномаи хизматрасонии риэлторӣ ё ба охир расидани муҳлати он, молу мулки бадастомада, ашё ва ҳуҷҷатҳои гирифтаашро бидуни таъхир баргардонад. Агар иҷрокунанда (риэлтор) баробари ба анҷом расидани муҳлати амали шартнома ба фармоишгар баргардонидани молу мулк ва ҳуҷҷатҳои дигари гирифташударо рад намояд ё онро бо тартиби дигар ба таъхир гузорад, фармоишгар ҳуқуқ дорад аз иҷрокунанда баргардонидани молу мулк ва ҳуҷҷатҳои дигари гирифташуда, инчунин, ҷуброни зиёни расонидашударо дар намуди фоидаи аздастрафта тариқи суд талаб намояд. Фармоишгар - шахси воқеӣ, ҳамчунин, метавонад аз иҷрокунанда (риэлтор) ҷуброн намудани зарари маънавиро низ талаб намояд, зеро шартномаи хизматрасонии риэлторӣ вобаста ба мазмун ва моҳият ба моддаи 15-и Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи ҳимояи ҳуқуқи истеъмолкунандагон» мувофиқат менамояд, ки ин барои дар ҳолатҳои зикргардида татбиқ шудани талаботи моддаи мазкур боис мегардад.

Бо дарназардошти гуфтаҳои боло, дар такя ба андешаи О.А. Хаширов хулоса кардан мумкин аст, ки иҷрокунанда (риэлтор) вобаста ба шартномаи хизматрасонии риэлторӣ метавонад дар як вақт ба сифати нигоҳдорандаи молу мулки фармоишгар баромад намуда, масъулиятро барои гум кардани молу мулк, камомад ё расонидани зарар ба он ба зимма гирад [104, с. 54].

Вобаста ба он, ки иҷрокунанда (риэлтор) хизматрасонии риэлториро бо роҳи ба ҷо овардани амалҳои мушаххас ё анҷом додани фаъолияти муайян иҷро менамояд ва ин амалҳо моҳиятан аз шахсияти иҷрокунанда (риэлтор) ҷудо буда наметавонанд, мантиқан гуфтан мумкин аст, ки шартнома баробари содир гардидани амалҳои мазкур ва фаро расидани оқибати пайгиришаванда иҷрошуда эътироф мегардад. Бинобар ин, моддаи 859-и Кодекси маданӣ уҳдадории фармоишгарро барои қабули натиҷаи хизмати расонидашуда ба мазмуни аслӣ пешбинӣ намекунад. Қонунгузорӣ бошад, уҳдадории иҷрокунанда (риэлтор)-ро барои ба фармоишгар пешниҳод кардани чунин натиҷа вазифадор муқаррар намекунад. Аз ин ҷо, гуфтан мумкин аст, ки тартиби қабули натиҷаи шартнома, ки дар моддаи 793 Кодекси маданӣ пешбинӣ гардидааст, наметавонад ба муносибатҳое, ки байни тарафҳои шартномаи хизматрасонии риэлторӣ пайдо мешаванд, бинобар сабаби хилофи предмети шартномаи хизматрасонии риэлторӣ буданашон, татбиқ гардад. Лекин тартиби мазкур фармоишгарро аз ҳуқуқи арзишгузорӣ кардани натиҷаи хизмати расонидаи иҷрокунанда (риэлтор) маҳрум намекунад. Агар фармоишгар муайян намояд, ки хизматрасонӣ хилофи шартҳои қайдшуда анҷом дода шудааст ё ба сифати пешбинишуда мутобиқат намекунад ё ин ки дар хизмати расонидашуда нуқсон ҷой дорад, вай вазифадор аст, ки дар ин хусус ба иҷрокунанда (риэлтор) арз намояд.

Агар нуқсони дар хизматрасонӣ ҷойдошта хислати пинҳонӣ дошта бошад ва муайян кардани ин нуқсон бо усулҳои муқаррарӣ ғайриимкон бошад, фармоишгар вазифадор аст, ки дар ин хусус иҷрокунанда (риэлтор)-ро дар муҳлати имконпазир, аз вақти ошкор гардидани чунин нуқсон, хабардор намояд.

Ҳангоми дар байни иҷрокунанда (риэлтор) ва фармоишгар пайдо шудани баҳс оид ба нуқсонҳои ҷойдошта ё сабаби ба вуҷуд омадани онҳо бояд бо талаби яке аз тарафҳо ташхис таъин карда шавад, ки хароҷоти он аз тарафи иҷрокунанда (риэлтор) пардохт карда мешавад.

3.2. Ҷавобгарии тарафҳо дар шартномаи хизматрасонии риэлторӣ

Ҷавобгарии тарафҳо дар шартномаи хизматрасонии риэлторӣ тибқи асосҳои умумие фаро мерасад, ки дар боби 30-юми Кодекси маданӣ муқаррар гардидаанд. Асосҳои умумии фаро расидани ҷавобгарии тарафҳоро дар шартномаи хизматрасонии риэлторӣ, инчунин муқаррароте ташкил дода метавонанд, ки онҳоро Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи ҳимояи ҳуқуқи истеъмолкунандагон» пешбинӣ кардааст [10]. Ба ин, он чиз сабаб шуда метавонад, ки дар ҳолатҳои алоҳида хизматрасонии риэлториро шахсони воқеӣ, бо мақсади қонеъ гардонидани талаботи шахсӣ, фармоиш медиҳанд. Чунончи, истеъмолкунанда тибқи моддаи 3-и Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи ҳимояи ҳуқуқи истеъмолкунандагон» ҳуқуқ дорад доир ба мол (кор, хизматрасонӣ) ва ҳамчунин, доир ба истеҳсолкунандагон (иҷрокунандагон, фурӯшандагон)-и он маълумоти пурра дошта бошад. Дар ҳолате ки агар фурӯшанда оид ба мол (кор, хизматрасонӣ) ба харидор маълумоти пурра ва боэътимод пешниҳод накунад, вай тибқи моддаи 12-и Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи ҳимояи ҳуқуқи истеъмолкунандагон» ва қонунгузории амалкунандаи Ҷумҳурии Тоҷикистон барои нуқсони мол (кор, хизматрасонӣ), ки баъди ба истеъмолкунанда фурӯхтани он ба сабаби дар дасти вай мавҷуд набудани чунин маълумот пайдо гардидааст, ҷавобгариро ба зимма мегирад.

Кодекси маданӣ дар боби 30 ба сифати чораҳои ҷазо, ки ҳангоми аз тарафи иштирокчиёни шартномаи хизматрасонии риэлторӣ – риэлтор ва фармоишгар иҷро ё ба таври дахлдор иҷро карда нашудани уҳдадориҳои шартномавӣ татбиқ шуданашон мумкин аст, ҷуброн намудани зиёни расонидашуда ва пардохти ноустуворонаро пешбинӣ мекунад.

Дар такя ба адабиёти ҳуқуқӣ, зери мафҳуми зиён баҳодиҳии пулии зарареро фаҳмидан мумкин аст, ки бо амалҳои зиддиҳуқуқии як шахс ба амволи шахси дигар расонида шудааст [76, с. 365].

Кодекси маданӣ дар моддаи 14, қисми 2 мафҳуми нисбатан васеи зиёнро кушода дода, онро ҳамчун хароҷоте муайян кардааст, ки шахси ҳуқуқаш вайронгардида сарф намудааст ё бояд барои барқарор намудани ҳуқуқи

вайронгардида сарф намояд, талаф ёфтан ё осеб дидани молу мулк (хисороти воқеӣ), инчунин даромади гирифтанашудае, ки шахс, агар ҳуқуқаш вайрон намегардид, дар шароити муқаррарии муомилоти маданӣ метавонист ба даст оварад (фоидаи аздастрафта) (м. 14) [2].

Бо ба назар гирифтани мафҳуми мазкур, хулоса кардан мумкин аст, ки ба ҳуқуқи мадании ватанӣ принсипи пурра рӯйпӯш намудани зиёни расонидашуда хос мебошад. Аз ин ҷо, маънии ҷуброни зиён дар он зоҳир мегардад, ки амволи тарафи зиёнкашида ба ҳолате барқарор карда мешавад, ки ҳангоми ба таври дахлдор иҷро карда шудани уҳдадорӣ соҳиб мегардид. Амалӣ шудани чунин мақсад, бидуни шубҳа, ба тарафи зиёнкашида ҷуброн намудани ҳам зиёни воқеӣ ва ҳам фоидаи аз даст рафтаро дар назар дорад.

Мавриди қайд аст, ки тарафи уҳдадории шартномавиро иҷро ё ба таври дахлдор иҷронакарда, танҳо бо ҷуброн намудани зиёни расонидашуда аз ҷавобгарӣ озод шуда наметавонад. Ба ӯ лозим меояд, ки баробари ҷуброни зиёни расонидашуда, ҳамчунин бо тартиби муқарраркардаи қонунгузорӣ ё шартнома, ноустуворонаро низ пардохт намояд.

Дар манзари мазмун ва моҳияти ноустуворона, таҳлили таҷриба собит менамояд, ки тарафҳои шартномаи хизматрасонии риэлторӣ на ҳама вақт моҳияти ноустуворонаро дуруст дарк мекунанд, ки ин аксар вақт барои аз ҷониби онҳо нодуруст татбиқ гардидани ноустуворона боис мегардад. Чунончи, дар шартномаи хизматрасонӣ дар бораи ҷустуҷӯи молу мулки ғайриманқул, ки аз тарафи Ҷамъияти дорои масъулияти маҳдуди «Оҷонсии молу мулки ғайрманқули «Сомон» аз 20-уми июли соли 2018 таҳия карда шудааст, ноустуворона ҳамчун чораи ҷазо нишон дода шудааст, ки ҳангоми аз иҷрои шартнома яктарафа даст кашидани фармоишгар ё риэлтор татбиқ шуданаш мумкин аст [190].

Аз нигоҳи мо дар шартномаи мазкур ноустуворона мазмун ва моҳияти аслии худро тағйир дода, бештар тобиши зиёнро пайдо намудааст, ки ин хилофи мантиқи ноустуворона мебошад. Тибқи талаботи қонунгузории маданӣ пардохти ноустуворона дар мавриде ҷоиз дониста мешавад, ки агар

яке аз тарафҳо уҳдадориҳои шартномавии худро иҷро ё ба таври дахлдор иҷро накунад (м. 454).

Наметавонем онро сарфи назар намоем, ки дар ҳама гуна ҳолат шахс барои ҷуброн кардани зиёни расонидашуда ва пардохт кардани ноустуворона барои иҷро ё ба таври дахлдор иҷро накардани уҳдадориҳо дар мавриде вазифадор буда метавонад, ки агар дар оқибати ба вуҷудомада гуноҳи ӯ ҷой дошта бошад. Ҳангоми набудани гуноҳ шахс аз ҷавобгарӣ озод карда мешавад.

Дар моддаи 452-и Кодекси маданӣ мафҳуми гуноҳ дар асоси ба назар гирифтани таносуби байни гуноҳ ва бегуноҳӣ муайян карда шудааст: шахс дар иҷро ё ба таври дахлдор иҷро накардани уҳдадорӣ гунаҳкор дониста мешавад, агар дар ҳолат ва дараҷаи ғамхорӣ, эҳтиёткорӣ бо дарназардошти уҳдадорӣ ва шарти муомилот, тарафи мазкур чораи лозимаро барои иҷрои муносиби он андешида буд. Вобаста ба ин, ҳангоми муайян кардани моҳияти ҷавобгарии фармоишгар ва риэлтор дар шартномаи хизматрасонии риэлторӣ, нисбати падидаи мазкур татбиқ гардидани принсипи мавҷудияти гуноҳ мувофиқи мақсад дониста мешавад, яъне шахс барои дар доираи шартномаи хизматрасонии риэлторӣ иҷро ё ба таври дахлдор иҷро накардани уҳдадориҳои шартномавӣ гунаҳкор дониста мешавад, ба шарте ки агар вай бегуноҳии худро исбот карда натавонад.

Лекин дар тартиботи умумиқабулшуда истисно низ ҷой дорад, ки он нисбат ба шартномаи хизматрасонии риэлторӣ пурра татбиқ мегардад (қисми 3, моддаи 462-и Кодекси маданӣ).

