

Такризи

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

Мубоҳикати мавзӯ ва муҳтавои диссертатсия ба шиносномаи ихтисоси илмӣ. Диссертатсияи Сатториён Алишер Ҳамидзода дар мавзӯи «Муаммоҳои танзими ҳуқуқӣ-гражданин хизматрасонии риэлторӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул дар Ҷумҳурии Тоҷикистон: ҷанбаҳои назариявӣ ва амалӣ», барои дарёфти дараҷаи илмӣ номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ аз рӯи ихтисоси 12.00.03 – Ҳуқуқи гражданин; ҳуқуқи соҳибкорӣ; ҳуқуқи оилавӣ; ҳуқуқи байналмилалӣ хусусӣ, пешниҳод шудааст, ки аз рӯи он ба шурои диссертатсионӣ мувофиқи фармоиши Комиссияи олии аттестатсионӣ назди Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 7 январи соли 2022, №16/шд, ҳуқуқи қабули диссертатсияҳо барои Ҳимоя дода шудааст, мувофиқ мебошад.

Мубрами мавзӯи таҳқиқ. Дар шароити муносири рушди иқтисодии Ҷумҳурии Тоҷикистон, ки пас аз соҳибистиклӯӣ бо суръати баланд пеш меравад, бозори молу мулки ғайриманқул ҳамчун яке аз соҳаҳои калидии иқтисодиёт нақши муҳим мебошад. Ин раванд на танҳо ба рушди инфрасохторӣ ва шаҳрсозӣ мусоидат менамояд, балки муносибатҳои ҳуқуқӣ-маданий, аз ҷумла хизматрасонии риэлторӣ, ки ба миёнаравӣ дар амалиётҳои хариду фурӯш, иҷора ва арзёбии амволи ғайриманқул алоқаманд аст, ба вучуд меоварад. Аммо, ҳарчанд фаъолияти риэлторӣ дар Тоҷикистон аз солҳои 90 асри гузашта инҷониб зухур карда бошад ҳам, то ҳол заминаи ҳуқуқии муайян ва мукаммали танзимкунандаи он вучуд надорад. Ин ҳолат ба пайдоиши муаммоҳои зиёди ҳуқуқӣ ва амалӣ, аз қабили вайрон кардани ҳуқуқҳои истеъмолкунандагон, ноустувории шартномаҳои маданӣ ва набудани ҷавобгарии ҳуқуқӣ барои риэлторҳо, оварда мерасонад. Аз ин рӯ, омӯзиши муаммоҳои танзими ҳуқуқӣ-гражданин дар ин соҳа, ки дар диссертатсияи пешниҳодшуда таҳти унвони «Муаммоҳои танзими ҳуқуқӣ-гражданин хизматрасонии риэлторӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул дар Ҷумҳурии Тоҷикистон: ҷанбаҳои назариявӣ ва амалӣ» баррасӣ шудааст, дорои аҳамияти баланди илмӣ ва амалӣ мебошад.

Мубрами мавзӯ аз он бармеояд, ки дар шароити гузариш ба иқтисодиёти бозоргонӣ, афзоиши ҳаҷми амалиётҳои амволи ғайриманқул ва ҳамроҳшафии Тоҷикистон ба равандҳои ҷаҳонӣ, зарурати тақмили низомии танзими ҳуқуқӣ дар соҳаи риэлторӣ ҳар рӯз муҳимтар мегардад. Кодекси маданияи Ҷумҳурии Тоҷикистон ва дигар санадҳои меъёрӣ ҳуқуқӣ, ҳарчанд муқаррароти асосиро дар бар мегиранд, вале хусусиятҳои соҳавӣ, аз ҷумла талаботҳои

ичозатномадихӣ (литсензиякунонӣ), стандартҳои этикӣ ва ҷавобгарии граждани-мадани барои вайронкуниҳои эҳтимоли, ба таври комил ҳал нагардидаанд. Ин норасоӣ ба пайдоиши низоҳҳои ҳуқуқӣ, аз қабилӣ шартномаҳои комисионӣ ва миёнаравӣ, ки ҳуқуқҳои моликияти ва ҳимояи истеъмолкунандагонро зеро хатар мегузорад, мусоидат менамояд. Дар ин замина, тадқиқоти диссертатсионӣ, ки ҷанбаҳои назариявиро бо таҳлили амалӣ муттаҳид месозад, метавонад асоси илмӣ барои таҳияи қонуни соҳавӣ ва тақмили низоми ҳуқуқӣ гардад.

Дарачаи наwgонии натиҷаҳо дар диссертатсия ва нуқтаҳои илмие, ки ба ҳимоя пешниҳод мешаванд. Навгонии илмӣ таҳқиқоти мазкур аз он иборат аст, ки диссертатсияи мазкур аввалин таҳқиқоти мукамал ва ҳамаҷонибаи масъалаҳои муҳими иқтисодӣ бозаргонӣ, яъне танзими бозори риэлторӣ тибқи қонунгузориҳои Ҷумҳурии Тоҷикистон мавриди омузиш ва баррасӣ қарор дода шудааст. Диссертант вазифаҳои гузоштаи худро дар самти таҳқиқоти диссертатсионӣ мазкур тавассути нуқтаҳои илмӣ ба ҳимоя пешниҳоднамудааш пурра инъикос намуда, ҷиҳати расидан ба ҳадафҳои худ санадҳои меъёрӣ-ҳуқуқӣ, ақидаҳои назариявӣ ва маводҳои амалиро мавриди истифодабарӣ қарор додааст, ки онҳо дар маҷмӯъ наwgонии таҳқиқоти диссертатсиониро инъикос намудаанд.

