

ДОНИШГОҲИ МИЛЛИИ ТОҶИКИСТОН

Бо ҳуқуқи дастнавис



ВБД: 347.2/.3(575.3)

ШЕРЗОДА БУРҲОНАЛӢ САБЗАЛӢ

**РЕҶАИ ҲУҚУҚИИ МОЛУ МУЛКИ ҒАЙРИМАНҚУЛ ТИБҚИ
ҚОНУНГУЗОРИИ ҶУМҲУРИИ ТОҶИКИСТОН:
ТАҲҚИҚОТИ ҲУҚУҚИ МАДАНИӢ**

ДИССЕРТАТСИЯ

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

РОҲБАРИ ИЛМӢ:

номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ, дотсент

СОҲИБЗОДА М.М.

ДУШАНБЕ – 2024

МУНДАРИЧА

НОМГҶҶИ ИХТИСОРАҶО ВА (Ё) АЛОМАТҶОИ ШАРТӢ.....	3
МУҚАДДИМА.....	4-21
БОБИ 1. ТАВСИФИ УМУМИИ РЕЧАИ ҶУҚУҚИИ МОЛУ МУЛКИ ҶАЙРИМАНҚУЛ ДАР ҶУҚУҚИ МАДАНИӢ.....	22-99
1.1. Ташаккул ва рушди речаи ҷуқуқии молу мулки ҷайриманқул.....	22-48
1.2. Мафҳум ва хусусиятҳои молу мулки ҷайриманқул.....	48-78
1.3. Таснифи ашғи ҷайриманқул.....	79-99
БОБИ 2. РЕЧАИ ҶУҚУҚИИ НАМУДҶОИ АЛОҶИДАИ МОЛУ МУЛКИ ҶАЙРИМАНҚУЛ ТИБҚИ ҚОНУНГУЗОРИИ ҶУМҶУРИИ ТОҶИКИСТОН.....	100-183
2.1. Речаи ҷуқуқии молу мулки ҷайриманқули табиӢ.....	100-132
2.2. Речаи ҷуқуқии молу мулки ҷайриманқули бо замин алоқаи мустаҳкамдошта.....	132-155
2.3. Речаи ҷуқуқии объектҳои тибқи қонунгузорӣ ба молу мулки ҷайриманқул баробар эътирофкардашуда ва ашғи ҷайриманқули дар оянда сохташаванда	155-181
ХУЛОСА.....	182-186
ТАВСИЯҶО ОИД БА ИСТИФОДАИ АМАЛИИ НАТИҶАҶОИ ТАҶҚИҚОТ.....	187-189
РҶЙҶАТИ АДАБИЁТ (МАЪҶАЗҶО).....	190-215
ИНТИШОРОТ АЗ РҶЙИ МАВЗУИ ДИССЕРТАТСИЯ.....	216-219

НОМГҶҶИ ИХТИСОРАҶО ВА (Ё) АЛОМАТҶОИ ШАРТӢ:

ҶТ – Ҷумҳурии Тоҷикистон

КМ ҶТ – Кодекси маданияи Ҷумҳурии Тоҷикистон

КГ ҶТ – Кодекси граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон

КА ҶТ – Кодекси андозии Ҷумҳурии Тоҷикистон

КШ ҶТ – Кодекси шахрсозии Ҷумҳурии Тоҷикистон

КО ҶТ – Кодекси оилаи Ҷумҳурии Тоҷикистон

КЗ ҶТ – Кодекси замини Ҷумҳурии Тоҷикистон

КГ ҶШС Тоҷикистон – Кодекси граждании Ҷумҳурии Шуравии Сотсиалистии Тоҷикистон

КГ ҶШФСР – Кодекси граждании Ҷумҳурии Шуравии Федералии Сотсиалистии Россия

КЗ ҶШФСР – Кодекси замини Ҷумҳурии Шуравии Федералии Сотсиалистии Россия

ИҶШС – Иттиҳоди Ҷумҳуриҳои Шуравии Сотсиалистӣ

ҶМШС Тоҷикистон – Ҷумҳурии Мухтори Шуравии Сотсиалистии Тоҷикистон

ИДМ – Иттиҳоди Давлатҳои Мустақил

ДМТ – Донишгоҳи миллии Тоҷикистон

ҶДММ – Ҷамъияти дорои масъулияти маҳдуд

ФР – Федератсияи Россия

КВД – Корхонаи воҳиди давлатӣ

ғ. – ғайра

қ. – қисм

м. – модда

м.м. – моддаҳо

б. – банд

с. – саҳифа.

МУҚАДДИМА

Мубрам будани мавзуи таҳқиқот. Баъди ба даст овардани Истиқлоли давлатии Ҷумҳурии Тоҷикистон (минбаъд – ҚТ) ҳуқуқи маданӣ ба марҳилаи нави рушд ворид гардида, қонунгузории маданияи мамлакат дар заминаи арзишҳои бунёдии иқтисодӣ бозоргонӣ, ба монанди гуногуншаклии моликият, кафолати фаъолияти озоди иқтисодӣ ва соҳибкорӣ ташаккул ёфта истодааст. Ин арзишҳои бунёдии ҳуқуқи маданӣ баъди қабули Конститутсияи ҚТ¹ дар қонунгузории маданӣ мустақкам гардиданд.

Аксари муомилоти маданӣ дар заминаи ашё (молу мулк) ба вучуд омада, инкишоф меёбанд. Тақсимоти ашё бо мақсади муайян намудани речаи ҳуқуқи маданӣ барои намудҳои алоҳидаи ашё ба роҳ монда мешавад. Вобаста ба ин, ашёи ғайриманқул дар ҳуқуқи маданӣ дорои речаи ҳуқуқии махсус буда, он барои муносибатҳои ҳуқуқи маданӣ аҳамияти муҳим дорад. Речаи ҳуқуқии молу мулки ғайриманқул яке аз масъалаҳои асосии илми ҳуқуқи маданӣ буда, таҳқиқи категорияи мазкур дар ҳама даври замон мубрам ба ҳисоб меравад.

Дар низоми объекти ҳуқуқҳои маданӣ ашёи ғайриманқул мавқеи хоссаро ишғол менамояд, зеро ин объект асоси ҳаёт ва фаъолияти инсон, пешбурди фаъолияти соҳибкорӣ, макони истеҳсоли маҳсулот, ҷойи иҷрои функцияҳои меҳнатӣ ва ғ. махсуб меёбад. Таърихан молу мулки ғайриманқул речаи ҳуқуқии махсусро доро буда, муомилоти он дар асоси меъёру қоидаҳои махсуси муқаррарнамудаи қонунгузорӣ анҷом дода мешавад.

Дар фаҳмиши муносири ҳуқуқи маданӣ речаи ҳуқуқии молу мулки ғайриманқул марҳила ба марҳила аз ҳуқуқи хусусии римӣ то замони муосир инкишоф ёфтааст.

¹ Конститутсияи ҚТ аз 6 ноябри соли 1994 дар раёйпурсии умумихалқӣ қабул карда шуд. 26 сентябри соли 1999, 22 июни соли 2003 ва 22 майи соли 2016 бо роҳи раёйпурсии умумихалқӣ ба он тағйиру иловаҳо ворид карда шудаанд. – Душанбе, 2016. – 64 с.

Заминаи аввалин барои пайдоиши речаи ҳуқуқии маданияи молу мулки ғайриманқул дар ҳуқуқи хусусии римӣ коркард гардида, қоидаҳои махсус (ба монанди расмиёти махсуси анҷом додани муомилоти молу мулки ғайриманқул, татбиқи муҳлатҳои махсус, принципи «superficies solo cedit») нисбати ин объектҳо муқаррар гардида буд.

Дар давраи шуравӣ бо дарназардошти моликияти истисноии давлатӣ эътироф намудани замин танзими ҳуқуқии муносибатҳо вобаста ба молу мулки ғайриманқул хусусиятҳои хосро касб намуда, нисбат ба муомилоти молу мулки ғайриманқул қоидаҳои алоҳида, ба монанди тақдирӣ ҳуқуқии сохтмонро пайравӣ намудани қитъаи замин амал мекард. Дар даврони соҳибистиқлолии Тоҷикистон қонунгузорию маданӣ оид ба молу мулки ғайриманқул ташаккул ёфта, масъалаҳои муомилоти молу мулки ғайриманқул ба таври пурра танзим гардиданд. Бинобар ин, аз нуқтаи назари илми ҳуқуқи маданӣ масъалаҳои муомилот бо молу мулки ғайриманқул аҳаммияти назаррас доранд.

Дар ҚТ бозори молу мулки ғайриманқул, хосса тан манзили истиқоматӣ ва дигар бинову иншоот дар ҳолати ташаккулёбии босуръат қарор дорад. Масоҳати умумии ҳуҷраҳои истиқоматӣ ба ҳисоби миёна ба ҳар як шахрванд дар охири соли 2020 ба 11,1 метри мураббаъ баробар гардид, ки нисбат ба нишондоди соли 2010 27,6 фоиз зиёд мебошад. Дар сохтмони манзил аз соли 2000 то соли 2020 ҳаҷми солонаи ба истифода супоридани манзил аз 245 ҳазор метри мураббаъ то ба 1463,4 ҳазор метри мураббаъ баробар гардид. Дар маҷмӯъ, фонди манзил айни замон 104,8 млн метри мураббаъро ташкил медиҳад².

Маълумоти омории навине³, ки мақомоти бақайдгиранда пешниҳод намудааст⁴, аз он шаҳодат медиҳанд, ки дар ҳаёти шахсони воқеӣ ва

² Стратегияи рушди соҳаи сохтмони ҚТ барои давраи то соли 2030, ки бо қарори Ҳукумати ҚТ аз 27 апрели соли 2022, №203 тасдиқ гардидааст // Махзани мутамаркази иттилоотӣ-ҳуқуқии ҚТ «Адлия». Шакли 7.0. [Захираи электронӣ]. Манбаи дастрасӣ: URL: <http://www.adlia.tj> (санаи мурочиат: 10.03.2024).

³ Дар соли 2023 аз ҷониби КВД «Бақайдгирии молу мулки ғайриманқул» 38656 адад ҳуқуқи истифодаи қитъаи замин, 60537 адад биноҳои истиқоматӣ ва ғайриистиқоматӣ, 5757 адад маҳдудиятҳо (гарониҳо)-и

фаъолияти шахсони ҳуқуқӣ муомилоти молу mulки ғайриманқул, ба даст овардан ва амалисозии ҳуқуқҳо нисбати объектҳои мазкур сол то сол тамоюли зиёдшавӣ дорад.