Истиснои мазкур маънои онро дорад, ки хизматрасонии аз тарафи соҳибкори инфиродӣ ба ширкатҳои риэлторӣ анҷом додашаванда вобаста ба мазмун ба намуди фаъолияти соҳибкорие дохил карда мешавад, ки дар бозори молу мулки ғайриманқул ба амал баровварда мешавад. Аз ин ҷо, соҳибкори инфиродӣ ҷавобгарии ҳуқуқӣ-маданиро барои иҷро ё ба таври дахлдор иҷро накардани уҳдадориҳои шартномавӣ дар мавриде низ ба зимма мегирад, ки дар оқибати фарорасида гуноҳи ӯ дида намешавад. Риэлтор мумкин аст аз ҷавобгарӣ озод карда шавад, агар исбот намояд, ки оқибати

бавуҷудомада дар натиҷаи амали қувваи рафънопазир – офатҳои табиӣ, амалиёти ҷангӣ, бетартибиҳои оммавӣ ва ҳолатҳои дигари монанд ба ин фаро расидааст.

Бояд қайд кард, ки ҳангоми истифода бурдани қоида оид ба татбиқи ҷавобгарӣ ба маънои васеъ – ҷавобгарӣ ҳам барои гуноҳ ва ҳам барои бегуноҳӣ, бояд ба таври ҳатмӣ ду ҳолат ба назар гирифта шавад:

– якум, иҷрокунанда дар шартномаи хизматрасонии риэлторӣ бояд соҳибкор бошад ва дар шартнома оид ба ҷавобгарии иҷрокунанда ҳам барои гуноҳ ва ҳам барои бегуноҳӣ муқаррарот пешбинӣ шуда бошад. Дар ин маврид муҳим нест, ки дар шартномаи хизматрасонии риэлторӣ ба сифати фармоишгар кӣ баромад мекунад – шахси воқеӣ ё ҳуқуқӣ;

– дуюм, қоидаи умумӣ оид ба ҷавобгарии васеъ бояд дар меъёри диспозитивии қонунгузории маданӣ пешбинӣ шуда бошад. Тартиби мазкур имконият медиҳад, ки дар қонун ё шартномаи хизматрасонии риэлторӣ ҷавобгарии боз ҳам сахттар, масалан, ҷавобгарии риэлтор барои иҷро ё ба таври дахлдор иҷро накардани ухдадориҳои шартномавӣ, ҳатто дар мавриди ҳолатҳои форс-мажор, муқаррар карда шавад. Дар чунин ҳолат тавсия дода мешавад, ки муқаррароти қисми 3, моддаи 462-и Кодекси маданӣ ба роҳбарӣ гирифта шавад.

Мувофиқи муқаррароти моддаҳои 462, 861-и Кодекси маданӣ, оқибати ғайриимкон будани иҷрои ухдадориҳо тибқи шартномаи хизматрасонии риэлторӣ дар байни тарафҳо бо дарназардошти дараҷаи гуноҳи ҳар яке аз онҳо, бо тартиби зерин тақсим карда мешавад:

– тарзи якум, ҳолате, ки дар доираи он ғайриимкон гардидани иҷрои ухдадориҳо тибқи шартномаи хизматрасонии риэлторӣ бо гуноҳи фармоишгар фаро расидааст (м. 861-и Кодекси маданӣ). Дар ҳолати мазкур тамоми оқибатҳои ногувор ба зиммаи фармоишгар вогузор карда мешавад;

– тарзи дуюм, ҳолате, ки дар доираи он барои ғайриимкон гардидани иҷрои ухдадориҳо тибқи шартномаи хизматрасонии риэлторӣ ягон тараф гунаҳкор нест. Дар чунин маврид, фармоишгар ба риэлтор хароҷоти доштаи

худро пардохт менамояд, агар дар қонун ё шартнома тартиби дигар муқаррар нашуда бошад.

Агар исбот карда шавад, ки ғайриимкон гардидани иҷро ё ба таври дахлдор иҷро кардани уҳдадориҳо тибқи шартномаи хизматрасонии риэлторӣ бо гуноҳи ҳарду тараф ба миён омадааст, дар ин ҳолат суд метавонад ҳаҷми масъулияти тарафҳоро бо ба роҳбарӣ гирифтани муқаррароти м. 462-и Кодекси маданӣ кам ё зиёд намояд. Суд ҳамчунин метавонад ҳаҷми масъулияти тарафҳо, бахусус ҳаҷми масъулияти риэлторро кам гардонад, агар исбот карда шавад, ки зиёни бинобар сабаби иҷро ё ба таври дахлдор иҷро накардани уҳдадориҳои шартномавӣ расонидашуда бинобар сабаби амали қасдона ё беэҳтиётии фармоишгар фаро расида бошад, ё ки ӯ (фармоишгар) барои кам кардани зиёни расонидашаванда чораандешӣ накарда бошад.

Дар манзари ҷавобгарии васеъ ва маҳдуд дар шартномаи хизматрасонии риэлторӣ наметавонем онро сарфи назар намоем, ки муқаррароти қ.қ. 1, 2 м. 862-и Кодекси маданӣ хислати диспозитивӣ доранд. Дар ин маврид тарафҳои шартномаи хизматрасонии риэлторӣ метавонанд бо созиши ҳамдигар дар шартнома масъалаҳои дигари алоқаманд ба оқибати ғайриимкон гардидани иҷро ё ба таври дахлдор иҷро кардани уҳдадориҳои шартномавиро мавриди танзим қарор диҳанд. Лекин новобаста аз он, ки тарафҳои шартномаи хизматрасонии риэлторӣ муносибати байниҳамдигарии худро дар манзари масъулияти маданӣ барои имконнопазир гардидани иҷро ё ба таври дахлдор иҷро кардани уҳдадории шартномавӣ чигуна ба танзим медароранд, Кодекси маданӣ дар қ.қ. 2-3 м. 862 масъалаҳои алоқаманд ба ҷуброни зиёнро бо додани хислати диспозитивӣ ва императивӣ мушаххас мавриди танзим қарор медиҳад. Бо дарназардошти ин, зарур дониста мешавад, ки дар ин ҷо ҳамчунин ҷанбаҳои дигари масъулияти мадании алоқаманд ба шартномаи хизматрасонии риэлторӣ мавриди таҳлил қарор дода шаванд.

Дар асоси қ. 1, м. 457-и Кодекси маданӣ пардохти ноустуворона ва ҷуброни зиён ҳангоми иҷрои ғайридахлдори уҳдадориҳо, қарздор (риэлтор)-

ро аз иҷрои уҳдадориҳо дар шакли асл озод намекунад, ба шарте, ки агар дар қонун ё шартнома тартиби дигар пешбинӣ нашуда бошад.

Риэлтор мумкин аст бо тартиби пешбиникардаи қ. 3, м. 457-и Кодекси маданӣ аз иҷрои уҳдадориҳои шартномавӣ дар шакли асл озод карда шавад, ба шарте ки агар фармоишгар қабули натиҷаи уҳдадории иҷрошударо бинобар сабаби аз тарафи иҷрокунанда (риэлтор) гузаронидани муҳлати иҷро ва нисбат ба ӯ (фармоишгар) аҳаммиятнокии худро гум кардани натиҷаи уҳдадории иҷрошуда рад карда бошад. Дар ин маврид шарти асосии аз иҷрои уҳдадориҳо дар шакли асл озод гардидани риэлтор, ба манфиати фармоишгар пардохт гардидани ноустуворона ҳамчун ҳаққи дасткашӣ ба шумор меравад.

Ҳолати мазкур маънои онро надорад, ки супориши фармоишгар минбаъд бидуни иҷро боқӣ мемонад. Ӯ ҳуқуқ дорад ҳангоми аз тарафи риэлтор иҷро ё ба таври дахлдор иҷро нашудани уҳдадориҳои шартномавӣ, иҷрои супоришро бо нархи дастрас ва дар муҳлати имконпазир ба шахси сеюм (риэлтори дигар) фармоиш диҳад ё онро бо қувваи худ иҷро кунад. Дар ин маврид фармоишгар метавонад аз риэлтор ҷуброни хароҷоти сарфшуда ва зиёни дигареро, ки ба манфиати бо қонун ҳифзшавандаи фармоишгар расонида шудааст, талаб намояд.

Аз сабаби он, ки дар шартномаи хизматрасонии риэлторӣ ба сифати тараф ҳам шахсони воқеӣ ва ҳам шахсони ҳуқуқӣ баромад мекунанд, қонунгузории маданӣ нисбат ба масъалаи ҷавобгарии риэлтор бо муқаррароти алоҳида маҳдуд нагардида, доираи онро ба таври назаррас васеъ мегардонад. Ҳолати мазкур маънои онро дорад, ки агар дар шартномаи хизматрасонии риэлторӣ ба сифати иҷрокунанда (риэлтор) шахси ҳуқуқӣ ё шахсе, ки фаъолияти соҳибкориро бе ташкили шахси ҳуқуқӣ ба амал мебарорад, баромад намоянд, дар ин маврид, масъулияти ҳуқуқӣ-маданӣ тибқи м. 463-и Кодекси маданӣ на танҳо нисбат ба шахси ҳуқуқӣ, ҳамчунин нисбат ба кормандони кироя паҳн мегардад. Бинобар ин, шахси ҳуқуқӣ ва шахсе, ки фаъолияти соҳибкориро бе ташкили шахси ҳуқуқӣ ба амал мебарорад, на танҳо барои амали худ, инчунин барои амали кормандони

кироя низ дар мавриди иҷро ё ба таври дахлдор иҷро нашудани уҳдадории шартномавӣ масъулиятро ба зимма мегирад.

Агар муқаррароти м. 463-и Кодекси маданӣ масъулиятро барои амали кормандони кироя ҳангоми иҷро ё ба таври дахлдор иҷро накардани уҳдадории шартномавӣ ба зиммаи риэлтор – шахси ҳуқуқӣ ё шахсе, ки фаъолияти соҳибкориро бе ташкили шахси ҳуқуқӣ ба амал мебарорад, вогузор намояд, пас муқаррароти м. 464-и Кодекси маданӣ ба зиммаи риэлтор масъулиятро барои амали шахсони сеюм ҳангоми иҷро ё ба таври дахдлдор иҷро накардани уҳдадории шартномавӣ вогузор менамояд.

Дар доираи талаботи м. 464-и Кодекси маданӣ риэлтор масъулиятро барои амали шахсони сеюм ҳангоми иҷро ё ба таври дахлдор иҷро накардани уҳдадории шартномавӣ ҳангоме ба зимма мегирад, ки агар уҳдадории бо шартномаи хизматрасонии риэлторӣ муқарраргардида ба зиммаи шахсони сеюм бевосита, бо тартиби иҷрокунандаи иловагӣ, вогузор шуда бошад.

Агар дар шартномаи хизматрасонии риэлторӣ ба сифати фармоишгар шахсони воқеӣ баромад кунанд, он гоҳ доираи асосҳои ҳуқуқии масъулияти риэлтор барои иҷро ё ба таври дахлдор иҷро накардани уҳдадории шартномавӣ ба таври назаррас васеъ гардида, он ба ғайр аз Кодекси маданӣ боз Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи ҳимояи ҳуқуқи истеъмолкунандагон»-ро низ фаро мегирад.

Моддаҳои 26, 27-и Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи ҳимояи ҳуқуқи истеъмолкунандагон» муҳлати иҷрои уҳдадорӣ ва оқибати аз тарафи иҷрокунанда дар муҳлати муқарраршуда иҷро накардани уҳдадориро пешбинӣ намуда, муқаррар менамояд, ки иҷрокунанда (дар ҳолати мо риэлтор) вазифадор аст, иҷрои уҳдадориро дар муҳлати муқарраргардида таъмин намояд. Дар мавриде, ки агар иҷрокунанда (риэлтор) иҷрои уҳдадории худро дар муҳлати муқарраршуда таъмин накунад, истеъмолкунанда ҳуқуқ дорад тибқи м. 27-и қонун аз чораҳои зерин истифода барад:

– нисбати иҷрокунанда (риэлтор) муҳлати навро муқаррар намояд;

– иҷрои уҳдадории шартномавиро бо дарназардошти дастрасии нарх ба зиммаи шахсони сеюм вогузор карда, аз иҷрокунанда (риэлтор) ҷуброни хароҷоти бавуҷудомадаро талаб намояд;

– аз иҷрокунанда кам кардани ҳаққи хизматрасониро талаб кунад;

– аз иҷрои шартнома даст кашад [71].

Истеъмолкунанда (фармоишгар), инчунин, ҳуқуқ дорад пурра ҷуброн кардани зиёнеро, ки бинобар риоя нагардидани муҳлати иҷрои уҳдадории шартномавӣ расонида шудааст, талаб кунад. Илова ба ин, дар мавриде, ки агар истеъмолкунанда (фармоишгар) аз шартномаи хизматрасонии риэлторӣ даст кашад, иҷрокунанда (риэлтор) ҳуқуқ надорад аз истеъмолкунанда (фармоишгар) пардохт кардани хароҷотеро, ки ҳангоми иҷрои шартномаи хизматрасонии риэлторӣ анҷом додааст, талаб кунад, ба шарте ки агар истеъмолкунанда (фармоишгар) натиҷаи хизмати расонидашударо қабул карда бошад.