Таҳқиқоти илмӣ мазкур ба муаллиф имкон додааст, ки аз ҷумла чунин нуқтаҳои муҳимро ба ҳимоя пешкаш намояд:

1. Яке аз дастовардҳои асосии илмӣ муаллиф муайян кардани мафҳуми «хизматрасониҳои риэлторӣ» дар доираи қонунгузориҳои мадани мебошад. Муаллиф, хусусиятҳои муҳими ин мафҳумро ошкор намуда, онро аз категорияҳои ҳуқуқӣ (масалан, миёнаравии умумӣ ё хизматрасонии оддӣ) фарқ мегардонад. Пешниҳоди муаллиф дар бораи баррасии хизматрасониҳои риэлторӣ ҳамчун наvӣ махсуси ғайриманқул равона шудааст, худ як наvовари илмӣ аст. Ин мафҳум имкон медиҳад, ки чунин хизматрасониҳо ҳамчун объекти мустақили танзими ҳуқуқӣ-мадани ҷудо карда шаванд, ки ин ба рушди назарияи ҳуқуқи шартномавӣ дар илми сивилистикаи ватанӣ, мусоидат менамояд. Ин дастовард аз ҷиҳати илмӣ арзишманд аст, зеро дар адабиёти ҳуқуқӣ ҳанӯз нуқтаи назари ягона оид ба ин мафҳум вучуд надорад, ва муаллиф бо яқоя кардани элементҳои назариявӣ ва амалӣ, асоси мустаҳкам барои тадқиқотҳои минбаъда мегузорад.

2. Дигар ҷанбаи муҳими дастовардҳои илмӣ муайян кардани табиат ва моҳияти ҳуқуқи шартномаи хизматрасониҳои риэлторӣ аст. Муаллиф исбот менамояд, ки ин шартнома дорои хусусияти омехта буда, элементҳои шартномаи ваколатдорӣ (созишномаи агентӣ) ва шартномаи хизматрасонии пулакиро дар бар мегирад. Асоснок кардани зарурати қонунан тасдиқ намудани ин шартнома ҳамчун наvӣ мустақили уҳдадорӣ ҳуқуқӣ-мадани, бо таърифи равшани ҳуқуқи уҳдадорӣҳои тарафҳо, як пешрафти илмӣ аст. Ин таҳлил на танҳо ба ҳалли масъалаҳои назариявӣ мусоидат менамояд, балки асоси амалӣ барои тақмили Кодекси маданияи Ҷумҳурии Тоҷикистон фароҳам меоварад, ки

дар он ҳанӯз муқаррароти махсус барои чунин шартномаҳо пешбинӣ нашудаанд.

3. Таҳлили илмӣ нишон медиҳад, ки дар қонунгузориҳои миллии меъёрҳои махсуси бевосита танзимкунандаи хизматрасониҳои риэлторӣ вучуд надоранд, ки ин ба татбиқи танҳо танзими умумии шартномаи хизматрасонии пулакӣ оварда мерасонад. Ин ҳолат номуайяниро дар институти ҳуқуқии риэлтор ба вучуд оварда, таҳлили муносибатҳои байни риэлтор ва муштарино мушкил месозад ва самаранокии ҳифзи ҳуқуқи истеъмолкунандагонро дар бозори амволи ғайриманқул коҳиш медиҳад. Ин дастовард аз ҷиҳати илмӣ муҳим аст, зеро муаллиф бо истифода аз усулҳои таҳлили ҳуқуқӣ ва омӯзиши амалӣ, сабабҳои аслии ин норасоӣро ошкор намуда, ба рушди ҳуқуқшиносии муқоисавӣ мусоидат менамояд.

4. Дар баҳши масъалаҳои амалӣ, муаллиф масъалаҳои татбиқи қонунгузорино дар соҳаи амволи ғайриманқулро таҳлил кардааст. Нишон дода шудааст, ки фаъолияти ғайрирасмии риэлторӣ густариш ёфтааст, талаботи ягонаи таҳассусӣ ба риэлторҳо вучуд надорад ва механизмҳои ҷалби онҳо ба ҷавобгарӣ пурраа . Ин омилҳо хавфро барои муштарӣ зиёд намуда, эътимодро ба фаъолияти риэлторӣ коҳиш медиҳанд.

5. Муҳим будани истифодаи таҷрибаи давлатҳои дигар барои ислоҳоти ҳуқуқӣ низ аз дастовардҳои илмӣ муаллиф аст. Таҳлили муқоисавӣ ҳуқуқӣ нишон медиҳад, ки дар кишварҳои дигар (аз ҷумла ИДМ) санадҳои махсус амал мекунанд, ки низомии иҷозатномадихӣ, сертификатсия ва стандартҳои шартномавиро пешбинӣ менамоянд. Муаллиф ин механизмҳоро ҳамчун моделҳои муфид барои Тоҷикистон пешниҳод менамояд, ки ин ба рушди ҳуқуқи муқоисавӣ дар ҳуқуқшиносии ватанӣ мусоидат менамояд.

