«Тасдиқ мекунам»
Ректори Донишгоҳи (Славянии) Россия ва Тоҷикистон, доктори илмҳои иқтисодӣ, профессор
________________ Файзулло М.Қ.
«__14__»__________08__________ соли 2025

Тақризи

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

Мутобиқатии муҳтавои диссертатсия ба ихтисос ё соҳаи илмии эълоншуда. Диссертатсияи Сатториён Алишер Ҳамидзода вобаста ба мазмун ва муҳтаво таҳқиқоти илмии анҷомёфта ба шумор рафта, мавзӯи он аз ҷониби диссертант пурра ва ҳаматарафа мавриди таҳқиқ қарор дода шудааст. Бинобар ин, таҳқиқоти диссертатсионӣ пурра 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 илмии диссертант дар ҳалли масъалаҳои илмӣ ё коркарди муаммоҳои илмӣ бо арзёбии аҳамияти он. Саҳми шахсии диссертант бо навгонии таҳқиқоти диссертатсионӣ, нуктаҳои илман асоснокшудае, ки аз ҷониби диссертант барои ҳимоя пешниҳод гардидаанд, ҳамчунин бо мақолаҳо ва маърӯзаҳое, ки дар чорабиниҳои гуногуни илмӣ иброз дошта шуда, дар маҷаллаҳои гуногуни илмӣ нашр карда шудаанд, асоснок карда мешавад.

Наметавонем онро сарфи назар намоем, ки диссертант дар доираи таҳқиқоти диссертатсионӣ дар ҳалли як қатор муаммоҳои назариявӣ ва амалии марбут ба хизматрасонии риэлторӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул мушарраф гардида, андешаҳоеро иброз доштааст, ки ин андешаҳо моҳияти фалсафавию мантиқӣ дошта, дар рушди ҳуқуқи маданӣ ва такмили минбаъдаи қонунгузории маданӣ нақши меҳварӣ бозида метавонанд. Масалан, аз ҷониби диссертант коркард гардидани принсипҳои асосии фаъолияти риэлторӣ ҳамчун чорчӯбае, ки метавонад ба ин бозор (фаъолият) ворид гардидани шахсони тасодуфӣ ва бо ҳамин васила нақз гардидани ҳуқуқ ва манфиатҳои иқтисодии шахсони воқеӣ ва ҳуқуқиро пешгирӣ намояд (С. 15).

Ин ва дигар андешаҳои монанд ба ин имкон медиҳад хулосабарорӣ намоем, ки диссертант дар интихоби мавзӯи таҳқиқоти диссертатсионӣ меъёрҳои илмии амикро ба роҳбарӣ гирифта, кушода додани муаммоҳои ҷойдоштаи алоқаманд ба хизматрасонии риэлторӣ дар бозори молу мулкро мавриди ҳадаф қарор додааст.

Натиҷаҳои мушаххаси илмӣ (бо нишон додани навгонӣ, аҳамияти илмӣ ва амалии онҳо), ки барои он ба диссертант додани дараҷаи илмии дархостшаванда мумкин аст.

Аҳамияти назариявӣ ва амалии таҳқиқоти диссертатсионӣ дар он зоҳир меёбад, ки хулосаҳои назариявии дар таҳқиқоти диссертатсионӣ ҷойдошта метавонанд 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 мумкин аст дар рушди оянадаи ҳуқуқи маданӣ, инчунин дар такмили қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон оид ба фаъолияти риэлторӣ ба таври васеъ истифода шаванд.

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

Аҳамияти амалии таҳқиқоти диссертатсионӣ ифодаи худро дар он меёбад, ки тавсия ва таклифҳои дар таҳқиқот ҷойдошта мумкин аст зимни гузаронидани таҳқиқоти диссертатсионӣ, ҳамчунин дар ҷараёни қонунэҷодкунӣ дар бахши ҳуқуқи маданӣ, аз ҷумла, баҳри ворид намудани тағйиру иловаҳо ба қонунгузорӣ васеъ истифода шаванд. Масалан, пешниҳоди диссертант оиди қабул намудани Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи фаъолияти риэлторӣ» (С. 96).