Қобили қайд аст, ки мутобиқи қ. 6, м. 28-и Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи ҳимояи ҳуқуқи истеъмолкунандагон» ҳангоми аз тарафи иҷрокунанда (риэлтор) риоя нашудани муҳлати иҷрои уҳдадорӣ ё муҳлате, ки барои иҷрои уҳдадорӣ иловатан муқаррар карда шудааст, ӯ вазифадор аст ба фоидаи истеъмолкунанда (фармоишгар) барои ҳар як рӯзи батаъхирмонда ба андозаи як фоизи арзиши хизматрасонӣ ноустуворона пардохт намояд. Агар шартномаи хизматрасонии риэлторӣ арзиши хизматрасониро муайян накарда бошад, иҷрокунанда (риэлтор) вазифадор аст ба сифати ноустуворона арзиши умумии супоришро пардохт намояд. Тарафҳо, ҳамчунин, метавонанд дар шартномаи хизматрасонии риэлторӣ андозаи баландтари ноустуворонаро пешбинӣ намоянд.

Таҳлили амалияи муносибатҳои шартномавӣ нишон медиҳад, ки аз тарафи иштирокчиёни шартнома риоя нагардидани муҳлати иҷрои уҳдадориҳо мушкилии ягона набуда, дар ҳолатҳои алоҳида сифати хизматҳои расонидашаванда нигаронкунанда боқӣ мемонад.

Вобаста ба сифати хизматрасониҳо таҷрибаи судии ватанӣ он қадар равшан набуда, оид ба масъалаи пайгиришаванда пайдо намудани амсоли

судӣ даст надод. Дар фаъолияти судии мамлакатҳои хориҷӣ бобати ин масъала таҷрибаи судии назаррас ҷой дорад, ки мавриди омӯзиш қарор додани он аз аҳаммият холӣ нест. Чунончи, суди шаҳри А. моҳи октябри соли 2004 аризаи даъвогии К.-ро бо ҷавобгарии агенти молу мулки ғайриманқул П. дар бораи рӯёнидани зиёни моддӣ ва маънавӣ мавриди баррасӣ қарор дод.

Зимни мурофиаи судӣ муайян карда шуд, ки агенти молу мулки ғайриманқул П. ба шаҳрванд К., ки пайдо кардани хонаи истиқоматиро барои ба иҷора гирифтан фармоиш дода буд, нисбати молики хонаи истиқоматӣ маълумоти нопурра пешниҳод кардааст. Баъди ба расмият даровардани шартномаи иҷораи хонаи истиқоматӣ ва барои як сол пешпардохт намудани ҳаққи иҷора маълум гардидааст, ки ин шахс молики ҳақиқии хонаи истиқоматӣ нест. Аз ин ҷо, шаҳрванд К. маҷбур шуд ҳаққи иҷораи хонаи истиқоматиро барои як сол дубора пардохт намояд.

Суд аризаи даъвогии шаҳрванд К.-ро дар бораи рӯёнидани зарари моддӣ ва маънавӣ баррасӣ намуда, қонеъ кардани онро рад намуд. Суд қарори худро бо он асоснок кард, ки дар шартномаи хизматрасонии риэлторӣ уҳдадории агент оид ба санҷидани мақоми ҳуқуқии шахсе, ки хонаи истиқоматиро ба «иҷора» додааст, пешбинӣ нагардидааст. Даъвогар бошад, ҳангоми ба расмият даровардани шартномаи иҷора ба саҳлангорӣ роҳ дода, аз иҷорадеҳ нисбати хонаи истиқоматӣ пешниҳод кардани ҳуҷҷатҳои ҳуқуқмуайянкунандаро талаб накардааст [130, с. 27-32; 111, с. 324].

Намояндагони назарияи ҳуқуқи маданӣ дурустии мавқеи судро оид ба ин масъала қайд карда, таъкид менамоянд, ки агентони молу мулки ғайриманқул аксари вақт дар асоси ба фармоишгарон пешниҳод кардани сиркалиди (коди) махзани иттилоотӣ оид ба молу мулки ғайриманқул, ба онҳо имконияти пайдо кардани маълумоти дахлдорро нисбати ин ё он молу мулки ғайриманқул фароҳам меоранд. Ба андешаи ин намояндагон, агентони молу мулки ғайриманқул, инчунин, барои дурустӣ ё нодурустии маълумоте, ки аз тарафи моликони молу мулки ғайриманқул пешниҳод карда мешаванд, масъул нестанд. Бинобар ин, уҳдадории санҷидани дурустии ҳолатҳои қобили таваҷҷуҳ ба зиммаи худи фармоишгар гузошта мешавад [166, с. 239].

Розӣ шудан ба андешаи намояндагони мазкур ғайриимкон ба назар мерасад, зеро дар асоси моддаи 537-и Кодекси маданӣ иҷрокунанда (риэлтор) вазифадор аст ба фармоишгар хизматрасониеро пешниҳод намояд, ки дорои сифати матлуб буда, поймолшавии ҳуқуқ ва манфиатҳои қонунии фармоишгарро боис нагардад. Дар акси ҳол масъулиятро бо тартиби муқарраркардаи ҷавобгарии васеъ – ҷавобгарӣ барои гунаҳкорӣ ва бегуноҳӣ ба зимма мегирад.

ХУЛОСА

1. Падидаи миёнаравӣ дар илми ҳуқуқи ватанӣ бори аввал бо қабул ва мавриди амал қарор гирифтани Кодекси мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон (таҳрири соли 1999) рӯйи кор омадааст.

Кодекси мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон ба сифати аломати муайянкунандаи фаъолияти миёнаравӣ «ба манфиати дигарон, вале аз номи худ фаъолият бурдан»-ро муқаррар кардааст. Вобаста ба ин, он чиз қобили қабул дониста шудааст, ки аломати мазкур бояд дар асоси бо ҳам таносуб гирифтани категорияҳои миёнаравӣ ва намояндагӣ баррасӣ карда шавад. Дар доираи муомилоти ҳуқуқӣ-маданӣ аз номи шахси дигар баромад намудан, байни дорандаи ном ва шахси аз номи вай баромадкунанда мавҷуд будани муносибатҳои хосаро тақозо менамояд. Дар мавридҳое, ки сухан дар бораи истифодаи номи шахси воқеӣ меравад, танҳо истифодаи он дар манфиати дорандаи ҳуқуқ қонунӣ баҳо дода мешавад. Дар мавридҳое, ки дорандаи ҳуқуқ шахси ҳуқуқӣ бошад, истифодаи номи шахси бегона танҳо дар мавриди мавҷудияти асоси қонунӣ, ба монанди шартномаи консенсияи тиҷоратӣ, шартномаи фурӯши корхона ва ғайра роҳ дода мешавад.

Ба андешаи мо, шоистаи дастгирӣ маҳз мавқеи олимоне мебошад, ки манфиатро ҳамчун категорияи объективию субъективӣ мавриди таҳлил қарор додаанд. Бешубҳа, манфиат падидаи объективӣ дониста мешавад, ки чунин баҳодиҳӣ вобаста ба талаботи шароити зисти шахси мушаххас ба миён меояд. Баробари ин, дар ҳуқуқ манфиате вуҷуд надорад, ки қаблан дарк шуда бошад. Аз ин лиҳоз, манфиат ҳамчун воҳиди ҳуқуқӣ ва ҳамзамон ба сифати категорияи объективӣ ва ҳам субъективӣ арзёбӣ мегардад [1-М].

2. Ҷойи пӯшида нест, ки ташаккул ёфтани муносибатҳои бозорӣ тавлид гардидани муносибатҳои иқтисодии гуногунро, вобаста ба хизматрасонӣ, замина мегузорад.

Фаъолияти миёнаравӣ ва хизматрасонии риэлторӣ низ маҳсули ташаккул ёфтани муносибатҳои бозорӣ ва тавлид гардидани муносибатҳои

иқтисодии гуногун ба ҳисоб меравад, ки бинобар ба миён омадани талабот ба хизматрасониҳои гуногуни хислати иқтисодидошта рӯйи кор омадааст.

Мавриди қайд аст, ки омили асосии тавлидкунандаи фаъолияти миёнаравӣ аз тарафи шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ, сарфа карда шудани вақт ба ҳисоб меравад.

Фаъолияти миёнаравӣ вобаста ба мазмун ва моҳияти худ ба истеъмолкунандагони хизматрасониҳои риэлторӣ имконият фароҳам меорад, ки вақти худро, ки барои пайдо кардани молу мулки ғайриманқули муносиб лозим аст, сарфа намоянд. Ҳолати ба ин монандро дар пайдо кардани харидори мувофиқ мушоҳида кардан мумкин аст. Илова ба ин, дар бозори молу мулки ғайриманқул ба сифати риэлторон нафароне фаъолият менамоянд, ки онҳо фаъолияти миёнаравӣ, бахусус хизматрасонии риэлториро ба таври касбӣ ба амал бароварда, набзи бозори молу мулки ғайриманқулро бахубӣ эҳсос менамоянд.

Касбият дар бозори молу мулки ғайриманқул имконият медиҳад, ки муомилот нисбат ба молу мулки ғайриманқул дар сатҳи баланд ташкил карда шуда, талаботи ҳам харидор ва ҳам фурӯшандаи эҳтимолӣ дар муҳлати кӯтоҳтарин қонеъ гардонида шавад.

Хислатҳои мазкур дар ниҳоят моҳияти фаъолияти миёнаравиро дар бозори молу мулки ғайриманқул муайян намуда, тавсифи онро пурра мегардонад [2-М].

3. Институти ҳуқуқӣ-мадании миёнаравӣ ба таҷрибаи ҳуқуқии мо бинобар сабабу омилҳои гуногун ношинос арзёбӣ мегардад. Сабаби ин ҳолат то давраи ба даст овардани соҳибистиқлолии давлатии Тоҷикистон дар қаламрави собиқ ИҶШС манъ будани фаъолияти соҳибкорӣ (аз ҷумла фаъолияти миёнаравӣ (риэлторӣ) дар бозори амволи ғайриманқул), то ҳол дар қонунгузории кишвар мураттаб нагардидани низоми меъёрии танзимкунандаи фаъолияти миёнаравии риэлторӣ ба ҳисоб меравад. Аз ҳамин нуқтаи назар, ҷанбаҳои назариявии мафҳум ва моҳияти хизматрасонии миёнаравӣ дар доираи табиати ҳуқуқии мафҳуми васеи хизматрасонӣ,

умуман ва хизматрасонии миёнаравӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул, аз ҷумла, матлаби таҳлил қарор дода мешавад.

Уҳдадорӣ оид ба хизматрасонии миёнаравӣ бо бавуҷудоии худ ба шартномаи кироя, ки дар ҳуқуқи Рим маълум буд, алоқаманд мебошад. Дар ҳуқуқи римӣ шартномаи хизматрасонии пулакӣ дар доираи шартномаи умумии кироя муқаррар шуда, мафҳумҳои асосии он маҳз аз шартномаи номбурда бароварда мешуданд. Ҳуқуқшиносони римӣ хизматрасонии пулакиро ҳамчун шартномае баҳо медоданд, ки мувофиқи он ба кироя моликияти арзишноки хосса – қувваи кории инсон пешниҳод гардида, худи инсон ба кироя пешниҳод намешуд. Баъзе дигар хизматрасонии ба корфармои қувваи кории инсон иловатан расонидамешуда, ҳамчун фоиз аз хизматраснии пулакӣ маънидод мегардид. Ҳамин тариқ, илми ҳуқуқшиносии Рим нисбати табиати хизматрасонии миёнаравӣ шакли сохтаи кирояи қувваи кориро ҳамчун амвол истифода бурдааст.

Таҳаввулоти минбаъдаи дарки хизматрасонӣ ҳамчун объекти уҳдадории аз рӯйи модели шартномаи кироя тартибдодашуда, дар ҳуқуқи кишвари Олмон мушоҳида мешавад. Мисоли возеҳи ин гуфтаҳо Санади мадании саксонӣ аз соли 1863 ва Санади мадании Олмон аз соли 1896 баромад менамоянд, ки дастоварди беҳтарини ҳуқуқи хусусии Римро таҷассум намудаанд.

Ҳангоми қабули Санади мадании Олмон дар фасли ба кирояи хизмат бахшидашуда як зумра меъёрҳои нав ҷо дода шуданд, ки то ин дам ҳам ба ҳуқуқи Рим ва ҳам санадҳои то ин дам дар байни олмониҳо амалкунанда маъмул набуданд ва барои ҳифзи кормандони кироя равона гардида буданд. Мутаносибан, шартномаи кирояи хизмат дар Санади мадании Олмон таҷассумкунандаи ду институти гуногун гардид:

1. Шартномаи кирояи хизмат - шартномаи ҳуқуқӣ-мадании хизматрасонии пулакӣ.