6. Ниҳоят, пешниҳодҳои мушаххаси муаллиф оид ба тақмили танзими ҳуқуқӣ, аз ҷумла таҳияи қонуни махсус «Дар бораи фаъолияти риэлторӣ», як дастоварди илмӣ-амалӣ аст. Ин пешниҳодҳо, ки иҷозатномадихӣ, мақоми ҳуқуқии риэлтор, шартҳои шартнома ва механизмҳои назоратро дар бар мегиранд, асоси илмӣ барои қонунгузорӣ фароҳам меоваранд.

Асоснокӣ ва эътимоднокии хулосаю тавсияҳои дар диссертатсия ифодаёфта. Асоснокии хулосаҳо ва пешниҳодҳо, ки дар доираи ин таҳқиқот ироа шудаанд, ба натиҷаҳои омӯзиши ҳамҷониби мушкilotи ҷой доштаи институти муҳими муносибатҳои маданӣ, яъне риэлторӣ тибқи қонунгузориҳои Ҷумҳурии Тоҷикистон асос ёфтаанд. Диссертатсияи мазкур нахустин таҳқиқоти мукаммали илмӣ дар самти хизматрасонии риэлторӣ тибқи қонунгузориҳои маданияи Ҷумҳурии Тоҷикистон ба ҳисоб меравад, ки рушди қонунгузориҳои соҳибқории миллии ва таҷрибаи пешрафтаи байналмилалиро дар робита ба ин масъала мавриди таҳлили васеъ қарор додааст.

Таҳлили диссертатсия, ақидаҳо, нуктаҳои илмӣ, хулосаҳо, мафҳумҳои илмӣ, проблемаҳои қонунгузорӣ ва амалӣ, ки аз тарафи

муаллиф пешкаш шудаанд, муайян намудани мавқеи мустақили хеш, асосноккунии нуктаҳои илмӣ ва ҳулосаҳо бо истифода аз доираи кофии маводи илмӣ ва таҷрибаи амалӣ ва бархе аз таҷрибаи судӣ аз он дарак медиҳанд, ки таҳқиқоти мазкур мустақилона навишта шудааст.

Ҳулоса ва пешниҳодҳои дар ин диссертатсия пешниҳодшуда аз таҳлил ва омӯзиши васеи адабиёти ҳуқуқӣ, санадҳои меъёри-ҳуқуқӣ ва таҷрибаи воқеии амалияи судӣ ба даст омаданд ва барои таҳкими бозори хизматрасонии риэлторӣ ва рушди қонунгузории маданияи Ҷумҳурии Тоҷикистон мусоидати назаррас хоҳад кард.

Ҳаҷм ва сохтори диссертатсия. Сохтори рисолаи илмӣ Сатториён Алишер Ҳамидзода дар мавзӯи «Муаммоҳои танзими ҳуқуқӣ-гражданин хизматрасонии риэлторӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул дар Ҷумҳурии Тоҷикистон: ҷанбаҳои назариявӣ ва амалӣ», барои дарёфти дараҷаи илмӣ номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ аз рӯйи ихтисоси 12.00.03 – Ҳуқуқи гражданин; ҳуқуқи соҳибкорӣ; ҳуқуқи оилавӣ; ҳуқуқи байналмилалӣ хусусӣ бо назардошти мақсад ва вазифаҳои таҳқиқот, аз рӯйхати ихтисорот, муқаддима, се боб, ҳафт зербоб, ҳулоса, номгӯйи адабиёт (маъхазҳо) иборат буда, ҳаҷми умумии диссертатсия 168 саҳифаро дар бар мегирад.

Дар муқаддима асоснокӣ интиҳоби мавзӯ шарҳ дода шуда, мушкилоте, ки дар назария ва амалияи татбиқи меъёрҳои ҳуқуқӣ оид ба масъалаҳои танзими ҳуқуқӣ-маданияи хизматрасонии риэлторӣ дар бозори амволи ғайри манқул, муайян мегардад. Маҳз ҳамин мушкилот зарурат ва аҳамияти мавзӯи мазкурро таъкид менамояд. Ҳамчунин, дар муқаддима мақсаду вазифаҳо, объекту предмети таҳқиқ, наwgонии илмӣ, аҳамияти амалии натиҷаҳои бадастовардашуда муайян шудаанд.

Боби якум: «Табиати ҳуқуқии фаъолияти миёнаравӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул».

Зербоби 1: «Ҷанбаҳои назариявии мафҳум ва моҳияти фаъолияти миёнаравӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул».

Муаллиф мафҳуми фаъолияти миёнаравиро дар ҷаҳорҷӯбаи Кодекси гражданин Ҷумҳурии Тоҷикистон (1999) ва Кодекси маданияи Ҷумҳурии Тоҷикистон (соли 2022) таҳлил намуда, норасоии муайянкунии фарқи байни миёнаравҳо, намояндагон ва маклерҳоро ошкор мекунад. Набудани санадҳои ҳуқуқии ягона барои танзими фаъолияти миёнаравӣ боиси гуногунфаҳмӣ ва мушкилоти амалӣ мегардад. Падидаи миёнаравӣ ҳамчун институти мустақили ҳуқуқӣ дар ҳуқуқи маданӣ муайян шуда, меъёрҳои танзимкунанда ва иттиҳодияҳои касбӣ таъкид гардидаанд. Кодекси маданӣ ба миёнаравҳои тиҷоратӣ ишора мекунад, аммо таъриф ва шарҳи муфассали фаъолияти миёнаравӣ пешбинӣ нашудааст. Истифодаи истилоҳоти миёнаравӣ дар қонунҳои дигар (масалан, Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи биржаи молӣ ва савдои биржавӣ») ва таҷрибаи хориҷӣ низ таҳлил шуда, зарурати тақмили низоми ҳуқуқии Тоҷикистон бо истифода аз таҷрибаи пешрафтаи хориҷӣ асоснок гардидааст.