Таҳқиқи илмии масъалаҳои вобаста ба речаи ҳуқуқии молу mulки ғайриманқул ба амалишавии низоми иқтисодӣ, сиёсати ҳуқуқӣ ва ҳадафҳои дар ҳуччатҳои банақшагирии стратегияи мамлакат пешбинишуда мусоидат менамояд. Яке аз вазифаҳои асосӣ дар самти баланд бардоштани дастрасии манзил рушди маҷмуии бозори молу mulки ғайриманқул, аз ҷумла зарурати такмили заминаи меъёрии ҳуқуқӣ ба қитъаҳои замини зери сохтмон вобаста намудани ҳуқуқи соҳибӣ мебошад⁵.

Барномаи давлатии рушди соҳаи бақайдгирии давлатии молу mulки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он дар ҚТ барои солҳои 2022-2026⁶ андешидани тадбирҳо оид ба такмили заминаи меъёрии ҳуқуқии речаи ҳуқуқии молу mulки ғайриманқулро пешбинӣ намудааст (бандҳои 40, 56).

Дар банди 13 Нақшаи чорабиниҳо барои солҳои 2024-2025 оид ба амалисозии Концепсияи сиёсати ҳуқуқии ҚТ барои солҳои 2018-2028⁷ муайян намудани механизми дар амал татбиқ намудани бозори ҳуқуқи истифодаи қитъаи замин ҳамчун молу mulки ғайриманқул мустақкам шудааст.

Дар заминаи аҳаммияти муҳим доштани муомилоти молу mulки ғайриманқул дар ҳаёти шахсони воқеӣ ва фаъолияти шахсони ҳуқуқӣ масъалаи такмили қонунгузорӣ оид ба молу mulки ғайриманқул пайваста

ҳуқуқ ба молу mulки ғайриманқул, 86 адад қатъи мавҷудияти молу mulки ғайриманқул, 2306 адад қатъи маҳдудиятҳо (гарониҳо)-и ҳуқуқ ба молу mulки ғайриманқул ба қайд гирифта шудааст

⁴ Фаъолияти КВД «Бақайдгирии молу mulки ғайриманқул ва корхонаҳои фаръии тобеи он» дар соли 2023 [Захираи электронӣ]. Манбаи дастрасӣ: <https://baqaydgiri.tj/Services/Index/23e891ef-65ce-47d6-9b11-08dbf0be3ade> (санаи мурочиат: 10.03.2024).

⁵ Стратегияи рушди соҳаи сохтмони ҚТ барои давраи то соли 2030, ки бо қарори Ҳукумати ҚТ аз 27 апрели соли 2022, № 203 тасдиқ гардидааст // Махзани мутамаркази иттилоотӣ-ҳуқуқии ҚТ «Адлия». Шақли 7.0. [Захираи электронӣ]. Манбаи дастрасӣ: URL: <http://www.adlia.tj> (санаи мурочиат: 10.03.2024).

⁶ Барномаи давлатии рушди соҳаи бақайдгирии давлатии молу mulки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он дар ҚТ барои солҳои 2022-2026, ки бо қарори Ҳукумати ҚТ аз 29 июли соли 2022, №378 тасдиқ гардидааст // Махзани мутамаркази иттилоотӣ-ҳуқуқии ҚТ «Адлия». Шақли 7.0. [Захираи электронӣ]. Манбаи дастрасӣ: URL: <http://www.adlia.tj> (санаи мурочиат: 10.03.2024).

⁷ Нақшаи чорабиниҳо барои солҳои 2024-2025 оид ба амалисозии Концепсияи сиёсати ҳуқуқии ҚТ барои солҳои 2018-2028, ки бо қарори Ҳукумати ҚТ аз 30 декабри соли 2023, №565 тасдиқ гардидааст // Махзани мутамаркази иттилоотӣ-ҳуқуқии ҚТ «Адлия». Шақли 7.0. [Захираи электронӣ]. Манбаи дастрасӣ: URL: <http://www.adlia.tj> (санаи мурочиат: 10.03.2024).

мавриди диққати асосӣ қарор дорад. Дар замони муосир аксари мушкилоте, ки дар самти ҳуқуқи ашёӣ ба вучуд меоянд, бештар ба речаи ҳуқуқии молу мулки ғайриманқул алоқаманд мебошанд. Аз ҷумла, дар шароити муосири ҚТ яке аз масъалаҳои муҳими ҳалталаб танзими ҳуқуқии сохтмони ҳиссагии молу мулки ғайриманқул ба ҳисоб меравад.

Мавзуи шартномаи сохтмони ҳиссагӣ ашёӣ ғайриманқули дар оянда сохташаванда мебошад, ки онро ба таври мушаххас инфиродӣ қардан ғайриимкон аст ва бақайдгирии давлатии он ғайриимкон мебошад, ки дар натиҷа мушкилоти муайян оид ба иҷрои дахлдори уҳдадорӣ ва ҳимояи ҳуқуқи манфиатҳои харидорон (ҳиссагузорон) ба вучуд омадааст. Таҳлили амиқи илмии ин масъала метавонад мушкилоти зикршударо бартараф созад.

Тибқи м. 138 КМ ҚТ⁸ киштиҳои ҳавоӣ ва объектҳои кайҳонӣ молу мулки ғайриманқул маҳсуб мешаванд. Дар қонунгузории мамлакат нисбати объектҳои мазкур қоидаҳои махсус муқаррар нагардидаст ва дар амалия муомилоти киштиҳо ва объектҳои кайҳонӣ на ҳамчун молу мулки ғайриманқул анҷом дода мешаванд. Дар қонунгузорӣ тартиби бақайдгирии давлатии объектҳои мазкур пешбинӣ нашудааст.

Асосҳои дар боло зикршуда мубрам будани таҳқиқи речаи ҳуқуқи молу мулки ғайриманқулро тибқи қонунгузории ҚТ асоснок менамоянд.

Дарачаи таҳқиқи мавзуи илмӣ. Дар илми ҳуқуқшиносии ватанӣ масъалаҳои умумии речаи молу мулки ғайриманқул аз тарафи олимони ватанӣ, ба монанди А.В. Золотухин⁹, А.Ф. Холиқзода¹⁰, А.Д. Ғафурзода¹¹, А.Қ. Раҳмонзода¹², В.А. Ойгензихт¹³, Д.С. Раҳмон¹⁴, Д.Ш. Сангинов¹⁵,

⁸ Ниг.: Кодекси маданияи ҚТ аз 24 декабри соли 2022 // Садои мардум. – 2023. – 2 январ. – № 1-9 (4584-4592).

⁹ Ниг.: Золотухин А.В., Султонова Т.И. Предпринимательское право Республики Таджикистан: учебник. – Душанбе: ЭР-граф, 2018. – 596 с.

¹⁰ Ниг.: Холиков А.Ф. Таърихи давлат ва ҳуқуқи Тоҷикистон (аз давраи пайдоиш то интиҳои асри XIX): қисми I / дар зери таҳрири узви вобастаи АИ ҚТ, д.и.х., проф. Тоҳиров Ф.Т. ва узви воб. АУ ҚТ, д.и.т., проф. Якубов Ю. – Душанбе: Матбуот, 2002. – 301 с.; Халиков А.Г. Правовая система зороастризма: дис. ... д-ра юрид. наук. – Душанбе, 2004. – 421 с.

¹¹ Ниг.: Ғафуров А.Д., Исмоилов Ш.М., Шонасриддинов Н.Ш., Нодиров Ф.М. Ҳуқуқи кишоварзии Ҷумҳурии Тоҷикистон: китоби дарсӣ. – Душанбе: Бухоро, 2013. – 400 с.

¹² Ниг.: Раҳмонзода А.Қ. Масъалаҳои асосии ҳуқуқи моликияти коммуналӣ: дис. ... номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ. – Душанбе, 2023. – 194 с.

Д.Ш. Султонова¹⁶, Қ.Ш. Курбонов¹⁷, Ҷ.С. Муртазозода¹⁸, М.А. Маҳмудзода¹⁹, М.З. Раҳимзода²⁰, О.У. Усмонов²¹, П.З. Мирзозода²², С.Х. Наботов²³, Ш.К. Ғаюрзода²⁴, Ш.Т. Тағойназаров²⁵, Э.С. Насриддинзода²⁶

¹³ Ниг.: Ойгензихт В.А. Субъекты осуществления права общенародной собственности (современные тенденции) // Матер. науч. конф. ИГПАН СССР от 7-9 июня 1988 г. / под ред. В.П. Мозолина, А.А. Рубанова, М.Я. Шиминова. – М., 1989. – С. 50-58.

¹⁴ Ниг.: Раҳмон Д.С. Ҳуқуқ ва иқтисодиёт: мубрамияти химояи ҳуқуқи истеъмолкунанда дар бозори мол, қор ва хизматрасонӣ // Ҳаёти ҳуқуқӣ. – 2021. – № 1(33). – С. 6-16.

¹⁵ Ниг.: Сангинов Д.Ш. Предпринимательское право Республики Таджикистан: учебное пособие. – Душанбе: ЭР-граф, 2013. – 600 с.; Сангинов Д.Ш. Ҳуқуқи соҳибқорӣи Ҷумҳурии Тоҷикистон (матни лексия): воситаи таълимӣ. – Душанбе: ЭР-граф, 2014. – 500 с.; Сангинов Д.Ш., Мирзоев П.З. Ҳуқуқи соҳибқорӣи Ҷумҳурии Тоҷикистон: китоби дарсӣ. – Душанбе: Андалеб-Р, 2015. – 500 с.; Сангинов Д.Ш. Предпринимательская деятельность по оказанию социально-культурных услуг: проблемы правового регулирования: монография. – Душанбе: Мехрона-2017, 2019. – 424 с.

¹⁶ Ниг.: Султонова Д.Ш. Масъалаҳои асосии танзими ҳуқуқи маданияи шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон: Тоҷикистон: дис. ... номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ. – Душанбе, 2024. – 206 с.; Султонова Д.Ш. Таносуби шартномаи иштирок дар сохтмони ҳиссагӣ бо дигар шартномаҳои ҳуқуқи гражданин // Ҳаёти ҳуқуқӣ. – 2021. – № 1 (33). – С. 134-136.

¹⁷ Ниг.: Курбонов Қ.Ш. Ҳуқуқи гражданин. Қисми I: китоби дарсӣ / зери таҳрири ҳуқуқшиноси шоистаи Ҷумҳурии Тоҷикистон, доктори илмҳои ҳуқуқшиносӣ, профессор Ш.Т. Тағойназаров. – Душанбе, 2014. – 511 с.; Курбонов Қ.Ш., Ғаффорзода И.Ғ. Ҳуқуқи гражданин. Қисми I: китоби дарсӣ. – Душанбе: Донишварон, 2017. – 504 с.; Курбанов К.Ш. Добросовестность в гражданском праве: дис. ... д-ра юрид. наук. – Душанбе, 2018. – 362 с.