2. Шартномаи кирояи корманд - шартномаи меҳнатӣ, ки муносибатҳои байниҳамдигарии байни корфармо ва кормандро танзим менамояд.

Агар ба ҷанбаҳои таърихии инкишофи институти хизматрасонии миёнаравӣ дар Россия таваҷҷуҳ намоем, олимони соҳа ишора менамоянд, ки таърихи рушди шакли ҳуқуқии хизматрасонӣ ва намуди дахлдори шартномавӣ дар ҳуқуқи мадании Россия бо хусусиятҳои хоси худ фарқ менамоянд, зеро дар асри XIX низоми ҳуқуқии Русия зери таъсири анъанаҳои ҳуқуқи хусусии Рим, то он дараҷае ки дар ин давра дар давлатҳои Ғарб вуҷуд дошт, мушоҳида намешуд.

Маҳз барои ҳамин дар ҳуқуқи тоинқилобии Русия муносибати хосса нисбати танзими ҳуқуқии фаъолияти ба фоидаи фармоишгар иҷрошаванда, аз ҷумла кор, хизмат ва ё фаъолияти меҳнатӣ ривоҷ ёфта буд [3-М].

ТАВСИЯҲО ОИД БА ИСТИФОДАИ АМАЛИИ НАТИҶАҲОИ ТАҲҚИҚОТ

1. Хизматрасонии риэлторӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул ҳамчун падидаи мустақили ҳуқуқӣ-маданӣ ба сифати падидае муайян карда шудааст, ки бо қонунгузории кишвар, бахусус қонунгузории мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон ба таври комил ба танзим дароварда нашудааст. Барои ин сабаб ва омилҳои гуногун таъсир расонидаанд. Аввало, падидаи мазкур бинобар сабаби расман инкор карда шудани фаъолияти соҳибкорӣ ва муқаррар гардидани мақоми ҳуқуқии нобаробар нисбати шаклҳои моликият, қаблан дар қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон инъикоси худро наёфтааст. Сониян, қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон дар фарқият аз қонунгузории кишварҳои дигар, масалан, Белорусия ва Ӯзбекистон, танҳо бо танзими ҳуқуқии умумии падидаи хизматрасонии риэлторӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул маҳдуд гардида, дар назди худ мақсади танзими пурраи ҳуқуқии онро нагузоштааст. Натиҷа он аст, ки асосҳои ҳуқуқии танзимкунандаи падидаи хизматрасонии риэлторӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул то ба имрӯз танзими ҳуқуқии мушаххаси худро дар намуди санади мураттабгашта надоранд [4-М].

2. Миёнаравӣ, аз ҷумла хизматрасонии риэлторӣ, танҳо бо шарофати ба даст овардани истиқлоли давлатӣ ва ҳамчун асоси иқтисодиёти мамлакат эътироф карда шудани шаклҳои гуногуни моликият ба майдони ҳуқуқӣ ворид гардида, тобиши ҳуқуқӣ пайдо намуд. Дар робита ба ин, қонунгузории мамлакат расман падидаи миёнаравиро пешбинӣ карда, ба он мақоми ҳуқуқӣ дод. Лекин таҳлили санадҳои ҳуқуқии танзимкунандаи падидаи миёнаравӣ собит намуд, ки истилоҳи «миёнаравӣ» истифодаи якхела надошта, ба мазмун ва моҳияти гуногун татбиқ карда мешавад. Ба мазмун ва моҳияти гуногун истифода шудани истилоҳи «миёнаравӣ» боиси он гардидааст, ки дар назарияи ҳуқуқӣ ҳоло низ кӯшиши ба ҷойи як мафҳум истифода шудани мафҳуми дигар васеъ мушоҳида мегардад [6-М].

Ҳолати ба ин монанд, инчунин дар таҳқиқоти илмии тоинқилобӣ низ мушоҳида мегардад. Намояндагони назарияи ҳуқуқи тоинқилобӣ ҳангоми анҷом додани таҳқиқи падидаи миёнаравӣ, нуқтаи назар ва андешаи гуногунро мавриди роҳбарӣ қарор дода, падидаи мазкурро дар маънии васеъ ба падидаи намояндагӣ шабоҳат медиҳанд ва онро ҳамчун ҷузъи таркибии падидаи мазкур меҳисобиданд. Ба маънии маҳдуд бошад, падидаи миёнаравӣ аз нуқтаи назари муҳаққиқони тоинқилобӣ танҳо ба фаъолияти хизматрасониҳои воқеӣ алоқамандӣ дошта, наздикшавии тарафҳои муносибатҳои ҳуқуқиро таъмин мекард.

3. Ба андешаи мо, падидаи миёнаравӣ бояд аз ду гурўҳи асосии меъёрҳо – меъёрҳои умумӣ ва махсус таркиб ёфта бошад. Меъёрҳои умумӣ муайянкунандаи мафҳуми миёнаравӣ, доираи амали падидаи мазкур ва ҳадди амали фаъолияти миёнаравӣ буда, меъёрҳои махсус ҷузъи таркибии падидаи миёнаравиро дар бар гирифта, танзими ҳуқуқии онро дар намуди аҳдҳои мадании алоҳида – шартномаи маклерӣ, шартномаи комиссия, шартномаи экспедитсияи нақлиётӣ ва шартномаҳои дигари монанд ба ин ба амал мебароранд.

Қобили қайд аст, ки дар назарияи ҳуқуқи маданӣ ду падидаи ба ҳам монанд ва наздик – миёнаравӣ ва намояндагӣ фарқ карда мешаванд, ки онҳо падидаи ягона набуда, аз ҳамдигар ба куллӣ фарқ мекунанд. Қисми 3, моддаи 199 Кодекси маданӣ ба ин фарқият ишора карда, онро мавриди танзими ҳуқуқӣ қарор додааст. Лекин тафриқагузории мазкур аз нигоҳи диссертант барои сарҳадгузорӣ кардани ин ду падидаи ҳуқуқии мустақил ва дар ҳамон як вақт ниҳоят наздик кофӣ нест. Аз ин ҷо, мувофиқи мақсад дониста мешавад, агар фарқияти падидаҳои ҳуқуқии миёнаравӣ ва намояндагӣ ҷиҳати бартараф кардани ҳама гуна омехтанамоӣ ба таври васеъ, дақиқ ва мушаххас кушода дода шаванд.

4. Иқдоми зарурӣ дар танзими фаъолияти риэлторӣ мукаммал гардонидани муносибатҳои шартномавӣ дар байни риэлторҳо ва муштарёни онҳо буда метавонад. Қонунгузории амалкунанда на ҳамеша ба тариқи мушаххас ҳуқуқу ӯҳдадориҳои тарафҳоро дар шартномаҳо оид ба

хизматрасонии риэлторӣ муқаррар менамояд ва он боиси ба миён омадани баҳсҳои сершумор мегардад. Вобаста ба ҳолати мазкур таҳия ва ҷорӣ кардани шаклҳои типии шартномаҳое, ки ҳаҷми хизматрасонӣ, арзиш, тартиби ҳисоббаробаркунӣ, муҳлат ва ҷавобгарии тарафҳоро муқаррар менамоянд, муҳим арзёбӣ карда мешавад. Дар сатҳи қонунгузорӣ мустаҳкам карда шудани ҳадди ақали номгӯи шартҳои ҳатмии шартномаҳо имкон медиҳад, ки номуайянии ҳуқуқӣ истисно карда шуда, ҳуқуқҳои муштариён ҳифз карда шаванд. Ба тариқи иловагӣ ҳатман дар шакли хаттӣ баста шудани шартномаҳо ва бақайдгирии аҳдҳо тавассути захираҳои электронии давлатӣ пешбинӣ карда шуданаш лозим аст. Чораҳои мазкур барои баланд бардоштани ҳифзи ҳуқуқии муштариён, то ҳадди имкон коҳиш дода шудани сатҳи қаллобӣ дар ин самт ва таҳким бахшидани боварӣ нисбат ба фаъолияти риэлторӣ мусоидат карда метавонанд.

5. Моҳияти фаъолияти риэлторӣ дар пешниҳоди шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ оид ба хизматрасониҳои мушаххас вобаста ба молу мулки ғайриманқул - харидан, фурӯхтан, ба иҷора гирифтан, ба иҷора додан, ҷамъ овардани маълумот нисбат ба молу мулки ғайриманқули мушаххас, машваратдиҳӣ оид ба бозори молу мулки ғайриманқул ва хизматрасониҳои дигари монанд ба ин ифода мегардад, ки бо тартиби муқарраркардаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон ба амал бароварда мешавад. Аз ин ҷо, ба сифати асосҳои ҳуқуқии танзимкунандаи фаъолияти риэлторӣ, метавонем санадҳои ҳуқуқии зеринро номбар намоем:

– Кодекси мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон;

– Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи иҷора дар Ҷумҳурии Тоҷикистон»;

– Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи биржаи молӣ ва савдои биржавӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон»;

– Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он»;

– Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи ипотека».

Бо назардошти он ки санадҳои ҳуқуқии мазкур хислати соҳавӣ дошта, муносибатҳои марбут ба ин ё он соҳаи дахлдорро мавриди танзим қарор медиҳанд, пешниҳод карда мешавад, ки ҷиҳати ба танзим даровардани фаъолияти риэлторӣ дар асоси ба назар гирифтани тамоми хусусиятҳои хоси фаъолияти мазкур, қонуни алоҳида – Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи фаъолияти риэлторӣ» қабул карда шавад [3-М].

6. Танзими самараноки фаъолияти риэлторӣ бидуни ҳамгирории маҷмуии назорати давлатӣ ва механизмҳои худтанзимнамоӣ ғайриимкон мебошад. Мақомоти давлатӣ бояд назоратро аз болои иҷрои талаботи литсензионӣ ва ҷавобгариро барои вайронкуниҳо дар соҳаи хизматрасонии риэлторӣ пурзӯр намоянд. Ҳамзамон, мувофиқи мақсад дониста мешавад, ки институтҳои ташкилотҳои худтанзимнамоӣ, ки стандартҳои дохилии касбиро муқаррар, назоратро аз болои риояи онҳо таъмин ва дар танзими баҳсҳои байни муштариёну риэлторон иштирок карда метавонанд, рушд дода шаванд. Ҷорӣ намудани узвияти ҳатмӣ дар чунин ташкилотҳо барои тамоми агентиҳои риэлторӣ метавонад ба баланд гаштани сифати хизматрасониҳо ва паст шудани сатҳи қаллобӣ боис гардад. Ҳамчун бояд низоми сертификатсияи риэлторон таҳия карда шавад, ки ба муштариён барои боварӣ пайдо кардан нисбат ба сатҳи тахассуснокии мутахассисон имконият дода тавонад. Ин чораҳо имкон медиҳанд, ки бозори нисбатан шаффоф ва танзимшавандаи молу мулки ғайриманқул ташкил карда шуда, барои ҳифзи манфиатҳои тамоми иштирокчиёнаш мусоидат намояд.

7. Масъалаи тахассуснокии агентҳои риэлторӣ барои бозори молу мулки ғайриманқули Тоҷикистон мубрам боқӣ мемонад. Ҷой надоштани стандартҳои ягонаи омодагии касбӣ ва аттестатсияи риэлторон ба паст шудани сифати хизматрасониҳо боис гаштааст. Вобаста ба ин, ҷорӣ намудани низоми сертификасияи ҳатмии риэлторон, ки имтиҳонотро оид ба донистани талаботи қонунгузорӣ, меъёрҳои этикӣ ва стандартҳои касбӣ дар бар мегирад, зарур дониста мешавад. Рушди барномаҳои таълимӣ ва курсҳои махсус барои риэлторон имкон медиҳад, ки тахассуснокии онҳо баланд бардошта шуда, сифати хизматрасонӣ беҳтар карда шавад. Ҳамчунин,

мувофиқи мақсад дониста мешавад, ки нисбат ба собиқаи корӣ ва гузаштан аз курсҳои мунтазами баланд бардоштани сатҳи тахассус талаботи ҳатмӣ муқаррар карда шавад. Чораҳои мазкур барои баланд бардоштани сатҳи касбии мутахассисон ва рушди бозори мутамаддини хизматасонии риэлторӣ имкон медиҳанд [3-М].