Зербоби 2: «Речаи ҳуқуқӣ-маданиӣ фаъолияти миёнаравӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул».

Дар ин зербоб мақоми ҳуқуқии фаъолияти миёнаравӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул баррасӣ шудааст. Муаллиф нишонаи асосии миёнаравиро «амал ба манфиати шахси дигар, аммо аз номи худ» (моддаи 199, қисми 3) муайян карда, зарурати ҷудо кардани миёнаравии тижоратӣ ва ғайритижоратиро пешниҳод менамояд. Пешниҳод мешавад, ки калимаи «тижоратӣ» аз моддаи 199 хориҷ карда шавад, то мафҳуми миёнаравӣ умумӣ гардад. Фарқияти миёнаравӣ аз намояндагӣ дар асоси шартномавӣ будани миёнаравӣ ва мустақилияти амали он таъкид шудааст. Муаллиф инчунин иштироки ноболиғон (14-18 сола) дар муносибатҳои миёнаравӣ бо розигии намояндагони қонуниро ҷонибдорӣ намуда, зарурати муайянкунии дақиқи меъёрҳои ҳуқуқиро барои пешгирии омехташавии мафҳумҳо таъкид мекунад.

Зербоби 3: (дар матн зикр нашудааст, аммо умуман дар бораи миёнаравӣ).

Муаллиф хусусиятҳои ҳуқуқии миёнаравиро ҳамчун институти ҳуқуқи маданӣ муайян намуда, онро ба хизматрасонии муздноқ, мустақилият дар амал ва ба манфиати муштарӣ равона шудан тақсим мекунад. Шартнома ҳамчун асоси ҳуқуқии миёнаравӣ муайян шуда, набудани он хавфҳои ҳуқуқӣ ва иқтисодиро ба миён меорад. Уҳдадорихои муштарӣ (пешниҳоди маълумот, пардохти мукофот, ҷуброни хароҷот) ва зарурати расмигардонии шартномаҳо барои таъмини муайянии ҳуқуқӣ таъкид шудаанд. Пешниҳоди иловаи моддаи 199¹ ба Кодекси маданӣ барои муайянкунии дақиқи мафҳуми миёнаравӣ ва танзими он як навоварии муҳими илмӣ аст, ки ба устувории муносибатҳои ҳуқуқӣ мусоидат менамояд.

Боби дуоми диссертатсия, ки ба таҳлили хизматрасонии риэлторӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул бахшида шудааст, дар маҷмӯъ дорои ду самти асосӣ мебошад: муайян намудани моҳият, аҳамият ва хусусиятҳои ҳуқуқии хизматрасонии риэлторӣ ҳамчун фаъолияти миёнаравӣ, инчунин баррасии муаммоҳои танзими ҳуқуқӣ- маданӣ дар заминаи шартномаи хизматрасонии риэлторӣ. Муаллиф дар зербоби аввал, бо таъкид ба таҳлили амалияи нотариалӣ ва судӣ, номувофиқатӣ ва нуқсонҳои қонунгузории амалкунандаи Тоҷикистонро, аз ҷумла қонунгузории маданӣ, дар соҳаи фаъолияти риэлторӣ ибраз намуда, ҳолигиҳои ҳуқуқиро яке аз омилҳои асосии мушкилот медонад. Дар шароите, ки меъёрҳои мушаххаси танзимкунанда вучуд надоранд, иштирокчиёни бозор принсипи «он чизе ки манъ нашудааст, иҷозат дода мешавад»-ро роҳнамо мегиранд, ки ин ҳолат, гарчанде чандирии муносибатҳоро таъмин мекунад, ҳамзамон номуайянии ҳуқуқӣ ва хавфи баҳсҳои судиро зиёд менамояд. Дар натиҷа, зарурати ислоҳоти қонунгузорӣ бо мақсади бартараф кардани ҳолигиҳо, унификатсияи амалияи ҳуқуқӣ ва таъмини ҳифзи ҳуқуқии иштирокчиёни бозор ба таври мубрам зикр мегардад. Муаллиф бо таъкид ба таҷрибаи амалии дохилӣ, намояндагиро, ки дар асоси ваколатнома амалӣ мегардад,