Навгонии илмии таҳқиқоти диссертатсионӣ дар мавзӯи «Муаммоҳои танзими ҳуқуқӣ-граждании хизматрасонии риэлторӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул дар Ҷумҳурии Тоҷикистон: ҷанбаҳои назариявӣ ва амалӣ» - пеш аз ҳама дар он зоҳир шуда метавонад, ки вай аз рӯйи моҳият аввалин таҳқиқоти илмие мебошад, ки ба таври соҳавӣ ва муназам гузаронида шудааст.

Таҳқиқоти диссертатсионии мазкур аз нигоҳи сохтор ва масъалагузорӣ, таҳлили муаммоҳои ҷойдошта таҳқиқоти мукаммал ба шумор рафта, бо шеваи оддӣ, дастрас ва оммафаҳм анҷом дода шудааст.

Таҳлили муқоисавӣ-ҳуқуқӣ ба диссертант имкон додааст, ки таҷрибаи мамлакатҳои хориҷӣ, аз ҷумла Ӯзбекистон, Қирғизистон, Белорусия, Федератсияи Россия, Штатҳои Муттаҳидаи Амрико ва дигар мамлакатҳои хориҷиро мавриди омӯзиш қарор дода, модели миллии танзими ҳуқуқии хизматрасонии риэлториро дар бозори молу мулки ғайриманқули Ҷумҳурии Тоҷикистон пешниҳод намояд (С. 76-78).

Диссертант зимни гузаронидани таҳқиқоти диссертатсионӣ ҳамон муаммоҳои хизматрасонии риэлторӣ дар бозори молу мулки ғайриманқулро муайян ва ба риштаи таҳқиқи асосноки илмӣ кашидааст, ки аз нигоҳи назария ва амалия барои илми ҳуқуқи маданӣ ва қонунгузории мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон аҳамияти бағоят калон доранд. Аз ин ҷо ҳалли муаммоҳои мазкур метавонад симои фаъолияти риэлториро дар бозори молу мулки ғайриманқул куллан тағйир дода, барои ба сатҳи нави рушд баромадани он такон бахшад. Чунончи:

1) Аз ҷониби диссертант муайян карда шудани мафҳуми муаллифии фаъолияти риэлторӣ, ки фарогирандаи аломатҳои падидаи мазкур буда, барои тафриқагузорӣ намудани падидаи мазкур аз падидаҳои дигари шабеҳ, масалан, намояндагӣ замина фароҳам меорад.

2) Коркард гардидани принсипҳои фаъолияти риэлторӣ, ки дар низоми батанзимдарории ҳуқуқии хизматрасонии риэлторӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул қувваи ҳаракатдиҳанда буда, метавонад хизматрасонии мазкурро дар асоси баланд бардоштани сатҳи малакаи иштирокчиён ба фаъолияти касбӣ ва сифатан аъло табдил диҳад.

3) Аз ҷониби диссертант пешниҳод гардидани таклиф оиди таҳия ва қабул намудани Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи фаъолияти риэлторӣ», ки ҳадафи меҳварии онро ба чорчӯбаи ҳуқуқӣ ворид намудани фаъолияти риэлторӣ ташкил медиҳад.

Дар ин ҷо бо он нуктаи назари диссертант розӣ шудан мумкин аст, ки ҷой надоштани чунин санади ҳуқуқӣ фаъолияти риэлториро дар мақоми ҳуқуқии номуайян қарор дода, дар ҳолатҳои алоҳида аз ҷониби «риэлторон»-и алоҳида нақз гардидани ҳуқуқ ва озодиҳои иқтисодии шахсони воқеиро замина гузоштааст.

Набудани талаботи мушаххаси ҳуқуқии нисбати риэлторон пешниҳодшаванда боиси он гардидааст, ки ба фаъолияти риэлторӣ шахсони воқеии алоҳида бо мақсади ғаразнок машғул шуда, ба ҳуқуқ ва озодиҳои иқтисодии иштирокчиёни муносибатҳои молу мулкӣ сӯиқасд намоянд.

4) Дар заминаи таҳқиқоти илмӣ ва муқоисаи ҳуқуқӣ аз ҷониби диссертант пешниҳод гардидани таклиф дар бораи таъсис дода шудани Ассосиатсияи миллии риэлторони Тоҷикистон (С. 78).

Диссертант дуруст қайд менамояд, ки таҷрибаи ташкил ва фаъолияти чунин иттиҳодия хеле муфид буда, имконият медиҳад, ки сатҳи касбияти субъектони бозори хизматрасонии миёнаравӣ оид ба молу мулки ғайриманқул баланд бардошта шавад.