8. Қайд кардан лозим аст, ки қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон бинобар сабаби падидаи нисбатан нав будани хизматрасонии риэлторӣ, доираи хизматрасониҳоеро, ки бояд аз тарафи риэлтор пешниҳод карда шаванд ё ин хизматрасониҳо барои риэлтор хос мебошанд, муқаррар намекунад. Вобаста ба ин, ҳар як риэлтор ҳуқуқ дорад намуди хизматрасониеро, ки бояд ба шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ ҳамчун фармоишгар пешниҳод карда шавад, бо салоҳдиди худ, дар асоси шартнома муайян кунад. Бо вуҷуди ин, таҳлили таҷриба нишон дод, ки субъектони хоҷагидории алоҳидаи амаликунандаи фаъолияти соҳибкорӣ дар намуди фаъолияти миёнаравӣ барои ба низоми муайян ворид кардани фаъолияти худ, низомномаҳои дахлдорро тасдиқ кардаанд. Чунин низомномаҳо баробари ба танзим даровардани фаъолияти субъектони хоҷагидории амаликунандаи фаъолияти миёнаравӣ, номгӯйи хизматрасониҳоеро муқаррар кардаанд, ки аз ҷониби ин субъектон пешниҳоди мизоҷон-фармоишгарон карда мешаванд:

– дар асоси супориши фармоишгар – харидор (иҷорагир) ҷамъ овардан ва пешниҳод кардани маълумоти дахлдор оид ба молу мулке, ки фурӯхта ё ба иҷора дода мешавад;

– бо супориши фармоишгар – фурӯшанда (иҷорадеҳ) ба қайд гирифтани оферта оиди фурӯхтан, иваз кардан ё ба иҷора додани молу мулки ғайриманқул, инчунин аз назар гузаронидани он;

– тибқи супориши фармоишгар ҷустуҷӯ ва пайдо кардани контрагентони эҳтимолӣ барои фурӯхтан, ба иҷора додан ё иваз намудани молу мулки ғайриманқул, барқарор кардани робитаи корӣ бо онҳо;

– бо молу мулки ғайриманқули фурӯхташаванда, мубодилашаванда ё ба иҷора додашаванда шинос кардани мизоҷ;

– хизматрасонӣ ва пайгирӣ оид ба ҷамъ овардани ҳуҷҷатҳои зарурӣ ва ба расмият даровардани аҳдҳои маданӣ;

– таъмин намудани қабули саривақтии пардохтҳо ва ба манфиати мизоҷ ба расмият даровардани ҳуҷҷатҳои зарурӣ баробари хотима ёфтани барасмиятдарории аҳдҳои маданӣ;

– хабардор кардани фармоишгар оид ба аксепти воридшуда ва машваратдиҳӣ бобати молу мулки ғайриманқул ва дараҷаи мувофиқатии он ба талаботи фармоишгар;

– дар асоси супориши фармоишгар ба манфиати мизоҷ (харидор) ташкил кардани раванди барасмиятдарории аҳдҳои маданӣ, аз ҷумла шартномаи хариду фурӯш, шартномаи мубодила, шартномаи иҷора ва монанди инҳо;

– машваратдиҳӣ ба мизоҷ (харидор) ва пайгирӣ кардани он дар самти бақайдгирии давлатии ҳуқуқи молумулкӣ нисбат ба молу мулки ғайриманқули ба тасарруф даровардашуда;

– намояндагӣ кардани манфиатҳои фармоишгар дар назди муассисаҳо ва ташкилоти давлатӣ ва ғайридавлатӣ оид ба молу мулки ғайриманқул ва масъалаҳои алоқаманд ба бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул.

РӮЙХАТИ АДАБИЁТ (МАЪХАЗҲО)

I. Санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ ва расмӣ:

[1]. Конститутсияи Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 6-уми ноябри соли 1994 [Матн]: дар раъйпурсии умумихалқӣ қабул карда шуда, 26-уми сентябри соли 1999, 22-юми июни соли 2003 ва 22-юми майи соли 2016 бо тариқи раъйпурсии умумихалқӣ ба он тағйиру иловаҳо ворид карда шудаанд (ба забонҳои тоҷикӣ ва русӣ). – Душанбе: Нашриёти Ганҷ, 2016. – 136 с.

[2]. Кодекси мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон (Қисми якум) аз 30-юми июни соли 1999, №803 [Матн] // Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон. – 1999. – №6. – м. 153-154; – 2001. – №7. – м. 508; – 2002. – №4. – қ. 1. – м. 170; – 2005. – №3. – м. 125; – 2006. – №4. – м. 193; – 2007. – №5. – м. 356; – 2010. – №3. – м. 156; – №12. – қ. 1. – м. 802; – 2012. – №7. – м. 700; – №12. – қ. 1. – м. 1021; – 2013. – №7. – м. 504; – 2015. – №3. – м. 200; – 2016. – №7. – м. 612; – 2019. – №1. – м. 4; – 2020. – №1. – м. 3-4.

[3]. Кодекси мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон (Қисми дуюм) // Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон. – 1999. – №12. – м. 323; – 2002. – №4. – қ. 1. – м. 170; – 2006. – №4. – м. 194; – 2009. – №12. – м. 821; – 2010. – №7. – м. 540; Қонунҳои ҶТ аз 03.07.2012 с., №849; аз 22.07.2013 с. №977; аз 02.01.2019 с., №1558.

[4]. Кодекси андози Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 17-уми сентябри соли 2012, №901 [Матн] // Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон. – 2012. – №9. – м. 838; – 2013. – №12. – м. 889-890; – 2015. – №3. – м. 210; – №11. – м. 965-966; – 2016. – №3. – м. 150; – №11. – м. 883; – 2017. – №1-2. – м. 21; – №5. – қ. 1. – м. 280; – 2018. – №2. – м. 66-67; – №7-8. – м. 529; – 2019. – №4-5. – м.227; – 2019. – №6. – м. 322; – №7. – м. 473; – 2020. – №1. – м. 21-22; – 2020. – №7-9. – м. 614; – 2020. – №12. – м. 918-919.

[5]. Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон. Кодекси амалкунанда аз 18.03.2022 сол, №1852 [Матн]. – Душанбе, 2022. – 45 с.

[6]. Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи биржаи molӣ ва савдои биржавӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон» [Матн] // Ахбори Шӯрои Олии

Ҷумҳурии Тоҷикистон. – 1992. – №3. – м. 30; Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон. – 1997. – №9. – м. 117; – №23-24. – м. 333; – 2005. – №12. – м. 660; – 2011. – №3. – м. 165.
[7]. Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи иҷора дар Ҷумҳурии Тоҷикистон» [Матн] // Ведомостҳои СО РССТ. – 1990. – №24. – м. 415; – 1991. – №18. – м. 226; Ахбори МО ҶТ. – 1995. – №22. – м. 268; – 2004. – қ. 1. – №12. – м. 692.
[8]. Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи бақайдгири давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он» [Матн] // Ахбори Маҷиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон. – 2008. – №3. – м. 194; – 2013. – №7. – м. 525; – 2018. – №1. – м. 32; – 2019. – №6. – м. 331; Қонуни ҶТ аз 02.01.2018 с., №1502; аз 20.06.2019 с., №1629, аз 04.07.2020 с., №1711.
[9]. Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи ипотека» [Матн] // Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон. – 2008. – №3. – м. 185; – №10. – м. 798; – 2010. – №7. – м. 557; – 2013. – №7. – м. 522; – 2020. – №1. – м. 31.
[10]. Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи ҳимояи ҳуқуқи истеъмолкунандагон» [Матн] // Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон. – 2004. – №12. – қ. 1. – м. 699; – 2008. – №10. – м. 805, 817; – 2013. – №12. – м. 896; – 2015. – №3. – м. 215; Қонуни ҶТ аз 02.01.2018 с., №1498.
[11]. Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи фаъолияти баҳодиҳӣ» [Матн] // Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон. – 2020. – №7-9. – м. 626.
[12]. Венская конвенция о договорах международной купли-продажи товаров [Текст]: Комментарий / [М.М. Богуславский и др.]. – М.: Юрид. лит. – 1994. – 320 с.
[13]. Конвенция ООН О договорах международной купли-продажи товаров от 11.04.1980 г. [Текст] // Вестник ВАС РФ. – 1994. – №1. – С. 64-88.
[14]. Конвенция ООН О договорах международной купли-продажи товаров от 11 апреля 1980 г. [Текст] // Руководство по правовому управлению рисками по внешнеторговым контрактам для малого и среднего предпринимательства: методическое пособие для экспортно-

ориентированных субъектов малого и среднего предпринимательства / М.Г. Бакуев. – Екатеринбург: ООО «ПРОГРЕСС ГРУПП». – 2014. – С. 31-35.

[15]. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 1 [Текст] // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1994. – №32. – ст. 3301.

[16]. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 2 [Текст] // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1996. – №5. – ст. 410.

[17]. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 3 [Текст]: принят ГД ФС РФ 01.11.2001 г., ред. от 02.12.2004 // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2001. – №49. – ст. 4552.

[18]. Гражданское уложение Германии [Текст]: от 18.08.1896 (вступило в силу 01.01.1900.) в новой редакции от 26.11.2001 г. с последующими изменениями и дополнениями по состоянию на 01.01.2004 г. / Пер. с нем.; Науч. ред. – А.Л. Маковский [и др.]. – М.: Волтерс Клувер, 2004. – 816 с.

[19]. Использованы материалы практики международных коммерческих арбитражей [Текст] // Практика Международного коммерческого арбитражного суда при ТПП РФ за 1999-2000 гг. / Сост. М.Г. Розенберг. – М., 2002. – С. 141-147.

[20]. О риэлторской деятельности в Кыргызской Республике [Текст]: Закон Кыргызской Республики от 14.08.2003 г., №198 // Эркин-Тоо. – 2003. – №64.

[21]. О риэлторской деятельности в Республике Беларусь [Текст]: Указ Президента Республики Беларусь от 09.01.2006 г., №15 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. – 2006. – №7.

II. Монографияҳо, китобҳои дарсӣ, васоити таълимӣ:

[22]. Агарков, М.М. Избранные труды по гражданскому праву [Текст]: в 2 т / М.М. Агарков. – М.: Центр ЮрИнфоР, 2002. – Т. 1. – 490 с.

[23]. Агарков, М.М. Обязательства по советскому гражданскому праву [Текст] / М.М. Агарков. – М.: Юрид. изд-во НКЮ СССР, 1940. – 192 с.

[24]. Актуальные проблемы гражданского права [Текст]: сб. статей / Под ред. М.И. Брагинского. – М.: Статут, 1998. – 464 с.

[25]. Антимонов, Б.С. Значение вины потерпевшего при гражданском правонарушении [Текст] / Б.С. Антимонов. – М., 1950. – 275 с.
[26]. Баринов, Н.А. Имущественные потребности и гражданское право [Текст] / Н.А. Баринов. – Саратов: Изд-во Сарат. ун-та, 1987. – 191 с.
[27]. Баринов, Н.А. Права граждан по договору бытового заказа и их защита [Текст] / Н.А. Баринов. – Саратов: Изд-во СГУ, 1973. – 161 с.
[28]. Баринов, Н.А. Услуги (социально-правовой аспект) [Текст]: монография / Н.А. Бринов. – Саратов, 2001. – 192 с.
[29]. Баркан, Н.А., Ядгаров, Я.С. Качество услуг и культура обслуживания населения [Текст] / Н.А. Баркан, Я.С. Ядгаров. – М., 1984. – 81 с.
[30]. Барков, А.В. Договор как средство правового регулирования рынка социальных услуг [Текст]: монография / А.В. Барков. – М.: ИГ «Юрист», 2008. – 288 с.
[31]. Батяев, А.А., Дубровская, И.А. Справочник риэлтора [Текст] / А.А. Батяев, И.А. Дубровская. – М., 2008. – 118 с.
[32]. Башилов, А.П. Русское торговое право [Текст] / А.П. Башилов. – СПб.: Типография А.С. Суворина, 1887. – 306 с.
[33]. Белов, В.А. Гражданское право [Текст]: учебник. Общая и особенная часть / В.А. Белов. – М.: Центр ЮрИнфоР, 2003. – 960 с.
[34]. Белякова, А.М. Возмещение причиненного вреда [Текст] / А.М. Белякова. – М.: Изд-во. Моск. ун-та, 1972. – 103 с.
[35]. Брагинский, М.И., Витрянский, В.В. Договорное право [Текст] / М.И. Брагинский, В.В. Витрянский. – Книга первая: Общие положения. – 2-е изд., испр. – М.: Статут, 1999. – 848 с.
[36]. Брагинский, М.И., Витрянский, В.В. Договорное право [Текст] / М.И. Брагинский, В.В. Витрянский. – Книга третья: Договор о выполнении работ и оказании услуг. – М.: Статут, 2002. – 598 с.
[37]. Брагинский, М.И., Витрянский, В.В. Договорное право. Общие положения [Текст] / М.И. Брагинский, В.В. Витрянский. – М.: Статут, 1997. – 682 с.