¹⁸ Ниг.: Муртазокулов Дж. С. Фермерские хозяйства в некоторых странах СНГ: становление, развитие, перспективы. – М., 2011 – 229 с.; Муртазокулов Дж. С. Гражданско-правовые проблемы организации и деятельности деханских (фермерских) хозяйств в Таджикистане: монография. – М.: ООО «НИПКЦ Восход-А», 2012. – 336 с.

¹⁹ Ниг.: Маҳмудов М.А., Менглиев Ш.М. Римское частное право (конспект лекций). – Душанбе: Сино, 2000. – 119 с.; Маҳмудов М.А., Менглиев Ш.М. Ҳуқуқи хусусии римӣ. – Душанбе: ЭР-граф, 2013. – 176 с.; Маҳмудов М.А., Худоёров Б.Т. Тафсири Кодекси оилаи Ҷумҳурии Тоҷикистон. – Душанбе: ЭР-граф, 2015. – 415 с.

²⁰ Ниг.: Раҳимзода М.З. Баъзе масъалаҳои речаи ҳуқуқи молу мулки соҳибқор // Қонунгузорӣ. – 2017. – № 3 (27). – С. 33-39; Раҳимзода М.З. Проблемаҳои мубрами ҳуқуқи соҳибқорӣи Ҷумҳурии Тоҷикистон: монография. – Душанбе: МН Дониш, 2019. – 504 с.; Ҳуқуқи гражданин: қисми 1 / зери таҳрири О.У. Усмонов. – Душанбе: Матбуот, 2001. – С. 347-352; Раҳимзода М.З. Нақши Иҷлосияи XVI Шурои Олиӣ дар барқарорсозии сохти конституционӣ дар ҚТ // Иҷлосияи XVI-уми Шурои Олии ҚТ ва эҳёи давлату ҳуқуқи миллии тоҷикон: монография. – Душанбе: Балоғат, 2023. – С. 12-21; Раҳимзода М.З., Каримов А.Қ., Фархудинов Ҷ.И. Тафсири Кодекси замини Ҷумҳурии Тоҷикистон. – Душанбе: Андалеб-Р, 2015. – 360 с.; Рахимов М.З. Избранные труды по гражданскому и предпринимательскому праву. – Душанбе: Бухоро, 2014. – 638 с.

²¹ Ниг.: Усманов О.У. Становление советского гражданского права в Таджикистане. – Душанбе: Ирфон, 1973. – 157 с.; Ҳуқуқи гражданин: қисми 2: китоби дарсӣ / зери таҳрири доктори илмҳои ҳуқуқ, профессор О.У. Усмонов. – Душанбе: МН Дониш, 2003. – 500 с.

²² Ниг.: Мирзозода П.З. Масъалаҳои ҳуқуқи танзими сифати мол, қор ва хизмат дар қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон: таҳқиқоти сивилистӣ: дис. ... доктори илмҳои ҳуқуқшиносӣ. – Душанбе, 2022. – 348 с.

²³ Ниг.: Наботов С.Х. Речаи ҳуқуқи молу мулки соҳибқорӣи инфиродӣ: диссертатсия барои дарёфти дараҷаи доктори фалсафа (PhD) доктор аз рӯи ихтисоси 6D030100 – ҳуқуқшиносӣ. – Душанбе, 2020. – 218 с.

²⁴ Ниг.: Ғаюрзода Ш.К. Маъноии истилоҳи «замин» дар танзими ҳуқуқи маданияи // Маърифати ҳуқуқӣ: масъалаҳои ҳуқуқ-иқтисодии заминистифодабарӣ: маводҳои конференсияи ҷумҳуриявӣ (11 майи соли 2024) / зери назари доктори илмҳои ҳуқуқшиносӣ, профессор Исмоилов Ш.М. – Душанбе: Мехроҷ-граф, 2024. – С. 57-63; Ғаюрзода Ш.К., Соҳибзода М.М. Табиати ҳуқуқи мафҳум ва хусусиятҳои «замин» дар танзими муносибатҳои ҳуқуқи маданияи ва ҳуқуқи замин // Қонунгузорӣ. – 2023. – № 2 (50). – С. 130-137; Ғаюрзода Ш.К., Султонова Д.Ш. Вазъи ҳуқуқи фармоишгар дар шартномаи иштирок дар сохтмони ҳиссагии манзили истиқоматӣ // Ҳаёти ҳуқуқӣ. – 2022. – № 2 (38). – С. 175-185; Ғаюров Ш.К. Жилищно-коммунальное хозяйство Республики Таджикистан: некоторые вопросы частного правового регулирования // Национальная правовая система РТ и стран СНГ: анализ тенденций и перспектив развития: материалы V межд. науч.- практ. конф. – Душанбе, 31 октября 2017 г. – РТСУ, 2017. – С. 143-149.

ва дар сатҳи таҳқиқоти махсус аз ҷониби А.Ш. Азимзода²⁷, И.З. Саъдиев²⁸, И.Х. Бобочонзода ва Ш.К. Каримзода²⁹, Т.Қ. Қодирзода³⁰, М.М. Соҳибзода³¹, М.Н. Мухамедова³², Н.Р. Латифзода³³, Н.Ш. Қурбонализода³⁴, Ф.С. Сулаймонов³⁵, Ш.М. Исмоилов³⁶ ва дигарон³⁷ таҳлил гардидааст.

²⁵ Ниг.: Тагайназаров Ш.Т. Гражданско-правовое регулирование личных неимущественных прав граждан в СССР. – Душанбе: Дониш, 1990. – 216 с.; Махмудов М.А., Тагайназаров Ш.Т., Бобочонов И.Х., Бадалов Ш.К. Тафсир ба Кодекси граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон: қисми якум. – Душанбе: ЭР-граф, 2010. – 1000 с.

²⁶ Ниг.: Насриддинзода Э.С. Фарҳанги ҳуқуқӣ. – Душанбе: ЭР-граф, 2016. – 316 с.; Насриддинзода Э.С. Назарияи давлат ва ҳуқуқ (воситаи таълимӣ). – Душанбе: Меҳрона-2017, 2019. – 204 с.; Насурдинов Э.С. Правовая культура: монография [отв. ред. Ф.Т. Тахиров]. – М.: Норма, 2014. – 352 с.; Насурдинов Э.С. Правовая культура: теоретико-методологический аспект: монография. – Душанбе: ЭР-граф, 2013. – 160 с.

²⁷ Ниг.: Азимзода А.Ш. Правовое регулирование предоставления и изъятия земельных участков в Республике Таджикистан: дис. ... канд. юрид. наук. – М., 2017. – 216 с.; Азимзода А.Ш. Конституционная основа регулирования земельных отношений // Вестник Таджикского национального университета. – 2015. – № 3/11 (188). – С. 156-158; Азимзода А.Ш., Ойев Х. Тафсири Кодекси замини Ҷумҳурии Тоҷикистон. – Душанбе, 2016. – 424 с.

²⁸ Ниг.: Саъдиев И.З. Танзими ҳуқуқии муносибатҳои соҳибқорӣ дар соҳаи иқтишоф ва истихроҷи нафт ва газ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон: дис. ... номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ. – Душанбе, 2019. – 197 с.

²⁹ Ниг.: Бобочонов И.Х., Бадалов Ш.К. Ҳолати ҳуқуқии сохтмони худсарона дар Ҷумҳурии Тоҷикистон // Қонунгузорӣ. – 2014. – № 1 (13). – С. 39-44; Бобочонов И.Х., Бадалов Ш.К. Ҳолати ҳуқуқии сохтмони худсарона дар Ҷумҳурии Тоҷикистон // Қонунгузорӣ. – 2014. – № 2 (14). – С. 47-52.

³⁰ Ниг.: Қодирзода, Т.Қ. Мафҳум ва моҳияти ҳуқуқи ашёи тибқи қонунгузории Тоҷикистон // Қонунгузорӣ. – 2024. – №2(54). – С. 68-72.

³¹ Ниг.: Соҳибов М.М. Проблемаҳои танзими ҳуқуқи граждании иҷораи қитъаи заминҳои таъиноти кишоварзӣ тибқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон: дис. ... номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ. – Душанбе, 2018. – 235 с.; Соҳибов М.М. Ҳуқуқи замини Ҷумҳурии Тоҷикистон. – Душанбе: Андалеб-Р, 2015. – 396 с.; Соҳибов М.М. К вопросу о понятии сделок с правом пользования земельным участком // Правовая жизнь. – 2016. – № 2 (14). – С. 131-140; Соҳибзода М.М., Шамсиддин Ш. Қатъи ҳуқуқи молиқият ба ашёи ғайриманкул бинобар гирифтани қитъаи замин ва захираҳои табиӣ дигар // Маҷмуаи мақолаҳои конференсияи ҷумҳуриявии илмию амалӣ дар мавзӯи «Мушкилотҳои қонунгузории замин дар даврони муосир» (13 октябри соли 2023) / зери назари доктори илмҳои ҳуқуқшиносӣ, профессор Мирзозода П.З. ва номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ, дотсент Шарифзода Ф.Ш. – Душанбе: Меҳроч-граф, 2023. – С. 107-136; Соҳибзода М.М., Шерзода Б.С. Падидаҳои нави ҳуқуқи маданияи Ҷумҳурии Тоҷикистон: монография: наشري аввал / зери таҳрири Ғаюрзода Шукрулло Кароматулло – мудири кафедраи ҳуқуқи маданияи факултети ҳуқуқшиносии ДМТ, доктори илмҳои ҳуқуқшиносӣ, профессор. – Душанбе: Меҳроч-граф, 2023. – 448 с.

³² Ниг.: Мухамедова М.Н. К вопросу о классификации объектов недвижимого имущества // Академический юридический журнал. – 2021. – № 3 (39). – С. 128-134; Мухамедова М.Н. К вопросу понятия недвижимости как объекта правового регулирования // Новые юридические исследования: сборник статей IV Международной научно-практической конференции. – Пенза: МЦНС «Наука и Просвещение». 2021. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://naukaip.ru/wp-content/uploads/2021/04/МК-1065.pdf> (дата обращения: 20.03.2024 г.).

³³ Ниг.: Латифзода Н.Р. Ҳуқуқи ашёи дар ҳуқуқи граждании Тоҷикистон (воситаи таълимӣ) / зери таҳрири доктори илмҳои ҳуқуқшиносӣ, профессор Ш.К. Ғаюров, номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ, дотсент Қ.Ш. Қурбонов. – Душанбе, 2017. – 128 с.