ҳамчун шакли паҳнгардидаи фаъолияти риэлторӣ дар кишвар муайян мекунад, аммо бо назардошти нуқсонҳои қонунгузорӣ ин роҳро оптималӣ намешуморад. Мавқеи қонунгузории маданӣ, ки шумораи зиёди меъёрҳои диспозитивиро пешбинӣ мекунад, ҳамчун василаи пур кардани фазои холии шартномаҳо таъкид мегардад. Муаллиф зарурати таърифи қонунӣ додан ба мафҳумҳои «риэлтор», «ширкати риэлторӣ», «бозори молу мулки ғайриманқул», «объектҳои молу мулки ғайриманқул» ва «истифодабарандагони хизматрасонии риэлторӣ»-ро бо пешниҳоди формулировкаи мушаххас асоснок менамояд. Дар асоси таҳлили адабиёти ҳуқуқӣ, фаъолияти риэлторӣ ҳамчун фаъолияти мунтазами касбӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул, ки бо мақсади ба даст овардани мукофот барои анҷоми амалиёт бо объектҳои ғайриманқул анҷом мегирад, муайян карда мешавад. Муаллиф зарурати фарқгузорӣ байни фаъолияти риэлторон ва амалҳои мақомоти давлатӣ ё шахсони ваколатдорро таъкид мекунад. Бо дарназардошти манфиати иқтисодӣ ва хусусияти соҳибкорӣ доштани ин фаъолият, зарурати таҳияи қонунгузории маҷмӯӣ барои таъмини шаффофият ва ҳифзи манфиатҳои истеъмолкунандагон дар бозор пешниҳод мегардад. Муқоисаи таҷрибаи хориҷӣ, бахусус ИМА, нишон медиҳад, ки дар баъзе кишварҳо риэлторон ҳамзамон хизматрасонии ҳуқуқии марбут ба аҳдҳои ғайриманқулро низ иҷро менамоянд, ки ҳамчун хизматрасонии ёрирасон арзёбӣ мешавад. Муаллиф ҳамчунин ба таҳқиқоте ишора мекунад, ки тибқи онҳо нархи молу мулки бо иштироки риэлторон фурухташуда назар ба ҳолатҳои бе риэлтор пасттар буда, ин ҳолат барои фурушанда манфӣ, вале аз дидгоҳи бозори умумӣ метавонад ҳамчун механизми танзими нархҳо ва таъмини дастрасии манзил арзёбӣ гардад.

Дар зербоби дуюм тавачҷуҳ ба мушкилоти ҳуқуқӣ-маданӣ дар танзими шартномаи хизматрасонии риэлторӣ равона шудааст. Таҳлили таҷрибаи қонунгузории Россия ва Беларусия нишон медиҳад, ки дар он кишварҳо барои субъектҳои хизматрасонии риэлторӣ талаботи қатъӣ мавҷуд аст, аз ҷумла гирифтани иҷозатномаи махсус, гузаштан аз сертификатсия ва аккредитатсия, бақайдгирии давлатӣ ва гирифтани сертификатҳои аккредитатсионӣ барои кормандон. Чунин талабот сифати хизматрасонию боло бурда, воридшавии субъектҳои тасодуфиро, ки метавонанд ҳуқуқ ва манфиатҳои иштирокчиёни бозорро поймол кунанд, пешгирӣ менамояд. Дар Тоҷикистон, бо назардошти рушди босуръати бозори ғайриманқул, аз ҷумла бо мавриди истифода қарор гирифтани иншооти гуногун, муқаррар намудани талаботи қатъӣ ба риэлторон тавассути қонунгузории махсус, аз ҷумла лоиҳаи Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи фаъолияти риэлторӣ», зарур шуморида мешавад. Шартномаи хизматрасонии риэлторӣ, вобаста ба табиати ҳуқуқӣ, ҳамчун шартномаи оммавӣ шинохта мешавад, ки Кодекси маданӣ нисбат ба он як қатор талаботро пешбинӣ менамояд: риэлтор бояд шахси ҳуқуқӣ ё соҳибкори инфиродӣ бошад, аз бастани шартнома бо фармоишгар даст қашида наметавонад ва ўҳдадор аст хизматро ба доираи номаҳдуди шахсон расонад. Моддаи 861 Кодекси

маданӣ иҷрои шахсии ӯҳдадорихоро аз ҷониби риэлтор талаб менамояд, ба шахси сеюм вогузор намудани иҷрои шартнома танҳо дар ҳолати пешбинишуда дар шартнома иҷозат дода мешавад. Шартномаи мазкур аз лиҳози ҳуқуқӣ консенсуалӣ буда, аз лаҳзаи аксепт гардидани оферта баста ҳисобида мешавад ва аксепт бояд пурра ва бечунучаро бошад. Муаллиф ҳамчунин ба фарқияти байни пешниҳоди оферта ва танҳо даъват ба овардани оферта (масалан, реклама) ишора менамояд.

Ҳамин тариқ, муҳтавои боби дуюм бо таҳлили амиқи моҳият ва аҳамияти хизматрасонии риэлторӣ, муайянсозии мушкilotи ҳуқуқӣ-маданӣ ва пешниҳодҳои муаллиф барои тақмили қонунгузорӣ, бо тақия ба таҷрибаи дохилӣ ва хориҷӣ, асоснок карда шудааст.

Боби сеюми диссертатсия «Хусусиятҳои шартномаи хизматрасонии риэлторӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул» номгузорӣ шудааст, ки ба ду зербоб тақсим мешавад:

Зербоби аввал - «Унсурҳои шартномаи хизматрасонии риэлторӣ»

Муаллиф бар он аст, ки дар Тоҷикистон ҳанӯз санади ҳуқуқии ягона барои ба танзим даровардани шартномаи хизматрасонии риэлторӣ вучуд надорад. Ин ҳолат ба гуногунрангии таҷрибаи тартибдиҳии он оварда мерасонад: ҳар тараф вобаста ба манфиатҳо ва амалияи мавҷуда шакли ҳуқуқии шартнома ва муҳтавои онро интихоб мекунад.