[38]. Вердников, В.Г. Советское гражданское право [Текст]: учебник для вузов / В.Г. Вердников: Отв. ред. В.Н. Рязанцев. – Всесоюз. юрид. заоч. инст. – Т. 1. – 2-е изд. перераб. и допол. – М.: Юрид. лит., 1975. – 560 с.
[39]. Вердников, В.Г., Кабалкин, А.Ю. Гражданско-правовые формы товарно-денежных отношений [Текст] / В.Г. Вердников, А.Ю. Кабалкин. – М.: Юрид. лит., 1970. – 224 с.
[40]. Гонгало, Б. М. Обеспечение исполнения обязательств / Б.М. Гонгало. – М.: Статут, 1999. – 152 с.
[41]. Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика [Текст]: сборник памяти С.А. Хохлова / Отв. ред. [и авт. ст.] А.Л. Маковский. – М.: Междунар. центр финансово-экон. развития, 1998. – 475 с.
[42]. Гражданское право [Текст]: учебник / Под ред. д.ю.н., проф Е.А. Суханова. – М.: Волтерс Клувер, 2004. – Т. 1. – 720 с.
[43]. Гражданское право [Текст]: учебник / Под ред. М.М. Агаркова, Д.М. Генкина. – М., 1944. – Т. 1. – 419 с.
[44]. Гражданское право [Текст]: учебник / Под ред. С.П. Гришаева. – М.: «Юристь», 1998. – 484 с.
[45]. Гражданское право [Текст]: учебник / Под ред. Ю.К. Толстого, А.П. Сергеева. – М., 1997. – Ч. 1. – 784 с.
[46]. Гражданское право [Текст]: учебник / Под ред. Ю.К. Толстого. – М.: Проспект, 2009. – 777 с.
[47]. Гражданское право [Текст]: учебник для студентов вузов, обучающихся по специальности «Юриспруденция»: в 3 т / В.В. Байбак, Н.Д. Егоров. / Под ред. Ю.К. Толстого. – М.: Проспект, 2009. – Т. 1. – 777 с.
[48]. Гражданское право [Текст]: учебник. В 2 т / Отв. ред. проф. Е.А. Суханова. – М.: БЕК, 2003. – 524 с.
[49]. Гражданское право Республики Таджикистан [Текст]: учебное пособие / Под ред. к.ю.н, доцента Ф.С. Сулаймонова. – Душанбе: Эр-граф, 2020. – 356 с.

[50]. Гримм, Э.Д. Исследование по истории развития римской императорской власти [Текст] / Э.Д. Гримм. – Т. 2. – СПб.: Типография М.М. Стасюлевича, 1901. – 466 с.
[51]. Диноршоев, А.М., Салохиддинова, С.М. Право на предпринимательскую деятельность в системе социально-экономических и культурных прав в Республике Таджикистан [Текст] / А.М. Диноршоев, С.М. Салохиддинова. – Душанбе, 2015. – 189 с.
[52]. Золотухин, А.В., Султонова, Т.И. Предпринимательское право Республики Таджикистан [Текст]: учебник / А.В. Золотухин, Т.И. Султонова. – Душанбе: ЭР-граф, 2018. – 596 с.
[53]. Иоффе, О.С. Обязательственное право [Текст] / О.С. Иоффе. – М., 1975. – 466 с.
[54]. Иоффе, О.С. Правоотношение по советскому гражданскому праву [Текст] / Отв. ред. Аскназий С.И. – Л.: Изд-во ЛГУ, 1949. – 143 с.
[55]. Иоффе, О.С. Советское гражданское право [Текст]: курс лекции: Отдельные виды обязательств: учебное пособие / Отв. ред. Юрченко А.К. – Л.: Изд-во ЛГУ, 1961. – 531 с.
[56]. Исмоилов, Ш.М. Сборник избранных статей [Текст] / Ш.М. Исмоилов. – Душанбе: Изд-во «Полиграф Групп», 2021. – 632 с.
[57]. Исмоилов, Ш.М., Нодиров, Ф.М. Ҳуқуқи иқтисодӣ [Матн]: китоби дарсӣ барои донишҷӯёни факултаҳои иқтисодии мактабҳои олӣ / Зери таҳрири умумии доктори илми ҳуқуқ, профессор Ш.М. Исмоилов. – Душанбе: Шуҷоиён, 2010. – 466 с.
[58]. Кабалкин, А.Ю. Гражданско-правовой договор в сфере обслуживания [Текст] / А.Ю. Кабалкин. – М.: Наука, 1980. – 256 с.
[59]. Кабатов, В.А. Возмездное оказание услуг [Текст] / В.А. Кабатов / Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая. Текст, комментарий, алфавитно-предметный указатель / Под ред. О.М. Козырь, А.А. Маковского, С.А. Хохлова. – М.: МЦФЭР, 1996. – С. 392-397. – 704 с.
[60]. Калмыков, Ю.Х. Вопросы применения гражданско-правовых норм [Текст] / Ю.Х. Калмыков. – Саратов, 1996. – 276 с.

[61]. Комментарий к Гражданскому кодексу Российский Федерации для предпринимателей, части первой [Текст] / М.И. Брагинский, В.В. Витрянский. – М.: Спарк, Хозяйство и право, 1995. – 597 с.
[62]. Комментарий к Гражданскому кодексу Российский Федерации, части первой (постатейный) [Текст] / Отв. ред. д.ю.н. проф. О.Н. Садиков. – М.: Юридическая литература-КОНТАКТ; ИНФРА-М, 1997. – 778 с.
[63]. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации [Текст] / Отв. ред. О.Н. Садиков. – Москва, 2005. – 1062 с.
[64]. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй [Текст] / Под ред. проф. Т.Е. Абовой, А.Ю. Кабалкина. – М., 2003. – 975 с.
[65]. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой и второй (постатейный) [Текст] / Составитель и автор комментариев А.Б. Борисов. – М.: Книжный мир, 2001. – 1196 с.
[66]. Красавчиков, О.А. Юридические факты в советском гражданском праве [Текст] / О.А. Красавчиков. – М.: Госюриздат, 1958. – 183 с.
[67]. Ландкоф, С.Н. Основы цивильного права [Текст] / С.Н. Ландкоф. – Киев: Высшая школа, 1948. – 424 с.
[68]. Малеин, Н.С. Имущественная ответственность в хозяйственных отношениях [Текст] / Н.С. Маленин; Отв. ред.: В.В. Лаптев. – М.: Наука, 1968. – 207 с.
[69]. Матвеев, Г.К. Основания гражданско-правовой ответственности [Текст] / Г.К. Матвеев. – М.: Юрид. лит, 1970. – 309 с.
[70]. Маҳмудзода, М.А. Сиёсати ҳуқуқӣ ва давлати демократӣ [Матн]: маҷмуи мақолаю маърузаҳо / М.А. Маҳмудзода. – Душанбе, Эр-граф, 2017. – 632 с.
[71]. Маҳмудов, М.А., Тағойназаров, Ш.Т., Бобоҷонов, И.Ҳ., Бадалов, Ш.К. Тафсири Кодекси граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон [Матн] / М.А. Маҳмудов, Ш.Т. Тағойназаров, И.Ҳ. Бобоҷонов, Ш.К. Бадалов. – Душанбе: Эр-граф, 2010. – Қ. 1. – 1000 с.
[72]. Меликов, У.А. Правовой режим объектов гражданских прав в интернете [Текст] / У.А. Меликов. – Душанбе, Эр-граф, 2017. – 244 с.

[73]. Менглиев, Ш.М. Избранные труды по гражданскому праву [Текст] / Ш.М. Менглиев. – Душанбе: Истеъдод, 2011. – 696 с.
[74]. Наменгенов, К.Н., Покровский, Б.В., Сулейменов, М.К. Правоотношения производственных объединений и предприятий в сфере хозяйственного оборота [Текст] / Отв. ред. Еренов А.Е. – Алма-Ата, 1985. – 128 с.
[75]. Новицкий, И.Б. Солидарность интересов в гражданском праве [Текст] / И.Б. Новицкий. – М., 1951. – 118 с.
[76]. Новицкий, И.Б., Лунц, Л.А. Общее учение об обязательствах [Текст] / И.Б. Новицкий, Л.А. Лунц. – М.: Госюриздат, 1950. – 416 с.
[77]. Новоселова, Л.А. Проценты по денежным обязательствам [Текст] / Л.А. Новоселова. – М.: Статут, 2000. – 176 с.
[78]. Ойгензихт В.А. Нетипичные договорные отношения в гражданском праве [Текст]: учеб. пособие. – Душанбе, Изд-во Таджикского гос. ун-та, 1984. – 124 с.
[79]. Ойгензихт, В.А. Избранные труды [Текст] / В.А. Ойгензихт. – Душанбе: «Типография ТНУ», 2019. – 740 с.
[80]. Ойгензихт, В.А. Нетипичные договоры по оказанию услуг личного характера [Текст]: учеб. пособие / В.А. Ойгензихт. – Душанбе, 1984. – 128 с.
[81]. Победоносцев, К.П. Курс гражданского права [Текст]: в трех томах. Т. 3 / Под. ред. В.А. Томсинова. – М.: Зерцало, 2003. – 608 с.
[82]. Покровский, Б.В., Степаненко, Г.М. Права и обязанности граждан при купле-продаже и бытовом подряде (заказе) [Текст] / Б.В. Покровский, Г.М. Степаненко. – Москва: Госюриздат, 1959. – 90 с.
[83]. Покровский, И.А. Основные проблемы гражданского права [Текст] / Б.В. Покровский. – М.: Статут, 1998. – 353 с.
[84]. Попондопуло, В.Ф. Коммерческое (предпринимательское) право [Текст]: учебник / В.Ф. Попондопуло. – М.: Норма, 2008. – 800 с.
[85]. Пугинский, Б.И. Гражданско-правовые средства в хозяйственной деятельности [Текст] / Б.И. Пугинский. – М.: Юрид. лит, 1984. – 224 с.

[86]. Рабинович, Н.В. Недействительность сделок и ее последствия [Текст] / Н.В. Рабинович. – Л.: Изд-во ЛГУ, 1960. – 171 с.
[87]. Раджабов, Р.К. Региональные аспекты развития сферы платных услуг населению в условиях переходной экономики [Текст]: монография / Р.К. Раджабов. – Душанбе, Ирфон, 2013. – 213 с.
[88]. Рахимов, М.З. Избранные труды [Текст] / М.З. Рахимов. – Душанбе, 2014. – 638 с.
[89]. Рахимов, М.З. Исполнение хозяйственных обязательств: встречное исполнение [Текст]: учебное пособие / М.З. Рахимов. – Душанбе, 1990. – 127 с.
[90]. Рахимов, М.З. Конечный результат предпринимательской деятельности: теория и правовое регулирование [Текст] / М.З. Рахимов. – Душанбе: Деваштич, 2007. – 294 с.
[91]. Раҳимзода, М.З. Проблемаҳои мубрами ҳуқуқи соҳибкории Ҷумҳурии Тоҷикистон [Матн] / М.З. Раҳимзода. – Душанбе: «Дониш», 2019. – 557 с.
[92]. Раҳимзода, М.З. Фаъолияти соҳибкорӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон: назария ва танзими ҳуқуқӣ [Матн] / М.З. Раҳимзода. – Душанбе, 2018. – 392 с.
[93]. Романец, Ю.В. Система договоров в гражданском праве России [Текст] / Ю.В. Романец. – М., 2001. – 496 с.
[94]. Рябиков, С.Ю. Агентские соглашения во внешнеэкономических связях СССР [Текст] / С.Ю. Рябиков. – М.: СОВИНТЕРЮР, 1992. – 96 с.
[95]. Санникова, Л.В. Обязательства об оказании услуг в российском гражданском праве [Текст] / Л.В. Санникова. – М.: Волтерс Клувер, 2007. – 160 с.
[96]. Сарбаш, С.В. Исполнение договорного обязательства [Текст] / С.В. Сарбаш. – М.: Статут, 2005. – 636 с.
[97]. Сафарзода, Б.А., Диноршоев, А.М., Рахмон, Д.С. Размышления о концепциях прав и свобод человека [Текст] / Б.А. Сафарзода, А.М. Диноршоев, Д.С. Рахмон. – Душанбе, 2016. – 152 с.