³⁴ Ниг.: Қурбонализода Н.Ш. Такмили қонунгузории манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон // Иҷтимоӣ XVI-уми Шурои Олии ҚТ ва эҳёи давлату ҳуқуқи миллии тоҷикон: монография. – Душанбе: Балогат, 2023. – С. 433-441; Қурбоналиев Н. Ҳуқуқи манзил. – Душанбе: ДМТ, 2015. – 256 с.

³⁵ Ниг.: Сулаймонов Ф.С. Ҳуқуқи ашёи: монография. – Душанбе: ДМТ, 2015. – 248 с.; Сулаймонов Ф.С. Концепция вещных прав в Республике Таджикистан: монография. – Душанбе: Типография ТНУ, 2016. – 152 с.; Сулаймонов Ф.С. Ҳуқуқи граждани ва савдоии мамлакатҳои хориҷӣ (маҷмааи таълимӣ методӣ). – Душанбе: ЭР-граф, 2014. – 200 с.; Сулаймонов Ф.С. Проблемы цивилистической науки в Республике Таджикистан [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://law.tnu.tj/index.php/ru/nauka-top/39-stati/74> (дата обращения: 17.10.2023).

Дар фазои илми ҳуқуқшиносии хориҷӣ паҳлуҳои алоҳидаи мавзуи речаи ҳуқуқии молу мулки ғайриманқул аз ҷониби А.В. Шеголева³⁸, Е.А. Суханов³⁹, Е.В. Резцова⁴⁰, Е.Г. Семенова⁴¹, Е.С. Болтанова⁴², И.В. Аксюк⁴³, К.М. Илясова⁴⁴, М.А. Собенина⁴⁵, М.В. Абрамова⁴⁶, М.М. Гасанов⁴⁷, Н.Ю. Чаплин⁴⁸, О.Ю. Сквортсов⁴⁹, Р.С. Бевзенко⁵⁰, С.А. Степанов⁵¹, Т.В. Киселева⁵² ва дигарон мавриди пажухиш қарор дода шудааст.

³⁶ Ниг.: Исмоилов Ш.М. Кодекси маданияи Ҷумҳурии Тоҷикистон – заминаи танзими муносибатҳои нави хусусӣ // Қонунгузорӣ. – 2023. – № 2 (50). – С. 56-64; Исмаилов Ш.М. Государственная регистрация недвижимости и прав на нее // Правовая жизнь. – 2015. – № 4 (12). – С. 153-166; Исмаилов Ш.М. Сборник избранных статей. – Душанбе: Полиграф – групп, 2021. – 632 с.

³⁷ Ниг.: Ҷураев А.Ш. Мафҳум ва аломатҳои манзили истиқоматӣ мувофиқи қонунгузорию Ҷумҳурии Тоҷикистон // Масъалаҳои назариявии ташаккули фарҳанги ҳуқуқи инсон дар Тоҷикистон: маводи конференсияи байналмилалӣ илмию назариявӣ (5-уми декабри соли 2023) / зери таҳрири доктори илмҳои ҳуқуқшиносӣ, профессор Мирзозода П.З. – Душанбе: Матбааи ДМТ, 2023. – С. 412-418; Турдиматов Ф.К. Понятие и признаки сложной недвижимой вещи // Правовая жизнь. – 2013. – № 4 (04). – С. 111-121; Раҳимов Д.Қ. Мафҳум, моҳият ва хусусиятҳои иншоот ҳамчун предмети шартномаи иҷораи бино ва иншоот // Идоракунии давлатӣ. – 2022. – № 2 (56). – С. 194-199; Расулзода Г. Проблемы наследования в системе оснований возникновения права собственности на недвижимое имущество // Академический юридический журнал. – 2022. – № 3 (43). – С. 125-132; Вализода М.Р. Баъзе масъалаҳои оид ба мавзуи шартномаи хариду фурӯши молу мулки ғайриманқул // Масоили мубрами тақмили Конституцияи Ҷумҳурии Тоҷикистон дар шароити муосир: маводи конференсияи ҷумҳуриявӣ илмию назариявӣ бахшида ба 75-солагии Донишгоҳи миллии Тоҷикистон (01 ноябри соли 2023) / зери таҳрири номзоди илмҳои ҳуқуқшиносӣ, дотсент Мирзозода П.З. – Душанбе: Матбааи ДМТ, 2023. – С. 395-401; Вализода М.Р., Анваров К.Б. Мафҳум ва объектҳои молу мулки ғайриманқул дар ҳуқуқи гражданин // Идоракунии давлатӣ. – 2021. – № 3 (52). – С. 188-194.

³⁸ Ниг.: Шеголева А.В. Правовой режим недвижимости как объекта гражданских прав: дис. ... канд. юрид. наук. – Волгоград, 2006. – 175 с.

³⁹ Ниг.: Суханов Е.А. О понятии недвижимости и его влиянии на иные гражданско-правовые категории // Вестник гражданского права. – 2008. – № 4. – С. 6-16; Суханов Е.А. Вещное право: научно-познавательный очерк. – 2-е изд., стер. – М.: Статут, 2021. – 560 с.; Суханов Е.А. Объекты права собственности // Закон. – 1995. – № 4. – С. 92-97; Суханов Е.А. Право собственности и иные вещные права. Способы их защиты (Комментарии к новому ГК РФ). – М.: Центр деловой информации еженедельника «Экономика и жизнь», 1996. – 456 с.

⁴⁰ Ниг.: Резцова Е.В. Правовая природа договора долевого участия в жилищном строительстве: дис. ... канд. юрид. наук. – М., 2006. – 172 с.

⁴¹ Ниг.: Семенова Е.Г. Концептуальная модель правового режима недвижимости как объекта имущественных прав: дис. ... д-ра юрид. наук. – М., 2021. – 404 с.; Семенова Е.Г. О соотношении терминов «недвижимость», «недвижимое имущество», «недвижимая вещь» в статье 130 Гражданского кодекса Российской Федерации // Вестник Краснодарского университета МВД России. – 2015. – № 4 (30). – С. 36-42.

⁴² Ниг.: Болтанова Е.С. Договор купли-продажи недвижимости: общие положения: дис. ... канд. юрид. наук. – Томск, 2001. – 248 с.

⁴³ Ниг.: Аксюк И.В. Недвижимость в законодательстве России: понятие, основания и способы возникновения права собственности на нее: дис. ... канд. юрид. наук. – Ростов-на-Дону, 2007. – 204 с.

⁴⁴ Ниг.: Илясова К.М. Правовой режим недвижимого имущества: проблемы теории и практики: дис. ... д-ра юрид. наук. – Алматы, 2005. – 317 с.; Илясова К.М. Актуальные вопросы правового режима недвижимого имущества в Республиках Казахстан и Таджикистан: сравнительно-правовой анализ // Проблемы развития гражданского законодательства Республики Таджикистан (Душанбе, 2009). – Душанбе: Ирфон, 2009. – С. 175-191.

⁴⁵ Ниг.: Собенина М.А. Правовой режим морских судов и судов внутреннего плавания по гражданскому законодательству Российской Федерации: дис. ... канд. юрид. наук. – М., 2013. – 201 с.

⁴⁶ Ниг.: Абрамова М.В. Ипотека морских судов, воздушных судов, космических объектов: дис. ... канд. юрид. наук. – М., 2003. – 198 с.

⁴⁷ Ниг.: Гасанов М.М. Правовой режим объектов незавершенного строительства: дис. ... канд. юрид. наук. – М., 2011. – 187 с.

⁴⁸ Ниг.: Чаплин Н.Ю. Гражданско-правовой режим земельных участков: дис. ... канд. юрид. наук. – М., 2020. – 199 с.

Робитаи таҳқиқот бо барномаҳо ва мавзӯҳои илмӣ. Диссертатсия дар доираи мавзуи корҳои илмӣ-таҳқиқотии кафедраи ҳуқуқи мадания факултети ҳуқуқшиносии ДМТ барои солҳои 2021-2025 – «Нақши ҳуқуқи мадания дар татбиқи ҳадафҳои миллии стратегӣ» омода карда шудааст.

ТАВСИФИ УМУМИИ ТАҲҚИҚОТ

Мақсади таҳқиқоти илмӣ пажӯҳиши ҷанбаҳои таърихӣ ва муосири речаи ҳуқуқии молу мулки ғайриманқул дар ҳуқуқи мадания, таҳлили нуқтаҳои назари илмӣ, муқаррароти қонунгузорӣ ва амалияи ҳуқуқтатбиққунии самти мазкур, инчунин арзёбии илмии ҳолати танзими масъалаҳои молу мулки ғайриманқул ва ҳулосаҳои илмии назарӣ ва амалӣ чиҳати мукамалгардонии қонунгузорӣ ва рушди муътадили муомилоти ин объектҳо мебошад.

Вазифаҳои асосии таҳқиқоти диссертатсионӣ аз инҳо иборат аст:

- омӯзиши заминаҳои таърихии пайдоиш ва инкишофи речаи ҳуқуқии молу мулки ғайриманқул;
- таҳлили мафҳуми молу мулки ғайриманқул ва хусусиятҳои он дар заминаи қонунгузорӣ ва адабиёти илмӣ;
- таҳқиқи илмии таснифи молу мулки ғайриманқул ва асосҳо (маҳакҳо)-и он;
- пажӯҳиши речаи ҳуқуқии молу мулки ғайриманқули табиӣ;
- баррасии илмии речаи ҳуқуқии объектҳои бо замин алоқаи мустаҳкамдошта;
- баррасии мушкилоти ҳуқуқтатбиққунӣ дар самти татбиқи речаи ҳуқуқии молу мулки ғайриманқул ба киштиҳо ва объектҳои кайҳонӣ;

⁴⁹ Ниг.: Скворцов О.Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте: учебное пособие. – М.: Волтерс Клувер, 2006. – 368 с.

⁵⁰ Ниг.: Бевзенко Р.С. Введение в российское право недвижимости. Вып. 2: Принцип единства судьбы прав на земельный участок и на строения на нем. – М.: Статут, 2020. – 103 с.

⁵¹ Ниг.: Степанов С.А. Система объектов недвижимого имущества в гражданском праве: теоретические проблемы: автореф. дис. ... д-ра юрид. наук. – Екатеринбург, 2004. – 301 с.; Степанов С.А. Недвижимое имущество в гражданском праве. – М.: Статут, 2004. – 123 с.

⁵² Ниг.: Киселева Т.В. Гражданско-правовое регулирование недвижимости: дис. ... канд. юрид. наук. – М., 2007. – 194 с.

– гузарондани таҳқиқи речаи ҳуқуқии ашъи ғайриманқули дар оянда бавучудоянда;

– асосноккунии назариявӣ ва амалии мушкилоти қонунгузорӣ оид ба молу мулки ғайриманқул.