Дар доираи таҳқиқоти диссертатсионӣ аз ҷониби диссертант муайян карда шудани чунин муаммоҳои бозори хизматрасонии риэлторӣ, ки асоснок буда, пайдо карда шудани роҳҳои ҳалли худро талаб менамоянд, ба муҳаққиқ имконият додааст барои ҳимоя ҳамон нуктаҳоро пешниҳод намояд, ки онҳо воқеан мубрам буда, барои назария ва амалияи ҳуқуқи

маданӣ, бахусус таҷрибаи қонунгузории кишвар бағоят аҳамияти калон дорад.

Бо назардошти андешаҳои иброзшуда ва дар асоси ба инобат гирифтани андешаҳо, нуктаҳои назари илмӣ, хулосабарориҳои диссертант, мафҳумҳои муаллифии пешниҳоднамудаи ӯ, ҳамчунин бо ба инобат гирифтани мавқеи мустақили илмии диссертант хулоса намудан мумкин аст, ки диссертатсия моломоли навгониҳои илмӣ буда, муаллифи он сазовори дараҷаи илмии дархостшаванда мебошад.

Нашри натиҷаҳои диссертатсия дар маҷаллаҳои тақризшавандаи Комиссияи олии аттестатсионии назди Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон.

Диссертант вобаста ба мавзӯи таҳқиқоти илмӣ 8 (ҳашт) мақолаҳои илмии хислати таҳлилӣ доштаро ба тавсиб расонидааст, ки аз инҳо 3 (се) мақола дар маҷаллаҳои тақризшаванда ва тавсиякардаи Комиссияи олии аттестатсионии назди Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон ба нашр расидаанд. Дар ҳамин асос гуфтан мумкин аст, ки теъдоди маводи чопшуда ба банди 35 Тартиби додани дараҷаҳои илмӣ, ки бо қарори Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон 30 июни соли 2021, №267 тасдиқ карда шудааст, мувофиқ мебошад.

Мувофиқатии автореферат ба мухтамои диссертатсия. Мазмун ва моҳияти автореферат фишурдаи диссертатсия буда, дар он натиҷаи таҳқиқоти илмии гузаронидашуда, мазмун ва моҳияти муқаддима, бобҳо ва зербобҳои диссертатсия дар шакли мушаххасшуда оварда шудаанд. Вобаста ба ин, автореферат аз нигоҳи шаклу мазмун ва ҳаҷм ба талаботи пешниҳодшаванда пурра мутобиқ аст.

Қобили зикр аст, ки диссертант гарчанде дар доираи таҳқиқоти диссертатсионии гузаронидашуда ба дастовардҳои назаррас ва муваффақи илмӣ ноил гардидааст, баъзе нуктаи назар ва андешаҳое ҷой доранд, ки онҳо то андозае баҳснок ба назар мерасанд. Чунончи:

1. Диссертант дар асоси таҳқиқоти диссертатсионии гузаронидашуда ба хулоса омадааст, ки набудани шартҳои мувофиқашуда оид ба нарх ва муҳлати пешниҳод намудани хизматрасониҳои риэлторӣ самаранокии муносибатҳои шартномавиро коҳиш медиҳад. Бинобар ин, Сатториён А.Ҳ. пешниҳод менамояд, ки дар доираи қонун шартҳои ҳатмии шартномаи хизматрасонии риэлторӣ муқаррар карда шаванд (С. 15).

Андешаи мазкур гарчанде, ки аз нигоҳи аввал асоснок ва воқеӣ ба назар мерасад, аз нигоҳи дигар метавонад баъзе баҳсҳои илмиро ба вуҷуд орад. Зеро хизматрасонии риэлторӣ, аз ҷумла муносибатҳои шартномавӣ муносибатҳои маданӣ ба шумор рафта, ба таври умумӣ бо қонунгузории мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон мавриди танзимнамоӣ қарор дода мешаванд. Масалан, боби 10 Кодекси мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон, ки ба аҳдҳо бахшида шудааст, хусусиятҳои асосии падидаи мазкурро муайян намуда, талаботи умумиеро муқаррар менамояд, ки онҳо хислати заминавӣ дошта, ҳангоми ба расмият даровардани аҳдҳои

маданӣ бояд ба таври ҳатмӣ риоя карда шаванд. Аз ҷониби иштирокчиёни аҳдҳои маданӣ ба таври бояду шояд риоя нагардидани талаботи мазкур метавонад барои беэътибор042 дониста шудани чунин аҳдҳо боис гарданд.