[98]. Сафаров, А.И., Салохиддинова, С.М. Конституционное право граждан на предпринимательскую деятельность, и его уголовно-правовая охрана в Республике Таджикистан [Текст] / Отв. ред. А.М. Диноршоев. – Душанбе, 2016. – 165 с.
[99]. Советское гражданское право [Текст] / Под. ред. О.А. Красавчикова. – Т. 1. – М.: Высш. шк., 1968. – 519 с.
[100]. Софина, Т.Н. Сфера услуг: трансформация в рыночной экономике [Текст] / Т.Н. Софина. – СПб., 1999. – 120 с.
[101]. Сфера услуг: проблемы и перспективы развития [Текст]: монография / Под. ред. Ю.П. Свириденко. – Т. 4. – М., 2001. – 360 с.
[102]. Сфера услуг: проблемы и перспективы развития [Текст]: монография / Р.К. Раджабов, Х.Н. Факеров, М. Нурмахмадов, М.Х. Саидова. – Душанбе: Дониш, 2007. – 557 с.
[103]. Тагайназаров, Ш.Т., Бабаджанов, И.Х., Бадалов, Ш.К., Бабаджанов, Дж.Б. Жизнь и здоровье человека: современные проблемы правовой ответственности [Текст] / Ш.Т. Тагайназаров, И.Х. Бабаджанов, Ш.К. Бадалов, Дж.Б. Бабаджанов. – Душанбе, Эр-граф, 2010. – 542 с.
[104]. Хаширов, О.А. Предпринимательство в сфере услуг [Текст]: монография / О.А. Хаширов. – СПб.: СПбУЭФ, 1993. – 113 с.
[105]. Хохлов, В.А. Ответственность за нарушение договора по гражданскому праву [Текст] / В.А. Хохлов. – Тольятти: ун-т им. В.Н. Татищева, 1997. – 320 с.
[106]. Хохлов, С.А. Концептуальная основа части второй Гражданского кодекса [Текст] / С.А. Хохлов / Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика: сборник памяти С.А. Хохлова. – М.: Изд-во Междунар. центра финансово-эконом. развития, 1998. – С. 407-423. – 436 с.
[107]. Хошимзода, Д.Д. Услуги в системе объектов гражданских прав по законодательству Республики Таджикистан [Текст] / Д.Д. Хошимзода. – Душанбе: ЭР-граф, 2013. – 172 с.
[108]. Хусаинов, М.К. Управление экономическим развитием сферы услуг [Текст]: монография / М.К. Хусаинов – М.: Изд-во «Спутник», 2005. – 248 с.

[109]. Ҳуқуқи граждани̅ [Матн]: китоби дарси̅ / Зери таҳр. Қ.Ш. Қурбонов. – Душанбе: ЭР-граф, 2014. – Қ. 1. – 488 с.
[110]. Ҳуқуқи граждани̅ [Матн]: китоби дарси̅ / Зери тахр. О.У. Усмонов, М.А. Маҳмудов, М.З. Раҳимов, Ш.Т. Тағойназаров, Ҷ.Ш. Муртазоқулов, И. Бобоҷонов ва дигарон. – Душанбе: Матбуот, 2001. – Қ. 1. – 399 с.
[111]. Ҳуқуқи граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон [Матн]: китоби дарси̅ / Муҳаррирони масъул: Ш.К. Ғаюров ва Ф.С. Сулаймонов. – Душанбе: ЭР-граф, 2014. – Қ. 2. – 424 с.
[112]. Черепахин, Б.Б. Правопреемство по советскому гражданскому праву [Текст] / Б.Б. Черепахин. – М.: Госюриздат, 1962. – 162 с.
[113]. Шабалин, В.Г. Сделки с недвижимостью в вопросах и ответах [Текст] / В.Г. Шабалин. – М.: Омега-Л, 2000. – 288 с.
[114]. Шерстобитов, А.З. Гражданско-правовое регулирование договорных отношений в сфере обслуживления [Текст] / А.З. Шерстобитов. – М.: Изд-во Моск. ун-та, 1987. – 100 с.
[115]. Шершеневич, Г.Ф. Курс торгового права [Текст]: в 4 т. т. 2. Товарно-торговые сделки / Г.Ф. Шершеневич. – 4-е изд-во. – СПб.: Бр. Башмаковы, 1908. – 345 с.
[116]. Эннекцерус, Л., Кипп, Т., Вольф, М. Курс германского гражданского права [Текст] / Л. Эннекцерус, Т. Кипп, М. Вольф. – Т. 1. – Полутом 2. – М: Иностранная литература, 1950. – 483 с.
[117]. Юридическая энциклопедия / Под ред. М.Ю. Тихомирова. – М., 1997. – 525 с.

III. Мақолаҳо ва маърузаҳо:

[118]. Агарков, М.М. Понятие сделки по советскому гражданскому праву [Текст] / М.М. Агарков // Советское государство и право. – 1946. – №3-4. – С. 41-55.
[119]. Батяев, А.А. Как проверить юридическую чистоту сделки риэлтору и клиенту [Текст] / А.А. Батяев // Жилищное право. – 2006. – №8. – С. 27-31.

[120]. Бойко, Т.М. Права потребителей [Текст] / Т.М. Бойко // ЭКО: Экономика и организация промышленного производства. – 1995. – №5. – С. 171-191.
[121]. Брагинский, М.И. Договоры подряда и возмездного оказания услуг по гражданскому законодательству [Текст] / М.И. Брагинский // Законодательство и экономика. – 1977. – №17-18. – С. 158-159.
[122]. Галушина, И.Н. Понятия представительства и посредничества в гражданском праве: сравнительно-правовой аспект [Текст] / И.Н. Галушина // Журнал российского права. – 2006. – №1. – С. 139-147.
[123]. Гонгало, Б.М. Задаток [Текст] / Б.М. Гонгало // Вестник нотариальной палаты Свердловской области. – 1997. – №5 (10). – С. 19-23.
[124]. Грушевая, Е.П. Обязательства по предоставлению услуг в хозяйственных отношениях [Текст] / Е.П. Грушевая // Правоведение. – 1982. – №1. – С. 82-87.
[125]. Егоров, А.В. Понятие и признаки посредничества в гражданском праве [Текст] / А.В. Егоров // Юрист. – 2002. – №1. – С. 23-29.
[126]. Исаченко, В.Л. Договоры посредничества [Текст] / В.Л. Исаченко // Право. – 1913. – №9. – С. 515-524.
[127]. Кабалкин, А.Ю. Договор возмездного оказания услуг [Текст] / А.Ю. Кабалкин // Российская юстиция. – 1998. – №3. – С. 14-15.
[128]. Кабалкин, А.Ю. Услуга в гражданском праве Российской Федерации [Текст] / А.Ю. Кабалкин // Сб. науч. трудов, посвященных памяти В.А. Расанцева. – М., 1995. – С. 29-42.
[129]. Калмыков, Ю.Х. К понятию обязательств по оказанию услуг в гражданском праве [Текст] / Ю.Х. Калмыков // Советское государство и право. – 1966. – №5. – С. 116-119.
[130]. Кратенко, М.В., Хамуха, Т.В. Пределы имущественной ответственности риэлтора на ненадлежащее оказание услуг [Текст] / М.В. Кратенко, Т.В. Хамуха // Право и экономика. – 2005. – №9. – С. 27-32.
[131]. Крашенниников, Е.А. Интерес и субъективное гражданское право [Текст] / Е.А. Крашенниников // Правоведение. – 2000. – №3. – С. 133-141.

[132]. Малько, А.В. Субъективное право и законный интерес [Текст] / А.В. Малько // Правоведение. – 2000. – №3. – С. 30-49.
[133]. Мирзоев, П.У. Услуга как объект гражданского права [Текст] / П.И. Мирзоев // Вестник Конституционного суда Республики Таджикистан. – 2014. – №4. – С. 162-167.
[134]. Мухитдинов, Н.Б. О совершенствовании снабжения сельского хозяйства [Текст] / Н.Б. Мухитдинов // Советское государство и право. – 1967. – №2. – С. 84-87.
[135]. Рахимов, М.З. Ответственность предпринимателя за нарушение договорных обязательств [Текст] / М.З. Рахимов. // Вестник Высшего Экономического суда РТ. – 1999. – №3. – С. 52-70.
[136]. Рахимов, М.З. Предпринимательский риск [Текст] / М.З. Рахимов // Материалы международной научно-теоретической конференции, посвященной памяти В.А. Ойгензихта «Коммерческое законодательство РТ: становление и развитие». – Душанбе, 2004. – С. 98-104.
[137]. Раҳимзода, М.З. Оид ба проблемаҳои иҷрои уҳдадориҳои шартномавӣ дар шароити паҳншавии эпидемияи COVID-19 [Матн] / М.З. Рахимов // Маҷаллаи академии ҳуқуқ. – 2020. – №2 (34). – С. 15-16.
[138]. Романец, Ю. Договор возмездного оказания услуг [Текст] / Ю. Романец // Закон. – 2002. – №5. – С. 120-122.
[139]. Рясенцев, В.А. Происхождение представительства и его сущность в буржуазном гражданском праве. В кн.: Вопросы гражданского права [Текст] / Рясенцев В.А. / Ученые записки ВЮЗИ. – 1960. – Вып. 10. – С. 75-89.
[140]. Санникова, Л.В. Договоры о представительстве [Текст] / Л.В. Санникова // Журнал российского права. – 2004. – №4. – С. 54-59.
[141]. Санникова, Л.В. Понятие услуги как объекта гражданских прав [Текст] / Л.В. Санникова // Научные труды Рос. Акад. юрид. наук. – Вып. 6: в 3 т. – Т. 2. – М.: Юрист, 2006. – С. 757-759.

[142]. Санникова, Л.В. Права потребителей по договорам возмездного оказания услуг [Текст] / Л.В. Санникова // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2007. – №2. – С. 1-10.
[143]. Санникова, Л.В. Проблемы правового режима услуги при переходе к постиндустриальному обществу [Текст] / Л.В. Санникова // Государство и право на рубеже веков: материалы Всерос. конф. – М.: Юридическая литература, 2001. – С. 51-57.
[144]. Скловский, К., Цокур, О. Предварительный договор: задаток и убытки [Текст] / К. Скловский, О. Цокур // Бизнес-Адвокат. – 2002. – №1. – С. 10-12.
[145]. Сохновский, А.Ф. Правоотношения торгового посредничества между социалистическими организациями [Текст] / А.Ф. Сохновский // Правоведение. – 1976. – №5. – С. 57-59.
[146]. Спиридонов, С.А. Посредническая деятельность: проблемы и тенденции правового регулирования [Текст] / С.А. Спиридонов // Право и образование. – 2007. – №8. – С. 162-167.
[147]. Степанов, Д.И. Зарождение и развитие услуг в римском частном праве [Текст] / Д.И. Степанов // Журнал российского права. – 2001. – №3. – С. 148-160.
[148]. Степанов, Д.И. Обязательство по оказанию услуг и его объект [Текст] / Д.И. Степанов // Приложение к журналу «Хозяйство и право». – 2004. – №4. – С. 30-48.
[149]. Степанов, Д.И. Услуги как объект гражданских прав [Текст] / Д.И. Степанов // Российская юстиция. – 2000. – №2. – С. 10-12.
[150]. Хошимзода, Д.Д. Гражданско-правовое регулирование обязательств по оказанию услуг [Текст] / Д.Д. Хошимзода // Научный журнал – 2011. – №3 (67). – С. 168-172.
[151]. Шаблова, Е.Г. Перспективы развития правового института возмездного оказания услуг [Текст] / Е.Г. Шаблова // Журнал российского права. – 2002. – №1. – С. 60-65.

[152]. Шаклеина, Е.В. К вопросу о сделках с жильем через посредников и поверенных [Текст] / Е.В. Шаклеина // Семейное и жилищное право. – 2005. – №2. – С. 12-14.
[153]. Шешенин, Е.Д. Договоры услуг в общественном питании [Текст] / Е.Д. Шешенин // Сб. учен. тр. Свердловского юрид. ин-та. – 1964. – Вып. 1. – С. 94-128.
[154]. Шешенин, Е.Д. Классификация гражданско-правовых обязательств по оказанию услуг [Текст] / Е.Д. Шененин // Гражданское право и сфера обслуживания. – Свердловск, 1984. – С. 346-352.
[155]. Шешенин, Е.Д. Общие проблемы обязательств по оказанию услуг [Текст] / Е.Д. Шешенин // Вестник МГУ. Сер. 11. Право. – 1983. – №1. – С. 62-67.
[156]. Шешенин, Е.Д. Предмет обязательств по оказанию услуг [Текст] / Е.Д. Шешенин // Сб. учен. тр. Свердловского юрид. ин-та. – 1964. – Вып. 3. – С. 151-193.
[157]. Шумов, Р.Н. Мошенничество в сфере аренды жилья [Текст] / Р.Н. Шумов // Юрист. – 2003. – №4. – С. 35-37.
[158]. Щенникова, Л.В. Гражданско-правовое понятие обязательства [Текст] / Л.В. Шенникова // Законодательство. – 2005. – №8. – С. 8-11.