Объекти таҳқиқотро муносибатҳои ҷамъиятӣ ташкил медиҳанд, ки вобаста ба ашъи ғайриманқул, муомилоти молу мулки ғайриманқул ва амалисозии ҳуқуқ ба молу мулки ғайриманқул ба вучуд меоянд.

Мавзӯи таҳқиқоти диссертатсионӣ аз андешаҳои назариявӣ оид ба речаи ҳуқуқии молу мулки ғайриманқул, хусусиятҳои муомилоти молу мулки ғайриманқул, инчунин амалисозии ҳуқуқ ба молу мулки ғайриманқул иборат аст.

Марҳила, макон ва давраи таҳқиқот (давраи таърихӣ таҳқиқот). Таҳқиқоти диссертатсионии мазкур марҳилаҳои тасдиқ, омода намоед, тасвиб ва муҳокимаро дар кафедра сипарӣ намудааст. Макони таҳқиқот кафедраи ҳуқуқи мадания факултети ҳуқуқшиносии ДМТ маҳсуб меёбад. Ҷанбаҳои таърихӣ диссертатсия дар давраҳои таҳқиқот инъикос шуда, дар марҳилаҳои муайян омода гардидааст. Дар ибтидо ҷанбаҳои таърихӣ пайдоиш ва ташаккули речаи ҳуқуқи мадания молу мулки ғайриманқул пажӯҳиш шудааст. Баъдан, масъалаи хусусиятҳои хоси молу мулки ғайриманқул, ки аз речаи ҳуқуқии он бармеоянд, инчунин масъалаи низоми молу мулки ғайриманқул таҳлил шуданд.

Дар давраи сеюм, речаи ҳуқуқии намудҳои алоҳидаи молу мулки ғайриманқул, ба монанди қитъаи замин, биноҳои иншоот, сохтмони худсарона, сохтмони нотаом, дарахтони бисёрсола, объектҳои ба молу мулки ғайриманқул баробар эътирофшуда ва ашъи ғайриманқули дар оянда сохташаванда (бавучудоянда) таҳқиқ гардиданд. Ҳамзамон, дар ин давра вобаста ба таҳқиқоти анҷомдода, хулосаҳои назариявӣ ва амалӣ пешниҳод карда шудаанд. Марҳилаи анҷоми таҳқиқот соли 2024 мебошад.

Асосҳои назариявӣ таҳқиқотро маводи назариявӣ аз ҷониби олимони ватанӣ ва хориҷӣ таълифшуда, аз ҷумла О.У. Усмонов, В.А.

Ойгензихт, Ш.М. Исмоилов, М.А. Махмудзода, Ш.Т. Тағойназаров, М.З. Раҳимзода, Э.С. Насриддинзода, А.Ғ. Холиқзода, Ҷ.С. Муртазозода, А.Д. Ғафурзода, Ш.К. Ғаюрзода, А.В. Золотухин, Д.С. Раҳмон, И.Х. Бобочонзода, Д.Ш. Сангинов, Қ.Ш. Қурбонов, П.З. Мирзозода, А.Қ. Раҳмонзода, Ш.К. Каримзода, Ф.С. Сулаймонов, М.М. Соҳибзода, Н.Ш. Қурбонализода, А.Ш. Азимзода, Н.Р. Латифзода, М.Н. Мухамедова, С.Х. Наботов, И.З. Саъдиев, Е.А. Суханов, И.В. Аксюк, Е.С. Болтанова, Н.Ю. Чаплин, Т.В. Киселева, К.М. Илясова, С.А. Степанов, Е.Г. Семенова, А.В. Шеголева, О.Ю. Сквортсов, Р.С. Бевзенко, М.М. Гасанов, М.А. Собенина, М.В. Абрамова, Е.В. Резтсова ва дигарон ташкил медиҳад.

Асосҳои методологии таҳқиқот. Дар раванди анҷом додани таҳқиқот аз усулҳои умумиилмӣ, ба монанди усули диалектикӣ, таҳлили низомнок ва усулҳои махсуси ҳуқуқӣ, аз ҷумла усули таърихӣ-ҳуқуқӣ, расмӣ-ҳуқуқӣ, муқоисавӣ-ҳуқуқӣ мавриди қарор дода шудаанд.

Бо истифода аз усули диалектикӣ рушду инкишофи речаи ҳуқуқи маданияи молу мулки ғайриманқул, танзими ҳуқуқии муомилоти молу мулки ғайриманқул, падидаҳои нави ба молу мулки ғайриманқул алоқаманд, аз қабili маҷмуаи томи ғайриманқул, ҳуқуқи ҳамсоғӣ таҳлил гардидаанд.

Аз рӯи таҳлили низомнок мавқеи ашъи ғайриманқул дар низоми объектҳои ҳуқуқҳои маданӣ, таҳлили ҳуқуқи ҳамсоғӣ ҳамчун ҳадди амалисозии ҳуқуқ ба ашъи ғайриманқул ва ғ. муайян карда шудааст.

Аз рӯи усули таърихӣ-ҳуқуқӣ асосҳо ва заминаҳои таърихии пайдоиши речаи ҳуқуқи маданияи молу мулки ғайриманқул дар давраи ҳуқуқи хусусии римӣ, шуравӣ ва соҳибистиклолӣ таҳқиқ шуда, хусусиятҳои хоси ташаккули молу мулки ғайриманқул дар ин давраҳо қорқард шудааст.

Тибқи усули расмӣ-ҳуқуқӣ низоми молу мулки ғайриманқул, мафҳуми бино ва иншоот, сохтмони нотаом, инчунин ҳатмӣ будани бақайдгирии давлатии пайдоиш, тағйирёбӣ ва қатъгардии молу мулки ғайриманқул, инчунин ҳуқуқҳо ба он таҳлилу муайян гардидааст.

Бо роҳи усули муқоисавӣ-ҳуқуқӣ қонунгузори Тоҷикистон оид ба молу мулки ғайриманкул бо қонунгузори дигар мамлакатҳои хориҷӣ, ба монанди давлатҳои аъзои ИДМ, Фаронса ва Олмон таҳқиқ гардидааст.

Заминаҳои эмпирикӣ. Дар раванди таҳқиқи мавзӯи диссертатсионӣ Конститутсияи ҚТ, КМ ҚТ, КЗ ҚТ, Қонуни ҚТ «Дар бораи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманкул ва ҳуқуқҳо ба он», дигар санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ, созишномаҳои байнидавлатӣ ва қарорҳои Пленуми Суди Олии ҚТ истифода шудаанд. Ҳамчунин, чиҳати муайян намудани амалияи татбиқи қонунгузори ҚТ оид ба молу мулки ғайриманкул аз санадҳои судӣ ва шартномаҳои тариқи нотариалӣ тасдиқшуда, истифода гардидааст.

Навгонии илмӣ диссертатсия. Диссертатсия таҳқиқоти мукаммали илмӣ дар бораи молу мулки ғайриманкул буда, дар он меъёрҳои қонунгузорӣ шарҳу тавзеҳ дода шуда, таҷрибаи мамлакатҳои хориҷӣ дар муқоиса бо қонунгузори милли таҳлил гардиданд ва дар заминаи онҳо ҳулосаю андешаҳо манзур гардидаанд, ки онҳо арзиши баланди илмӣ диссертатсияро нишон медиҳад.

Нуктаҳои ба ҳимоя пешниҳодшаванда:

1. Шаклгирии танзими ҳуқуқии молу мулки ғайриманкулро ба давраҳои зерин ҷудо кардан мумкин аст:

– давраи Рими Қадим;

– инкишофи речаи ҳуқуқии маданияи молу мулки ғайриманкул дар заминаи қонунгузори Фаронса ва Олмон;

– давраи Шуравӣ;

– даврони соҳибистиклолии Тоҷикистон. Бо сабаби қабули зиёди санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ дар ин давра ва рушди босуръати муносибтаҳо оид ба молу мулки ғайриманкул, давраи мазкур ба ду марҳилаи алоҳида ҷудо мешавад: а) аз соли 1991 то қабули КМ ҚТ; б) баъди қабули КМ ҚТ то имрӯз.

2. Дар таҳқиқот мафҳуми молу мулки ғайриманкул коркард гардидааст, ки чунин мебошад: молу мулки ғайриманкул ин объекти

ҳуқуқҳои маданӣ мебошанд, ки аз рӯйи табиати худ ё алоқаи мустақкам доштан бо замин ё дар асоси талаботи қонунгузорӣ (новобаста аз табиат ва алоқа бо замин) ғайриманқул эътироф шуда, дар қонунгузорӣ нисбати он, бо дарназардошти аҳаммияти муҳим (иқтисодӣ, маишӣ, истехсолӣ ва ғ.) доштани онҳо дар ҳаёти шахсони воқеӣ ва фаъолияти шахсони ҳуқуқӣ, таъмини устувории ҳуқуқ ва мавҷудияти иттилооти боэътимод нисбати ин объектҳо речаи ҳуқуқии маданияи махсус пешбинӣ гардидааст.

3. Речаи ҳуқуқии маданияи молу мулки ғайриманқул инҳоро фаро мегирад: 1) тартиби хоси пайдоиш, гузариш ва қатъи ҳуқуқҳо ба молу мулки ғайриманқул, ки бақайдгирии давлатиро талаб менамояд; 2) ба маҳалли ҷойгиршавии молу мулки ғайриманқул алоқаи мустақкам доштани ҷойи иҷрои уҳдадорӣ, маҳалли кушода шудани мерос, бақайдгирии давлатӣ; 3) тартиби махсуси ба даст овардани ҳуқуқи моликият ба молу мулки ғайриманқул; 4) татбиқ шудани муҳлатҳои махсус нисбати муносибатҳои бо молу мулки ғайриманқул алоқаманд; 5) ба таври ҳатмӣ пешниҳод намудани ҳуҷжатҳои ҳуқуқмуайянкунандаи молу мулки ғайриманқул барои анҷом додани муомилот вобаста ба он; 6) риояи ҳатмии шакли аҳдҳо бо молу мулки мазкур ва бақайдгирии давлатии онҳо; 7) дар асоси розигии иштирокдорони моликияти якҷоя анҷом додани муомилоти молу мулки ғайриманқул.

4. Байни объекти молу мулки ғайриманқули бо замин алоқаи мустақкамдошта (бино, иншоот) ва қитъаи замин бояд алоқаи ҳуқуқӣ вучуд дошта бошад. Объектҳои бо замин алоқаи мустақкамдошта бидуни алоқаи ҳуқуқӣ ба қитъаи замин ҳамчун ашёи ғайриманқул эътироф карда мешаванд, аммо ҳуқуқ ба он ба вучуд омада наметавонад.