Талаботи ба ин монандро ҳамчунин моддаи 488 Кодекси мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон пешбинӣ менамояд, ки дар он ба сифати шарти муҳими шартнома нархи мол, кор ва хизматрасонӣ муқаррар карда шудааст.

Меъёрҳои овардашуда ва меъёрҳои дигари ба ин монанди қонунгузории мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон ба таври мустақим ишора мекунанд, ки нарх ҳамчун шарти муҳими аҳдҳои маданӣ аллакӣ танзими ҳуқуқии худро пайдо кардааст. Вобаста ба ин, чунин андешаи диссертант то андозае баҳснок ба назар расида, иловатан равшан карда шудани худро талаб менамояд.

2. Диссертант дар доираи зербоби 2.1. диссертатсия андешаҳои худро вобаста ба принсипҳои асосии ҳимояи ҳуқуқ ва манфиатҳои шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ ҳамчун истеъмолкунандагони асосии хизматрасонии риэлторӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул баён намуда, ба сифати яке аз чунин принсипҳо таъмин намудани истеъмолкунандагонро бо ахбори пурра доир ба баамалбарории фаъолияти риэлторӣ пешниҳод менамояд (С. 93).

Ҷойи пӯшида нест, ки муносибатҳои шартномавӣ муносибатҳои дуҷониба ва бисёрҷониба буда, дар доираи он иштирокчиёни муносибатҳои маданӣ уҳдадориҳои алоҳидаи алоқаманд ба мавзӯи шартномаро ба таври ихтиёрӣ ба зимма мегиранд. Яъне чунин уҳдадориҳо тариқи худкор ба миён омада, иштирокчиёни муносибатҳои маданиро водор менамоянд, ки иҷрои чунин муқарраротро ба таври бояду шояд таъмин намоянд. Вобаста ба ин, риэлтор ҳамчун иштирокчии шартномаи хизматрасонии риэлторӣ уҳдадор аст, ки ҳангоми ба расмият даровардани шартнома тарафи дигарро дар хусуси ҳамагуна маълумоти ҷойдошта бидуни шартгузории иловагӣ қаблан огоҳ намояд.

Аз ин ҷо он чиз ба назар мерасад, ки ба сифати яке аз принсипҳои хизматрасонии риэлторӣ муайян карда шудани таъмин намудани истеъмолкунандагон бо ахбори пурра доир ба баамалбарории фаъолияти риэлторӣ асосноксозии иловагиро талаб менамояд.

3. Диссертант вобаста ба таҳқиқоти диссертатсионӣ ба таҷрибаи мамлакатҳои хориҷӣ таваҷҷуҳ зоҳир намуда, онро дар асоси муқоисаи ҳуқуқӣ бо қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон мавриди таҳлил қарор додааст, ки ин яке аз ҷанбаҳои устувори таҳқиқоти диссертатсионӣ ба шумор меравад. Зеро чунин таҳлилҳои муқоисавӣ имкон медиҳад, ки таҷрибаҳои пешрафта аз худ карда шуда, дар заминаи он моделҳои миллӣ коркард карда шаванд. Лекин, дар ин раванд нисбат ба таҷрибаи миллӣ ба таври васеъ таваҷҷуҳ зоҳир карда нашудааст.

Албатта, диссертант зимни таҳқиқоти диссертатсионӣ амалияи мақомоти ҳокимияти давлатӣ ва мақомоти ҳифзи ҳуқуқ, ба монанди мақомоти судӣ, мақомоти маҳаллии ҳокимияти давлатӣ, идораҳои нотариалии давлатӣ ва мақомоти дигарро ба назар гирифта, дар заминаи он хулосаҳои асоснокро пешниҳод намудааст, ки шоёни дастгирӣ мебошад. Ба таври васеъ ба назар гирифта шудани таҷрибаи миллӣ имкон медиҳад, ки нисбати хизматрасонии риэлторӣ бо диди васеъ баҳогузорӣ карда шавад.