Аз лиҳози ҳуқуқӣ, шартнома дар ин соҳа дар зери гурӯҳи шартномаҳои омехта қарор дорад - зеро он унсурҳои гуногуни қарордодҳои шартномавино (комиссия, агентӣ ва ғайра) муттаҳид мекунад. Муаллиф бори дигар таъкид мекунад, ки барои бехтар ташкил ва истифодабарии ин шартҳо таҳлили доктриналӣ ва ҳуқуқӣ зарур аст, то хусусиятҳои хоси онҳо бартараф ва муносибатҳои тарафҳо шаффоф ва муназзам роҳандозӣ шавад.

Шартномаи хизматрасонии риэлторӣ бояд ҳаттӣ ва мувофиқи талаботи Кодекси маданӣ тартиб дода шавад. Ҳамчунин, «шартҳои назаррас» - яъне шартҳои, ки барои тасдиқи шартномаи мазкур муҳим ҳастанд - бояд равшан муайян шаванд; ин тамоман мувофиқи моддаи 482 Кодекси маданӣ аст (унсурҳои назаррас, вазифагузориҳо, шартҳои ки қонун ё, шакли махсус, ё талаботи тарафҳо онро ҳатмӣ эътироф мекунанд).

Муаллиф пешниҳод мекунад, ки дар лоиҳаи Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи фаъолияти риэлторӣ» сарм гузоштан ва ҳатмӣ кардани маҷмӯи чунин шартҳои назаррас, инчунин ба сифати вазифаҳои иҷрокунанда (варианти хизматрасониро муфассал) равона карда шавад. Онҳо ба муҳтавои сифати хизматрасонӣ низ ба мисли моддаҳои 794 ва 859 Кодекси маданӣ ишора мекунанд: сифати хизматрасонӣ бояд мувофиқи талаботи шартнома ё, дар ҳолати нопурра будани он, мувофиқи стандартҳои умумии хизматрасониҳои шабех муайян шуда бошад.

Зербоби дувум - «Ҷавобгарии тарафҳо дар шартномаи хизматрасонии риэлторӣ».

Дар ин боб, муаллиф дар бораи асосҳои ҳуқуқӣ барои таъйини ҷавобгарии тарафҳо сухан мегӯяд. Ҷавобгарӣ бояд тибқи муқаррароти умумии Боби 30 Кодекси маданӣ ва Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи ҳимояи ҳуқуқи истеъмолкунандагон» ба роҳ монда шавад. Ҷавобгарӣ дар шакли ҷуброни зарар ва/ё пардохти ноустуворона (неустойка) татбиқ мегардад.

Мафҳуми зарар дар Кодекси маданӣ (моддаи 14) васеъ ифода ёфтааст: хароҷоте, ки шахс барои барқарорсозии ҳуқуқҳои вайроншуда мекунад, талаф (хисорати воқеӣ) ё фоидаи аздастрафтаро (даромади гумшуда) дар бар мегирад.

Муаллиф таъкид мекунад, ки қонунгузориҳои маданӣ принсипи пурра рӯйпӯш намудани зарарро ба қор мебарад, аммо вакилҳои шартнома аксар вақт моҳияти неустойка ва ўҳдадорихоии онҳоро дуруст дарк намеkunанд, ки дар амал ба татбиқи нодуруст оварда мерасонад.

Аҳамияти илмӣ, амалӣ, иқтисодӣ ва иҷтимоии натиҷаҳои диссертатсия. Аҳамияти илмӣю амалии таҳқиқоти мазкур дар он зоҳир мегардад, ки муаллиф бо истифода аз равиши комплексӣ масъалаҳои асосии танзими ҳуқуқӣ-мадании хизматрасониҳои риэлториро дар бозори амволи ғайри манул таҳлил намуда, вазифаҳои пешгузоштаро пурра иҷро кардааст. Натиҷаҳои бадастомада барои рушди минбаъдаи илми ҳуқуқи соҳибқорӣ, маданӣ ва дигар илмҳои марбут ба мавзӯи мазкур заминаи бозътимоди назариявӣю методологӣ фароҳам меоранд.

Аҳамияти илмӣ ва амалии натиҷаҳои таҳқиқот дар он ифода меёбад, ки татбиқи тавсияҳои муаллиф оид ба тақмили қонунгузорӣ ва қабули қонун вобаста ба танзими хизматрасониҳои риэлторӣ ин институти маҳуми ҳуқуқи маданияро тақмил мебахшад. Ин тадбирҳо имконияти ҳифзи муассисаҳои иқтисодиву тичоратиро дар муҳити рақамӣ беҳтар намуда, барои рушди иқтисодии кишвар заминаи мусоид фароҳам меоранд.

Бо истифода аз хулосаву пешниҳодҳои диссертатсия, заминаи ҳуқуқии дар соҳаи хизматрасониҳои риэлторӣ бояд устувор ва пайваста тақмил дода шавад, то ки ба афзоиши эътимоди шаҳрвандон ва ҷомеа нисбат ба бехатарӣ ва шаффофияти муомилоти амволи ғайриманкул мусоидат намояд. Ин раванд дар маҷмӯъ ба рушди устувори бозори амволи ғайриманкул ва таҳкими суботи иҷтимоӣю иқтисодӣ мусоидат хоҳад кард.