5. Объектҳои ғайриманқули навбунёдшаванда аз лаҳзаи бо замин алоқаи мустақкам пайдо намудан ҳолати ашёи ғайриманқулро соҳиб мегарданд. Баъди бақайдгирии давлатии онҳо танҳо ҳуқуқҳои ашёӣ ба бино, иншоот ва дигар молу мулки ғайриманқули аз нав бунёдшаванда ба миён меоянд. Киштиҳои ҳавоӣ аз лаҳзаи дар мақоми ваколатдори давлатии

соҳаи авиатсия ба қайд гирифта шудан ҳолати ашёи ғайриманқулро соҳиб мегарданд.

6. Новобаста аз пайдо шудани имконияти ҷойивазнамоии объектҳои бо замин алоқаи мустақкамдошта, ин маҳак аҳаммияти муҳим дошта, барои ба молу мулки ғайриманқул мансуб дониستاني объекти муайян нақши асосӣ дорад. Дар ҳолате ки, агар маҳалли ҷойгиршавӣ ё ҳолати ҷисмонии молу мулки ғайриманқул тағйир ёбад, дорандаи ҳуқуқ ба ин молу мулк бояд чораҳои заруриро барои ворид намудани тағйирот дар феҳрист андешад.

Барои мукамал гардонидани қонунгузорӣ ворид намудани **тағйиру иловаҳои зерин** ба мақсад мувофиқ аст:

1. Дар Қонуни ҚТ «Дар бораи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он» моддаи 52¹ бо номи «**Хусусиятҳои бақайдгирии давлатии маҷмуаи томи ғайриманқул**» бо мазмуни зерин илова карда шавад:

«1. Бақайдгирии давлатии ҳуқуқҳо бо маҷмуаи томи ғайриманқул тибқи асосҳои зерин амалӣ карда мешавад:

1) ҳангоми ташкилҳои молу мулки ғайриманқул, агар тибқи ҳуҷҷатҳои шахрсозӣ таъиноти ин объектҳо маҷмуаи томи ғайриманқул пешбинӣ гардида бошад;

2) бо хоҳишу иродаи молик муттаҳид намудани якчанд молу мулки дар қонунгузорию маданӣ пешбинишуда, ки дар бораи онҳо ба Феҳристи ягонаи давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он сабти дахлдор ворид гардидааст.

2. Ба маҷмуаи томи ғайриманқул ворид кардани молу мулки дигар ва аз он хориҷ кардани молу мулк бо тартиби муқаррарнамудаи Қонуни мазкур ба қайди давлатӣ гирифта мешавад».

2. Ба қ. 1, м. 27 ҚЗ ҚТ илова ворид карда шуда, он дар таҳрири зайл ифода карда шавад:

«Ҳангоми ба шахси дигар гузаштани ҳуқуқи моликият ба бино, иншоот, сохтмони нотамои, дарахтони бисёрсола ва дигар объектҳои ба замин алоқаи мустаҳкамдошта ҳуқуқи истифодаи қисми қитъаи замин, ки молу мулки мазкур дар он қарор дорад, инчунин, қисми ҳамшафати он қитъаи замин, ки барои хизматрасонии ин молу мулк дар доираи меъёрҳои муқарраргардида зарур аст, ройгон ба бадастоварандаи бино, иншоот, сохтмони нотамои, дарахтони бисёрсола ва дигар объектҳои ба қитъаи замин алоқаи мустаҳкамдошта мегузарад».

3. Ба Қонуни ҚТ «Дар бораи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он» илова бо мазмуни зерин ворид карда шавад:
«Моддаи 4¹. Бақайдгирии давлатии объектҳои бо тартиби муқаррарнамудаи қонун ба молу мулки ғайриманқул баробар эътирофшуда

Ташкилӣ, тағйирӣ ва қатъгардии мавҷудияти объектҳои бо тартиби муқаррарнамудаи қонун ба молу мулки ғайриманқул баробар эътирофшуда, ҳуқуқҳо ва маҳдудиятҳо (гарониҳо)-и ҳуқуқ ба онҳо бо тартиби муайяннамудаи Ҳукумати ҚТ ба қайди давлатӣ гирифта мешаванд».

4. Мафҳуми сохтмони нотамои дар б. 2 Қоидаҳои муайян намудани объектҳои сохтмонашон нотамои ва ба муомилоти маданӣ баровардани онҳо, ки бо қарори Ҳукумати ҚТ аз 27 марти соли 2018, №148 тасдиқ гардидааст, дар таҳрири зерин ифода карда шавад: «Объекти сохтмонашон нотамои – объекти сохтмонаш мавқуфгузошта аст, ки барои бунёди он ҳамчун бинои истиқоматӣ ва ғайриистіқоматӣ бо тартиби муқаррарнамудаи қонунгузори Чумхурии Тоҷикистон иҷозат дода шуда, вале ба итмом расонида нашудааст ва бо замин алоқамандии мустаҳкам дорад».

5. Номи боби 60 КМ ҚТ дар таҳрири зерин ифода карда шавад: «Боби 60. Сохтмони объектҳои молу мулки ғайриманқул дар асоси ҳиссагӣ». Муқаррароти боби мазкур дар заминаи ин тағйирот такмил дода шаванд. Инчунин, ба м. 1158 КМ ҚТ иловаи зерин ворид карда шавад: «3. Нисбат

ба шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ муқаррароти зербоби 1 ва 3, боби 41 ва зербоби 6, боби 35 Кодекси мазкур татбиқ карда мешавад, агар аз талаботи шартнома ё қонун тартиби дигаре барнаояд».

6. Пешниҳод мегардад, ки м. 1159 ҚМ ҚТ дар таҳрири зерин ифода карда шавад: «Шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ дар шакли хаттӣ баста шуда, дар мақоми ваколатдори давлатӣ дар соҳаи меъморӣ ва сохтмон ба ҳисоб гирифта мешавад ва ба тариқи нотариалӣ тасдиқ мегардад».

Аҳаммияти назариявӣ ва амалии таҳқиқот. Дар диссертатсия андешаҳои илмӣ оид ба речаи ҳуқуқии молу мулки ғайриманқул, муқаррароти қонунгузорӣ ва амалияи ҳуқуқтатбиқкунӣ таҳқиқ гардидааст. Ҳангоми такмили қонунгузорию соҳавӣ ҳулоса ва пешниҳодҳои дар таҳқиқот манзуршуда метавонад истифода карда шаванд. Дар раванди тадриси фанни ҳуқуқи маданӣ, ҳуқуқи манзил, ҳуқуқи замин, курси махсуси ҳуқуқи ашёӣ маводи диссертатсия ба таври васеъ истифода шуда метавонанд. Инчунин, натиҷаҳои таҳқиқот метавонад дар фаъолияти мақомоти судӣ, нотариати давлатӣ ва мақоми бақайдгирандаи молу мулки ғайриманқул истифода гардад.

Дарачаи эътимоднокии натиҷаҳои таҳқиқот дар воқеъ будани дониши ҳосилшуда, мантиқӣ будани он, робитаи он бо асарҳои муҳаққиқони дигар, коркарди натиҷаҳои таҳқиқот ва ҳаҷми интишорот оид ба мавзӯ, инъикоси объективии мушкилоти речаи ҳуқуқии молу мулки ғайриманқул, таҳлили маводи илмию амалии соҳавӣ, усулҳои гузарондани таҳқиқот, инчунин мутобиқати диссертатсия ба талаботи муқарраршуда, ифода мегардад.

Мутобиқати диссертатсия ба шиносномаи ихтисоси илмӣ. Мавзуи таҳқиқот ба шиносномаи ихтисосҳои Комиссияи олии аттестатсионии назди Президенти ҚТ аз рӯйи ихтисоси 12.00.03 – Ҳуқуқи маданӣ; ҳуқуқи соҳибкорӣ; ҳуқуқи оилавӣ; ҳуқуқи байналмилалӣ хусусӣ мутобиқат менамояд.

Саҳми шахсии довталаби дараҷаи илмӣ дар таҳқиқот. Саҳми довталаб дар навғониҳои таҳқиқот, нуқтаҳои ба ҳимоя пешниҳодшаванда, таҳлили илмии қонунгузорӣ, пешниҳоди хулосаҳои илмӣ ва тавсияҳои амалӣ, пешниҳоди маърузаҳо аз ҷониби муаллиф дар семинарҳои назариявӣ ва конференсияи илмии байналмилалӣю ҷумҳуриявӣ зоҳир мегардад. Тарзи ҳосии таҳлили илмии масъалаҳои ба мавзӯи таҳқиқот алоқаманд, шакли маънидоднамоии меъёрҳои қонунгузорӣ ва аз ҷиҳати илмӣ таҳлилу асоснок намудани онҳо ва тарзи навишти диссертатсия саҳми шахсии муаллифро нишон медиҳанд.

Тасвиб ва натиҷаҳои амалисозии таҳқиқот. Диссертатсия дар кафедраи ҳуқуқи мадания факултети ҳуқуқшиносии ДМТ таҳия шуда, якҷанд маротиба дар ҷаласаҳои кафедра мавриди муҳокима қарор дода шудааст. Ҳамчунин, натиҷаҳои таҳқиқоти диссертатсионӣ дар конференсияҳои зерин ироа гардидаанд:

а) байналмилалӣ:

– конференсияи байналмилалӣи илмӣ-амалӣ дар мавзӯи «Масъалаҳои назариявии ташаккули фарҳанги ҳуқуқи инсон дар Тоҷикистон» – бо маъруза дар мавзӯи «Речаи ҳуқуқӣ-мадания қитъаи замин тибқи қонунгузории мамлакатҳои пасошуравӣ» (5 декабри соли 2023, ш. Душанбе).

– конференсияи XIX-уми байналмилалӣи илмӣ дар мавзӯи «Международный научный обзор проблем права, социологии и политологии» – бо маъруза дар мавзӯи «Объекты самовольной постройки в маданском праве» (март, 2021, Бостон, ИМА).