IV. Диссертатсия ва авторефератҳо:

[159]. Аверьянов, А.В. Объём гражданско-правовой ответственности за нарушение отдельных видов обязательств [Текст]: дис. … канд. юрид. наук: 12.03.03 / Аверьянов Алексей Валерьевич. – СПБ., 1997. – 204 с.
[160]. Белых, В.С. Гражданско-правовое обеспечение качества продукции, работ и услуг [Текст] дис. … д-ра юрид. наук: 12.00.03 / Белых Владимир Сергеевич. – Екатеринбург, 1994. – 307 с.
[161]. Бободжонов, И.Х. Жизнь и смерть человека как институционально-правовые категории (теоретико-аксиологический и частноправовой анализ): [Текст] дис. … д-ра юрид. наук: 12.00.01 / И.Х. Бободжонов – Душанбе, 2014. – 403 с.

[162]. Галушина, И.Н. Посредничество как гражданско-правовая категория: [Текст] дис. … канд. юрид. наук: 12.00.03 / И.Н. Галушина. – М., 2006. – 180 с.

[163]. Золотухин, А.В. Правовое обеспеспечения страхования предпринимательских рисков в гражданском праве Республики Таджикистан [Текст]: дис. … д-ра юрид. наук: 12.00.03 / Золотухин Алексей Валерьевич. – Душанбе, 2016. – 316 с.

[164]. Кокорев, Р.А. Посредничество как институт рынка в переходной экономике [Текст]: дис. ... канд. эконом. наук: 08.00.01 / Кокорев Ростислав Александрович. – М., 1993. – 198 с.

[165]. Набиджонова, З.К. Правовое регулирование предпринимательской деятельности на рынке медицинских услуг [Текст]: дис. … канд. юрид. наук: 12.00.03 / Набиджонова Зарина Каримджановна. – Душанбе, 2014. – 204 с.

[166]. Накушнова, Е.В. Договор оказания риэлторских услуг в гражданском праве России: [Текст]: дис. ... кан. юрид. наук: 12.00.03 / Накушнова Елена Викторовна. – Саратов, 2010. – 297 с.

[167]. Нусратуллоев, Б.К. Принципы реального и надлежащего исполнения обязательств на савременном этапе развития гражданского права Таджикистана: праблемы реализации [Текст]: автореф. дис. … канд. юрид. наук: 12.00.03 / Нусратуллоев Бахтовар Кудратуллоевич. – Душанбе, 2018. – 30 с.

[168]. Петров, А.И. Договор возмездного оказания косультативных услуг [Текст]: дис. … канд. юрид. наук: 12.00.03 / Петров Анатолий Иванович. – Разянь, 2004. – 154 с.

[169]. Рахимов, М.З. Правовые проблемы достижения конечного результата предпринимательской деятельности [Текст]: дис. … д-ра юрид. наук: 12.00.03 / Рахимов Махмад Забирович. – Душанбе, 2002. – 354 с.

[170]. Рудяков, А.Н. Правовое регулирование гражданских отношений в сфере риэлторской деятельности [Текст]: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Рудяков Александр Николаевич. – М., 2013. – 204 с.

[171]. Саломова, У.Т. Развитие рынка услуг бытового обслуживания населения в условиях рыночной экономики (на материалах Республики Таджикистан [Текст]: дис. ... канд. эконом. наук: 08.00.05 / Саломова Умия Туйчиевна. – Душанбе, 2017. – 178 с.
[172]. Сангинов, Д.Ш. Проблемы правового регулирования предпринимательской деятельности по оказанию социально-культурных услуг в Республике Таджикистан [Текст]: дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.03 / Сангинов Дониёр Шомахмадович. – Душанбе, 2018. – 383 с.
[173]. Сарбаш, С.В. Право удержания как способ обеспечения исполнения обязательств [Текст]: дис. … канд. юрид. наук: 12.00.03 / Сарбаш Сергей Васильевич. – Москва, 1998. – 338 с.
[174]. Ситдикова, Л.Б. Правовое регулирование отношений в сфере оказания информационных и консультативных услуг в Российской Федерации [Текст]: дис. … д-ра юрид. наук: 12.00.03 / Ситдикова Любовь Борисовна. – М., 2009. – 377 с.
[175]. Скловский, К.И. Представительство в гражданском праве и процессе (Вопросы теории: сущность, содержание, структура) [Текст]: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.08 / Скловский Константин Ильич. – Ростов-на-Дону, 1981. – 153 с.
[176]. Столяров, В.Л. Рынок риэлторских услуг и его влияние на жилищные потребности населения и экономику субъектов Российской Федерации [Текст]: дис. ... канд. эконом. наук: 08.00.05 / Столяров Виталий Львович. – М., 2006. – 148 с.
[177]. Хохлов, В.А. Гражданско-правовая ответственность за нарушение договора [Текст]: дис. … канд. юрид. наук: 12.00.03 / Хохлов Вадим Аркадьевич. – Самара, 1998. – 349 с.
[178]. Хошимов, Д.Д. Услуги как объект гражданских прав по законодательству Республики Таджикистан [Текст]: дис. … канд. юрид. наук: 12.00.03 / Хошимов Даврон Дододжонович. – Душанбе, 2012. – 182 с.
[179]. Черникова, Ю.В. Механизм функционирования риэлторских (предпринимательских) организаций на рынке недвижимости [Текст]: дис.

... канд. эконом. наук: 08.00.05 / Черникова Юлия Витальевна. – М., 2003. – 208 с.

[180]. Шаблова, Е.Г. Гражданско-правовое регулирование отношений возмездного оказания услуг [Текст]: дис. … д-ра юрид. наук: 12.00.03 / Шабалова Елена Геннадьевна. – Екатеринбург, 2003. – 363 с.

V. Захираҳои электронӣ [электронный ресурс]:

[181]. Суханронии Асосгузори сулҳу ваҳдати миллӣ – Пешвои миллат, Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон муҳтарам Эмомалӣ Раҳмон дар мулоқот бо кормандони мақомоти молия, андоз, гумрук, сармоягузорӣ ва бонкҳо аз 10 майи соли 2019 [Захираи электронӣ]. – Манбаи дастрасӣ: http://www.president.tj/node/20101 (санаи муроҷиат: 12.09.2021).

[182]. Сомонаи расмии Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон [Захираи электронӣ]. – Манбаи дастрасӣ: http://www.president.tj (санаи муроҷиат: 12.09.2021).

[183]. Сомонаи расмии Маҷлиси намояндагони Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон [Захираи электронӣ]. – Манбаи дастрасӣ: http://parlament.tj (санаи муроҷиат: 12.09.2021).

[184]. Махзани мутамаркази иттилоотӣ-ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон «Адлия» [Захираи электронӣ]. – Манбаи дастрасӣ: http://www.adlia.tj (санаи муроҷиат: 12.09.2021).

[185]. Сомонаи расмии Маркази миллии қонунгузории назди Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон [Захираи электронӣ]. – Манбаи дастрасӣ: http://www.mmk.tj (санаи муроҷиат: 12.09.2021).

[186]. «Скоро полетим». Гендиректор «Таджик Эйр» рассказал, куда будет летать авиакомпания, и как поделит рейсы с «Сомон Эйр» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://asiaplustj.info/news/tajikistan/society/20230731/skoro-poletim-gendirektor-tadzhik-eir-rasskazal-na-kakih-lainerah-budet-letat-aviakompaniya-i-kak-podelit-reisi-s-somon-eir (санаи муроҷиат: 12.09.2021).

[187]. [Захираи электронӣ]. – Манбаи дастрасӣ: http://tds.tj/ru/realtor-services (санаи муроҷиат: 03.03.2024).

[188]. [Захираи электронӣ]. – Манбаи дастрасӣ: http/www.realtor.org/about-par/mission-vision and -history (санаи муроҷиат: 03.03.2024).

VI. Маводи бойгонӣ:

[189]. Бойгонии Идораи нотариалии давлатии шаҳри Ҳисор барои соли 2008.

[190]. Маводи бойгонии ҶДММ «Оҷонсии амволи ғайриманқули «Сомон»» барои соли 2018.

[191]. Бойгонии суди ноҳияи Исмоили Сомонии шаҳри Душанбе дар соли 2020.

[192]. Маводи бойгонии ҶДММ «Агентии амволи ғайриманқули «Сомон»-и шаҳри Хуҷанди вилояти Суғд барои солҳои 2019-2021.

[193]. Бойгонии суди ноҳияи Фирдавсии шаҳри Душанбе барои соли 2022.

[194]. Бойгонии суди ноҳияи И. Сомонии шаҳри Душанбе барои соли 2022.

[195]. Бойгонии Саридораи нотариалии давлатии Ҷумҳурии Тоҷикистон барои соли 2023.

[196]. Бойгонии суди ноҳияи Шоҳмансури шаҳри Душанбе барои соли 2023.

[197]. Бойгонии суди шаҳри Ваҳдат барои соли 2023.

[198]. Минтақаҳои Ҷумҳурии Тоҷикистон: 33 соли истиқлолияти давлатӣ (2024) [Захираи электронӣ]. – Манбаи дастрасӣ: https://www.stat.tj/majmuai-omorii-mintakahoi-jumhurii-tojikiston-2024-ba-nashr-rasid/ (санаи муроҷиат: 03.03.2024).

ФЕҲРИСТИ
ИНТИШОРОТИ ИЛМИИ ДОВТАЛАБИ ДАРАҶАИ ИЛМӢ

I. Мақолаҳое, ки дар маҷаллаҳои тақризшаванда ва тавсиякардаи Комиссияи олии аттестатсионии назди Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон ба табъ расидаанд:

[1-М]. Сатторов, А.Ҳ. Назаре ба ташаккули институти миёнаравӣ дар илми ҳуқуқ [Матн] / А.Ҳ. Сатторов // Паёми Донишгоҳи миллии Тоҷикистон (Бахши илмҳои иҷтимоӣ-иқтисодӣ ва ҷамъиятӣ). – 2020. – №7. – С. 256-259; ISSN 2413-5151.

[2-М]. Сатторов, А.Ҳ. Реҷаи граждании-ҳуқуқии фаъолияти миёнаравон дар бозори молу мулки ғайриманқул [Матн] / А.Ҳ. Сатторов // Ахбори Донишгоҳи давлатии ҳуқуқ, бизнес ва сиёсати Тоҷикистон (Силсилаи илмҳои ҷомеашиносӣ). – 2021. – №2 (87). – С. 130-137; ISSN 2411-1945.

[3-М]. Ҳошимзода, Д.Д., Сатториён, А.Ҳ. Ҷанбаҳои ҳуқуқии танзим ва шартҳои асосии бастани шартномаҳои хизматрасониҳои риэлторӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон [Матн] / Д.Д. Ҳошимзода, А.Ҳ. Сатториён // Маҷаллаи академии ҳуқуқ. – 2025. – №1 (53). – С. 150-156; ISSN 2305-0535.

II. Мақолаҳои илмие, ки дар маҷмуаҳо ва дигар нашрияҳои илмӣ-амалӣ чоп шудаанд:

[4-М]. Сатторов, А.Х. К вопросу природы происхождения терминов «риэлтор» и «риэлторская деятельность» [Текст] / А.Х. Сатторов // Ахбори суди конститутсионии Ҷумҳурии Тоҷикистон. – Душанбе, 2018. – №3-4. – С. 141-145.

[5-М]. Сатторов, А.Ҳ. Моҳияти фаъолияти миёнаравӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул [Матн] / А.Ҳ. Сатторов // Гузоришҳои Академияи миллии илмҳои Тоҷикистон (Шуъбаи илмҳои ҷамъиятшиносӣ). – 2020. – №4. – С. 150-155.

[6-М]. Сатторов, А.Ҳ. Унсурҳои шартномаи риэлторӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул [Матн] / А.Ҳ. Сатторов // Паёми филиали Донишгоҳи давлатии Москва ба номи М.В. Ломоносов дар ш. Душанбе. – Душанбе, 2021.

– №4 (20). – С. 146-159.

[7-М]. Сатторов, А.Ҳ. Баъзе аз нишонаҳои шартномаи хизматрасонии риэлторӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул [Матн] / А.Ҳ. Сатторов // Ҳамагироии илм ва истеҳсолот баҳри татбиқи ҳадафҳои стратегии миллӣ. – Хуҷанд: Дабир, 2022. – С. 162-166.

[8-М]. Сатторов, А.Ҳ. Муҳтавои шартномаи хизматрасонии риэлторӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул [Матн] / А.Ҳ. Сатторов // Рушди илм ва инноватсия дар шароити рақамикунонӣ. – Хуҷанд: Дабир, 2023. – С. 260-263.