Ҳамин тариқ, натиҷаҳои ин таҳқиқот дорои аҳамияти баланд назариявӣ, амалӣ, иқтисодӣ ва иҷтимоӣ мебошанд ва метавонанд саҳми арзанда дар тақмили фаъолияти бозори хизматрасониҳои риэлторӣ ва рушди муносибатҳои марбут ба муомилоти амволи ғайриманкул дар Ҷумҳурии Тоҷикистон гузоранд.

Наشري натиҷаҳои таҳқиқ аз рӯи мавзӯи диссертатсия.

Нуктаҳои асосии назариявӣ ва амалии ба ҳимоя пешниҳодшудаи муаллиф дар 8 мақолаи илмӣ, ки аз он 3 мақола дар маҷаллаҳои тақризшавандаи Комиссияи олии аттестатсионии назди Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон ба таъъ расонида шудаанд. Шумораи маводди ҷопшуда ба банди 35 Тартиби додани дараҷаҳои илмӣ, ки бо қарори

Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 30 июни соли 2021, №267 тасдиқ карда шудааст, мувофиқ мебошад.

Мутобикати барасмиятдарории диссертатсия ба талаботи Комиссияи олии аттестатсионии назди Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон.

Диссертатсияи Сатториён Алишер Ҳамидзода ба талаботи банди 31 ва 33 Тартиби додани дараҷаҳои илмӣ, ки бо қарори Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 30 июни соли 2021, №267 тасдиқ карда шудааст, мутобикат менамояд. Диссертатсия аз ҷониби муаллиф мустақилона навишта шуда, дорой мазмун ва мантиқи ягонаи дохилӣ мебошад. Сатҳи нағзони илмӣ диссертатсионӣ, нуқтаҳои илмӣ ва пешниҳоди тавсияҳои амалӣ, ки ба ҳимоя пешниҳод шудаанд, мақолаҳои илмӣ ва маърузаҳо дар конференсияҳои илмӣ амалӣ шахсии муаллифро тасдиқ менамоянд. Инчунин, тарзи навишт, масъалагузорӣ ва услуби таҳқиқоти илмӣ шахсии муаллифи диссертатсияро нишон медиҳад.

Автореферат, ки аз диссертатсия бармеояд, ба талаботи Тартиби додани дараҷаҳои илмӣ, ки бо қарори Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 30 июни соли 2021, №267 тасдиқ карда шудааст, ҷавобгӯ мебошад.

Бо вучуди баҳои мусбате, ки дар тақриз баён гардид, дар рисолаи мазкур баъзе масъалаҳои ҳалталаб ҷой дорад:

1. Дар нуқтаи аввали ба ҳимоя пешниҳод гашта, муаллиф фаъолияти миёнаравиро дар бозори молу мулкӣ ғайриманкул ҳамчун раванде муайян кардааст, ки «новобаста аз танзими ҳуқуқӣ, бештар хусусияти иқтисодӣ дорад» муайян намудааст ва пешниҳод кардааст, ки ба боби 11 Кодекси маданӣ моддаи нави 199 «Миёнаравӣ» ворид карда шавад. Бо вучуди арзиши назариявӣ ва амалии ин пешниҳод, матни модда аз ҷиҳати **фарқгузориҳои возеҳ байни миёнаравии умумимаданӣ ва миёнаравии тичоратӣ** камбуд дорад. Дар ҳолати набудани чунин фарқгузорӣ, ҳавфи омехтани заминаҳои ҳуқуқии миёнаравии ғайритичоратӣ (масалан, миёнаравии шахсӣ ё якдафъаина) бо фаъолияти риэлторӣ ҳамчун намуди фаъолияти соҳибкорӣ фаҳмида мешавад. Ин метавонад ба мушкилоти тафсири ҳуқуқӣ ва татбиқи меъёрҳо дар амалия оварда расонад; хусусан дар ҳолате, ки қонунгузориҳои соҳавӣ (қонунҳои марбут ба иҷозатдиҳӣ ва фаъолияти соҳибкорӣ) низ талаботи ҳудро дорад. Пешниҳод мегардад, ки дар моддаи нав пешниҳодшуда, меъёрҳои мустақил оид ба **мавқеи ҳуқуқӣ ва аломатҳои фарқкунандаи миёнаравии тичоратӣ ва риэлторӣ** ворид карда шаванд, то мутобикати қонунгузориҳои маданӣ бошад. Хоҳиш мекардам, ки ин масъаларо шарҳ диҳед.

2. Дар нуқтаи 4 дуруст муайян карда шудааст, ки набудани шартҳои мувофиқа оид ба нарх ва муҳлати хизматрасониҳои риэлторӣ самаранокии муносибатҳои шартномавиро коҳиш медиҳад ва зарурати қонунӣ муқаррар кардани онҳо ба вучуд меояд. Бо ин вучуд, таҳқиқоти диссертатсионӣ аз таҳлили муқоисавии таҷрибаи ҳуқуқии давлатҳои дигар дар ин самт бенасиб мондааст. Муқоисаи меъёрҳои ҳатмии шартномаҳои риэлторӣ дар кишварҳои, ки бозори амволи ғайриманкул рушдёфтааст, метавонист заминаи назариявӣ ва амалии пешниҳодро

тақвият диҳад. Ин гуна таҳлил имконият медод, ки ҳангоми ворид кардани тағйиру илова ба қонунгузории миллӣ, механизмҳои санчидашудаи байналмилалӣ ба назар гирифта шаванд, ки ин на танҳо сатҳи ҳифзи ҳуқуқии фармоишгаронро баланд мебарад, балки ба эътимод ва шаффофияти бозори амволи ғайриманқул низ мусоидат мекунад. Муаллиф метавонист дар ин самт ба далелҳои бештар ва қонунгузориҳои кишварҳои гуногун такя намуда, тавсияи худро дақиқтар асоснок менамуд.