б) ҷумҳуриявӣ:

– конференсияи ҷумҳуриявӣи илмӣ-амалӣ дар мавзӯи «Рушди қонунгузории Тоҷикистон оид ба самтҳои алоҳидаи соҳибқорӣ» – бо маъруза дар мавзӯи «Консепсияҳои объектҳои молу мулкӣ ғайриманқул дар ҳуқуқи мадания муосир» (7 октябри соли 2021, ш. Душанбе);

– конференсияи ҷумҳуриявии илмӣ-амалӣ дар мавзуи «Ҳуқуқи инсон дар раванди ҷаҳонишавӣ» – бо маъруза дар мавзуи «Баъзе масъалаҳои эътирофи ҳуқуқи моликият ба сохтмони худсарона дар ҚТ» (7 декабри соли 2021, ш. Душанбе);

– конференсияи ҷумҳуриявии илмӣ-амалӣ дар мавзуи «Конститутсия - ҳамчун омили рушди устувори давлат» – бо маъруза дар мавзуи «Мафҳуми молу мулки ғайриманқул дар назарияи ҳуқуқи маданӣ» (5 ноябри соли 2022, ш. Душанбе);

– конференсияи III ҷумҳуриявии илмӣ-амалии олимони ҷавони ДМТ бахшида ба «Рӯзи ҷавонони Тоҷикистон» – 23 май ва «Бистсолаи омӯзиш ва рушди фанҳои табиатшиносӣ, дақиқ ва риёзӣ дар соҳаи илму маориф» (солҳои 2020-2040) – бо маъруза дар мавзуи «Хусусиятҳои речаи ҳуқуқи молу мулки ғайриманқул тибқи қонунгузории маданияи Олмон» (18-19 майи соли 2023, ш. Душанбе);

– конференсияи ҷумҳуриявии илмӣ-назариявӣ дар мавзуи «Мушкилотҳои қонунгузории замин дар даврони муосир» – бо маъруза дар мавзуи «Речаи ҳуқуқи маданияи қитъаи замин ҳамчун молу мулки ғайриманқул» (13 октябри соли 2023, ш. Душанбе);

– конференсияи ҷумҳуриявии илмӣ-назариявӣ дар мавзуи «Масоили мубрами такмили Конститутсияи ҚТ дар шароити муосир» – бо маъруза дар мавзуи «Кафолатҳои конституционӣ-ҳуқуқи амалишавии моликияти истисноии давлат ба замин дар ҚТ: шаклгирӣ, вазъ ва дурнамои рушд» (1 ноябри соли 2023, ш. Душанбе);

– конференсияи ҷумҳуриявии илмӣ-амалӣ дар мавзуи «Маърифати ҳуқуқӣ: масъалаҳои ҳуқуқӣ-иқтисодии заминистифодабарӣ» – бо маъруза дар мавзуи «Таносуби мафҳумҳои «замин» ва «қитъаи замин» ҳамчун объекти ҳуқуқҳои маданӣ» (11 майи соли 2024, ш. Душанбе).

Интишорот аз рӯйи мавзуи диссертатсия. Вобаста ба масъалаҳои алоҳидаи мавзуи таҳқиқот аз ҷониби муаллиф 25 маводи илмӣ таълиф ва интишор карда шудааст, ки аз онҳо 1 монография, 11 мақола дар

мачаллаҳои аз ҷониби Комиссияи олии аттестатсионии назди Президенти ҚТ тақризшаванда, 10 мақола дар мачаллаҳои дигар нашргардида ва 3 тафсир ба қонунҳо мебошад.

Сохтор ва ҳачми диссертатсия. Диссертатсия аз номгӯйи ихтисораҳо, муқаддима, ду боб, шаш зербоб, хулоса ва рӯйхати адабиёт иборат аст. Ҳачми умумии диссертатсия 219 саҳифаро ташкил медиҳад.

БОБИ 1. ТАВСИФИ УМУМИИ РЕҶАИ ҲУҚУҚИИ МОЛУ МУЛКИ ҒАЙРИМАНҚУЛ ДАР ҲУҚУҚИ МАДАНИ

1.1. Ташаккул ва рушди речаи ҳуқуқии молу мулки ғайриманқул

Ҳар як падидаи иҷтимоӣ марҳилаҳои шаклгирӣ ва инкишофро тай менамояд ва ин ё он падидаю зухурот дар ҷойи хушқу холӣ бе заминаҳои муайян ба вучуд намеояд. Омӯзиш ва таҳқиқи ҷанбаҳои таърихӣ-ҳуқуқии ҳар як зухурот дорои аҳаммияти муҳим буда, имконияти роҳҳои ҳалли муайянро дар танзими ҳуқуқии он ошкор мекунад ва барои дурусту самаранок ба роҳ мондани танзими муносибатҳои ҳуқуқӣ мусоидат мекунад.

Ҷиҳати дарки дурусти мафҳум, моҳият ва табиати ҳуқуқи маданияи молу мулки ғайриманқул зарур аст, ки пайдоиш, шаклгирӣ ва ташаккули ин падида таҳқиқи мухтасар гардад. Дар ҳар марҳилаҳои рушди иқтисодиву иҷтимоии ҷомеа мафҳум, намудҳои ашё, қобилияти муомилотпазирии объектҳои ҳуқуқи маданӣ тавассути меъёрҳои ҳуқуқӣ ба таври гуногун танзим карда шудаанд⁵³. Фаҳмиши мазмуну моҳияти падидаҳои ҳуқуқӣ аз донишдони таърихи пайдоиш ва ташаккули онҳо вобастагӣ дорад.

Речаи ҳуқуқии молу мулки ғайриманқул таърихан тағйир ёфтааст. Омӯзиши мафҳуми молу мулки ғайриманқул имкон медиҳад, ки онро амиқтар дарк намуда, таҳаввулоти он пайгирӣ гардад, инчунин тамоюлҳои инкишофи назария ва амалияи ҳуқуқӣ таҳлил карда шавад. Ҳатто дар давраи зардуштӣ қитъаи замин ҳамчун молу мулки ғайриманқул эътироф карда мешуд. Мафҳуми «қитъаи замин» на танҳо худ қитъаи замин, балки ғулом, чорвои кашонанда ва канали обёриро

⁵³ Ниг.: Шерзода Б.С. Вазъи ҳуқуқии молу мулки ғайриманқул дар ҳуқуқи хусусии римӣ // Қонунгузорӣ. – 2021. – № 1 (41). – С. 156.

низ дар бар мегирифт, ки ҳамчун мансуб ба қитъаҳои замин эътироф карда мешуданд⁵⁴.

Бо мақсади муайян кардани хусусиятҳои инкишофи падидаҳои алоҳидаи ҳуқуқӣ дар илми ҳуқуқшиносӣ усули марҳилабандӣ истифода карда мешавад.

Дар адабиёти илмӣ даврабандии рушди ҳуқуқи ашъии Тоҷикистон ба таври мухталиф муайян мегардад. Масалан, Ф.С. Сулаймонов инкишофи ҳуқуқи ашъиро ба давраҳои зерин тақсим намудааст: 1) давраи то инқилоби соли 1917, ки дар худ давраҳои гуногунро, ки давлатҳои дар ҳудуди Тоҷикистони ҳозира амалкунанда паси сар намудаанд, дар худ таҷассум менамояд; 2) давраи баъди инқилоби соли 1917 то ба даст овардани Истиқлолияти давлатии ҚТ дар соли 1991; 3) давраи баъди ба даст овардани Истиқлолияти давлатӣ аз ҷониби ҚТ ва то замони муосир⁵⁵.

Дар асоси ба эътибор гирифтани хусусиятҳои ташаккули танзими ҳуқуқии молу мулки ғайриманқул ва речаи ҳуқуқи маданияи он, шартан таърихи пайдоиш ва ташаккули речаи ҳуқуқи маданияи молу мулки ғайриманқулро ба давраҳои зерин ҷудо кардан мумкин аст:

1) давраи пайдоиш ва шаклгирии речаи ҳуқуқии молу мулки ғайриманқул дар ҳуқуқи хусусии римӣ;

2) ретсепсияи ҳуқуқи хусусии римӣ ва такмили он дар қисмати молу мулки ғайриманқул дар қонунгузории маданияи Фаронса ва Олмон;

3) давраи Шуравӣ;

4) ташаккули речаи ҳуқуқии маданияи молу мулки ғайриманқул дар даврони соҳибистиклолии Тоҷикистон⁵⁶.

⁵⁴ Ниг.: Сулаймонов Ф.С. Концепция вещных прав в Республике Таджикистан: монография. – Душанбе: Типография ТНУ, 2016. – С. 22, 24.

⁵⁵ Ниг.: Сулаймонов Ф.С. Ҳуқуқи ашъӣ: монография. – Душанбе: Нашриёти ДМТ, 2015. – С. 43-49.

⁵⁶ Ҳарчанде, ки даврабандии мазкур тамоми марҳилаҳои инкишофи танзими речаи ҳуқуқии молу мулки ғайриманқулро фаро намегирад, аммо хусусиятҳои хоси речаи объектҳои мазкур дар ин давраҳо қоркард гардидааст.

Дар ҳуқуқи хусусии римӣ ба масъалаи танзими ашё диққати асосӣ дода мешуд, зеро ба андешаи Гай «тамоми ҳуқуқе, ки мо истифода менамоем, ё ба шахс ё ба ашё ё ба даъво дахл дорад»⁵⁷.

Аз ин рӯ, дар ҳуқуқи хусусии римӣ мафҳуми ашё ва намудҳои он, ба монанди ашёи илоҳӣ, ашёи инсонӣ, ашёи оммавӣ, ашёи хусусӣ, ашёи манқул ва ғайриманқул ва монанди инҳо таҳқиқ шуда, мазмуну моҳияти онҳо коркард гардидааст. Масалан, Гай қайд менамояд, ки «моҳиятан баъзе ашёҳо ҷисмонӣ ва баъзеи дигараш бечисм мебошанд. Ашёи ҷисмонӣ ин ашёе мебошад, ки метавонад ламсшаванда бошад, аз ҷумла қитъаи замин, инсон (ғулом), тилло, нуқра... Ашёи бечисм ин ашёе мебошанд, ки наметавонанд ламсшаванда бошанд ва онҳо дар ҳуқуқ, ба монанди мерос, узуфрукт, уҳдадорӣ ифода меёбанд»⁵⁸.

Тақсимои таърихии ашё ба манқул ва ғайриманқул аз решаҳои ҳуқуқи римӣ сарчашма мегирад. Ҳамчун хусусияти хоси тафовут ҳуқуқшиносони римӣ «*salva rei substantia*» – қобилияти ҳаракат кардани ашё ҳангоми нигоҳ доштани моҳияти ҷисмонии он, яъне бидуни тағйирёбии шакл, таъиноти иқтисодӣ, бе расонидани зарар ё кам кардани арзиши онҳо интиқоли ашёҳоро муайян менамуданд. Ашёҳое, ки ба чунин ҳаракат қодир нестанд, ғайриманқул (*res immobiles*) мебошанд. Ҳамаи намудҳои дигари ашё ба категорияи манқул (*res mobiles*) тааллуқ доштанд⁵⁹.

Ба андешаи М.А. Маҳмудов ва Ш.М. Менглиев «дар ҳуқуқи хусусии римӣ тақсими ашё ба манқул ва ғайриманқул хос буд. Ба ашёи ғайриманқул замин ва ҳар он чизе, ки болои он қарор дорад – хона, сохтмонҳои хоҷагӣ ва ғайраро ворид месохтанд»⁶⁰. Ба сифати молу мулки манқул (*res mobiles*) мебел, асбобу анҷоми рӯзгор, ғулом, ҳайвонот дохил карда мешуд.