Андешаҳое, ки баён гардиданд, наметавонанд мазмуну муҳтаво ва арзишмандии илмии таҳқиқоти диссертатсиониро коста гардонанд. Зеро диссертатсия вобаста ба сохтор ва таркиби мантиқӣ кори таҳқиқотии анҷомёфта маҳсуб ёфта, вазифа ва ҳадафҳои дар назди он гузошташудро пурра иҷро намудааст.

Ҳамчунин диссертант метавонад зимни дифои ошкорои диссертатсия нисбат ба андешаҳои баёншуда мавқеи илмии худро муайян намуда, асосноккунии иловагиро иброз намояд.

Мутобиқати тахассуси илмии довталаб ба дараҷаи илмӣ. Диссертатсияи Сатториён Алишер Ҳамидзода ба талаботи бандҳои 31, 33, 34 ва 35 Тартиби додани дараҷаҳои илмӣ, ки бо қарори Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон 30 июни соли 2021, №267 тасдиқ карда шудааст, мутобиқат менамояд.

Диссертатсия дорои мазмун ва мантиқи ягонаи дохилӣ мебошад. Сатҳи навгонии илмии диссертатсионӣ, нуктаҳои илмӣ ва пешниҳоду тавсияҳои амалие, ки ба ҳимоя пешниҳод шуданд, мақолаҳои илмӣ ва маърузҳо дар конференсияҳои илмӣ-амалӣ саҳми шахсии муаллифро тасдиқ менамояд.

Инчунин, тарзи навишт, масъалагузорӣ ва услуби таҳқиқоти илмӣ саҳми шахсии диссертантро нишон медиҳад.

Хулоса, диссертатсияи Сатториён А.Ҳ. ба талабот оид ба корҳои диссертатсионӣ дар мавриди дарёфти дараҷаи илмии номзади илм мувофиқ буда, муаллифи он сазовори ноил гардидан ба дараҷаи илмии номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ аз рӯйи ихтисоси 12.00.03 - Ҳуқуқи граждани; ҳуқуқи соҳибкорӣ; ҳуқуқи оилавӣ; ҳуқуқи байналмилалии хусусӣ мутобиқ мебошад.

Тақризи муассисаи пешбар дар асоси муқаррароти бандҳои 76, 77, 78, 79, 81 Тартиби додани дараҷаҳои илмӣ, ки бо қарори Комиссияи олии аттестатсионии назди Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон 30 июни соли 2021, №267 тасдиқ карда шудааст, пешниҳод гардидааст.

Тақриз аз ҷониби доктори илмҳои ҳуқуқшиносӣ, профессор Носиров Х.Т., мудири кафедраи ҳуқуқи мадании Донишгоҳи (славянии) Россия ва Тоҷикистон омода карда шудааст.

Тақриз дар ҷаласаи кафедраи ҳуқуқи мадании Донишгоҳи (славянии) Россия ва Тоҷикистон таҳия ва тасдиқ карда шудааст (протоколи №10 аз 3 июни соли 2025).

Дар ҷаласаи кафедра иштирок доштанд 10 (даҳ) нафар.

Натиҷаи овоздиҳӣ: тарафдор 10 (даҳ) нафар, зид - нест, бетараф - нест.

Раиси ҷаласа:
мудири кафедраи ҳуқуқи мадании Донишгоҳи (славянии) Россия ва Тоҷикистон, доктори илмҳои ҳуқуқшиносӣ, профессор — Носиров Х.Т.

Эксперт:
номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ, дотсенти кафедраи ҳуқуқи мадании Донишгоҳи (славянии) Россия ва Тоҷикистон — Сидиқов Д.А.

Котиби илмии ҷаласа:
номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ, дотсенти кафедраи ҳуқуқи мадании Донишгоҳи (славянии) Россия ва Тоҷикистон — Исмоилова З.И.

Имзоҳои Носиров Х.Т., Сидиқов Д.А. ва Исмоилова З.И.-ро тасдиқ мекунам:
Сардори Раёсати кадрҳои Донишгоҳи (славянии) Россия ва Тоҷикистон — Раҳимов А.А.

Суроғаи муассисаи пешбар:
734025 Ҷумҳурии Тоҷикистон, шаҳри Душанбе
кӯчаи М. Турсунзода
тел.:/факс: (+992) 37 221 35 50
E-mail: p.rektora@mail.ru

«13» 08 соли 2025