3. Унсурҳои шартномаи хизматрасонии риэлторӣ (саҳифаҳои 114–127). Бояд қайд кард, ки муаллифи рисолаи илмӣ дар бораи унсурҳои шартномаи хизматрасонии риэлторӣ, аз ҷумла предмети шартнома, сифати хизматрасонӣ, ҳаҷми мукофотпулӣ, тартиби пардохт, муҳлатҳо ва ҳуқуқу уҳдадориҳои тарафҳо, таҳлили муфассал ва муқоисавӣ гузаронидааст, ки ин аз ҳисоби истинодҳои зиёд ба меъёрҳои Кодекси маданияи Ҷумҳурии Тоҷикистон ва таҷрибаи амалӣ арзандаи баҳои баланд аст. Инчунин, муаллиф пешниҳодҳои амалӣ барои тақмили лоиҳаи Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи фаъолияти риэлторӣ» пешкаш кардааст, ки метавонад ба ҳалли масъалаҳои танзимӣ мусоидат намояд. Бо вучуди ин, дар таҳқиқот як нуқтаи муҳим ҳаст, ки ба он диққати махсус лозим аст ва метавонад ҳамчун камбудӣ арзёбӣ шавад.

Нуқтаи асосии камбудӣ ин аст, ки гарчанде муаллиф шартномаи хизматрасонии риэлториро ҳамчун шартномаи омехта муаррифӣ карда, унсурҳои онро аз шартномаҳои комиссия, супориш ва хизматрасонии музднок ҷудо мекунад (саҳифаҳои 114–115), вале ин масъаларо ба таври кофӣ таҳқиқ ва баҳс накардааст, хусусан дар қисмати татбиқи амалӣ ва пешгирии ихтилофҳои ҳуқуқӣ.

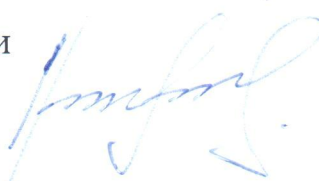
Дар таҳқиқот равшан нест, ки унсурҳои гуногуни шартномаҳои омехта (масалан, ваколатҳои намояндагӣ аз шартномаи супориш, миёнаравӣ аз шартномаи комиссия ва сифати хизматрасонӣ аз шартномаи пудрат) дар як шартномаи риэлторӣ бояд ба кадом меъёрҳои императивӣ ё диспозитивӣ мувофиқат кунанд, то ихтилофҳои ҳуқуқӣ пеш наоянд. Муаллиф танҳо ба тавсифи умумӣ басанда карда, мисолҳои мушаххас аз таҷрибаи судӣ ё ҳолатҳои амалиро наовардааст, ки ин метавонад ба нофаҳмиҳо дар татбиқи шартномаҳо оварда расонад (саҳифаҳои 116–118, ки дар онҳо предмети шартнома ва намудҳои хизматрасонӣ тавсиф шудаанд, аммо бе таҳлили ҳамоҳангӣ).

Эродҳо ва камбудииҳои зикршуда, дар маҷмӯъ, аҳамияти назариявӣ амалии диссертатсияи мазкурро коста намеkunанд ва ба муҳтавои кор таъсири манфии зиёд намерасонанд.

Дар умум, диссертатсияи Сатториён Алишер Ҳамидзода дар мавзӯи «Муаммоҳои танзими ҳуқуқӣ-гражданин 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 гражданин; ҳуқуқи соҳибкорӣ; ҳуқуқи оилавӣ; ҳуқуқи байналмилалӣ хусусӣ пешниҳод шудааст, дар сатҳи баланди илмӣ ба анҷом расида, ба талаботи бандҳои

31, 33, 34 ва 35 Тартиби додани дараҷаҳои илмӣ, ки бо қарори Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 30 июни соли 2021, №267 тасдиқ карда шудааст, мувофиқ буда, муаллифи он сазовори дараҷаи илмии номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ аз рӯи ихтисоси номбаршуда мебошад.

Муқарризи расмӣ:
номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ,
дотсенти кафедраи ҳуқуқи маданӣ ва
иқтисодии факултети ҳуқуқшиносии
Академияи идоракунии давлатии назди
Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон



Мирзоев П.И.

Суроға: 734003, Ҷумҳурии Тоҷикистон,
ш. Душанбе, Саид Носир, 33
Телефон: +992 (37) 224-17-86
Факс: (37) 224-17-86
E-mail: info@apa.tj; mirzoev-p-87@mail.ru

Имзои Мирзоев П.И.-ро тасдиқ мекунам:
Сардори раёсати кадрҳо, коргузори ва корҳои
махсуси Академияи идоракунии давлатии назди
Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон



Зоирхонзода Ф.З.

13.08.2025c

Суроғаи муассиса: 734003, ш. Душанбе, кӯчаи Саид Носир 33,
Академияи идоракунии давлатии назди Президенти Ҷумҳурии
Тоҷикистон. Тел.: 224-17-86, 224-83-93 (факс), email: info@ipa.tj.