⁵⁷ Дигесты Юстиниана / пер. с лат.; отв. ред. Л.Л. Кофанов. Т. I. – 2-е изд., испр. – М.: Статут, 2008. – С. 117.

⁵⁸ Ниг.: Дар он чо. – С. 143.

⁵⁹ Ниг.: Дормидонтов Г.Ф. Система римского права. Общая часть. – Казань, 1910. – С. 105.

⁶⁰ Маҳмудов М.А., Менглиев Ш.М. Ҳуқуқи хусусии римӣ. – Душанбе: ЭР-граф, 2013. – С. 53.

Вобаста ба пайдоиши таснифоти ашё ба манқул ва ғайриманқул Г.Ф. Шершеневич қайд менамояд, ки «ин таснифот таърихан аз аҳаммияти афзалиятноки замин ба вучуд омадааст, бинобар ин, муомилоти молу мулки ғайриманқул ҳамеша аз муомилоти манқул фарқ мекард»⁶¹. Заминаи асосии пайдоиши ашёи ғайриманқул ва тартиби махсуси муомилот бо он аз мураккабии қитъаи замин ҳамчун объекти ҳуқуқ ба миён омадааст. Аз ибтидо қитъаи замин объекти асосии молу мулки ғайриманқул маҳсуб меёбад ва тақдири ҳуқуқии дигар молу мулки ғайриманқул аз он вобастагӣ дорад.

Дар ҳуқуқи хусусии римӣ тақсимооти асосии ашё ба «*res mancipi*» ва «*res nec mancipi*» буд, ки то асри I пеш аз милод нигоҳ дошта шудааст. Доираи ашёҳои мансипӣ хеле маҳдуд тавсиф карда мешуд, ки ба он қитъаи замин, объектҳои дар он сохташуда, инчунин ғуломон ва ҳайвонот ё ҳайвоноти барои заминдорони римиҳо хизматкунанда шомил карда мешуд. Ба ибораи дигар, ба ашёҳои мансипӣ объектҳои мансуб доништа мешуд, ки ҳамчун чузъҳои пураарзиши иқтисоди замини Рим ба ҳисоб мерафтанд.

Пайдоиши тақсимооти ашё ба манқул ва ғайриманқул дар аввал нақши муҳиме надошт, аммо бо аз даст додани моҳияти тақсимооти ашё ба мансипӣ (*res mancipi*) ва ғайримансипӣ (*res nec mancipi*) ба яке аз таснифоти асосӣ табдил ёфт. Хусусияти асосии ашёҳои мансипӣ ба ҳолати ҳуқуқӣ, инчунин, бо аҳаммияти иқтисодии онҳо алоқаманд буд. Вобаста ба аҳаммиятнокии таснифоти мазкур Ф.С. Сулаймонов қайд менамояд, ки «хусусияти асосии чунин тақсимоот (ба мансипӣ ва ғайримансипӣ – Б.С.) дар он буд, ки гузариши ҳуқуқи моликият ба «*res mancipi*» танҳо дар ҳолати ба иҷро расонидани расмиёти мансипатсия (*mancipatio*) эътироф карда мешуд. Моҳияти ин чараён чунин буд: харидор дар назди фурӯшанда, тарозудор ва панҷ шоҳид бо овози баланд эълон медошт, ки ашёи муайяншуда аз они ӯст ва баъдан як қисми оҳанро барои баркашидан ба тарозудор пешниҳод менамуд.

⁶¹ Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. – М., 1995. – С. 96.

Минбаъд, хангоми инкишофи муносибатҳои молумулкӣ ба ҷойи оҳан, инчунин, тангаҳо истифода бурда мешуд. Иҷро накардани расмиёти мазкур дар тарафи харидор ҳуқуқи моликиятро ба «res mancipi» ба миён намеовард. Бояд зикр намуд, ки расмиёти мазкур танҳо ба қвиритиҳо паҳн карда мешуд ва яке аз асосҳои ба миён омадани ҳуқуқи моликияти қвиритӣ буд. Барои гузариши ҳуқуқи моликият нисбати «res nec mancipi» амалӣ намудани ягон расмиёти хос талаб карда намешуд»⁶².

Дар асрҳои V-III пеш аз мелод гузариши ҳуқуқҳо ба молу мулки ғайриманқул аллақай бо қоидаҳои махсус танзим карда мешуд, ки ба таъмини оммавияти муомилоти дахлдор нигаронида шуда буданд⁶³.

Ҳуқуқи моликияти ҷудогона ба хона ва қитъаи замин имконнопазир буд. Фазои ҳавоии болои қитъа низ як қисми сатҳи замин ҳисобида мешуд⁶⁴. Маҳз, ҳуқуқи хусусии римӣ барои фаҳмиши васеи қитъаи замин шароити мусоид ба вучуд овард, ки тибқи он қитъаи замин на танҳо сатҳи болоии замин, балки фазои ҳавоии болои қитъаи мазкурро фарогир аст. Чунин фаҳмиши васеи қитъаи замин дар қонунгузории маданияи Олмон истифода карда мешавад. Дар қонунгузории ҚТ тахти мафҳуми қитъаи замин танҳо сатҳи замин фаҳмида шуда, дар қонунгузории соҳавӣ ба таври маҳдуд ба истифодабарандаи замин истифодаи зери замин иҷозат дода шудааст.

Дар назарияи ҳуқуқи маданӣ андешаҳои мухталиф вобаста ба омилҳои пайдоиши таснифоти ашё ба манқул ва ғайриманқул ҷой дорад. Баъзе муҳаққиқон андеша доранд, ки ба ин ё он объект додани речаи ҳуқуқии ашёи ғайриманқул аз арзишнокии иқтисодии он вобаста аст. Дар ин асно, зумрае аз муҳаққиқон пайдоиши таснифоти ашёро ба манқул ва ғайриманқул, маҳз ба арзишнокии объектҳои ғайриманқул алоқаманд менамоянд.

⁶² Сулаймонов Ф.С. Ҳуқуқи ашёи: монография. – Душанбе: Нашриёти ДМТ, 2015. – С. 37.

⁶³ Ниг.: Римское частное право / под ред. И.Б. Новицкого, И.С. Перетерского. – М., 1998. – С. 141-142.

⁶⁴ Ниг.: Дар он ҷо. – С. 140-141.

Вобаста ба аҳаммияти таснифи ашё ба манкул ва ғайриманкул дар ҳуқуқи хусусии римӣ нуктаи назари ягонаи илмӣ вучуд надорад ва муҳаққиқон масъалаи мазкурро ба таври гуногун арзёбӣ менамоянд. Дар ин замина, оид ба аҳаммиятнок будан ё набудани таснифи ашё ба манкул ва ғайриманкул дар ҳуқуқи хусусии римӣ ду равиши илмӣ вучуд дорад:

а) тарафдорони равиши аввал (И.А. Покровский⁶⁵, И.Б. Новицкого ва И.С. Перетерский⁶⁶, В.М. Хвостов⁶⁷ ва дигарон) андеша доранд, ки тақсими ашё ба манкул ва ғайриманкул дар ҳуқуқи римӣ дорои аҳаммияти муҳим набуд. Масалан, ба андешаи И.А. Покровский «тафовут миёни манкул ва ғайриманкул дар ҳуқуқи римӣ дорои аҳаммияти кам буд (муҳлатҳои гуногуни ба даст овардан ва дигар); мазмуни ҳуқуқи моликият, чун шакли муомилоти молумулкӣ барои ҳар ду категорияи ашёҳо ягона буд; имконияти аз даст ба даст, бидуни риояи шакли муайян гузаштани онҳо амал мекард»⁶⁸;

б) тарафдорони равиши дуюм (И. Пухан ва М.П. Акимовская⁶⁹, Ч. Санфилиппо⁷⁰ ва дигарон) назари худро ба эътирофи аҳаммияти таснифоти ашё ба манкул ва ғайриманкул дар ҳуқуқи хусусии римӣ равона кардаанд. Масалан, И. Пухан ва М.П. Акимовская зикр менамоянд, ки таснифи ашё ба манкул ва ғайриманкул «чун ҳуқуқи ашёӣ ва уҳдадорӣ – дар соҳаи моликият, ҳуқуқ ба ашёи бегона, дар муқаррар намудани уҳдадорӣ ва масъулият барои иҷрои он» оқибатҳои муҳимми ҳуқуқӣ дорад⁷¹. Қайд кардан зарур аст, ки дар давраи доминат таснифоти ашё ба манкул ва ғайриманкул, инчунин, танзими он бо дар назар доштани хусусиятҳои хоси онҳо ба роҳ монда шуд.

⁶⁵ Ниг.: Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. – Петроград, 1917. – С. 195.

⁶⁶ Ниг.: Римское частное право: учебник / под ред. проф. И.Б. Новицкого и проф. И.С. Перетерского. – С. 151.

⁶⁷ Ниг.: Хвостов В.М. Система римского права. – М., 1908. – С. 143.

⁶⁸ Покровский И.А. Асари зикршуда. – С. 195.

⁶⁹ Ниг.: Пухан И., Поленак-Акимовская М. Римское право: базовый учебник. – М.: Зерцало, 1999. – С. 132.

⁷⁰ Ниг.: Санфилиппо Ч. Курс римского частного права. – М.: БЕК, 2000. – С. 57.

⁷¹ Ниг.: Пухан И., Поленак-Акимовская М. Асари зикршуда. – С. 132.

Гуногунӣ дар танзими ҳуқуқи ашёи манқул ва ғайриманқул дар ҳуқуқи римӣ дида мешавад ва он пурра аён мебошад⁷². Дар ибтидо ин таснифот дорои аҳаммияти муҳимми амалӣ набуд, зеро речаи ҳуқуқи тамоми намудҳои ашё тавассути меъёрҳои ҳуқуқи якхела танзим мегардид⁷³. Минбаъд давра ба давра ҳуқуқҳои махсус ба молу мулки ғайриманқул (суперфитсий, эмпитевзис ва дигар) пайдо шуда, тақсимоти ашё ба манқул ва ғайриманқул хусусияти мушаххасро касб намуд, инчунин дар давраи доминат доир ба бегона кардани молу мулки ғайриманқул меъёрҳои махсус қабул гардиданд, ки ба таъмини оммавияти ин муомилот равона шуда буданд.

Андешаи муҳаққиқон вобаста ба он ки тақсимоти ашё ба манқул ва ғайриманқул дар ҳуқуқи римӣ дорои аҳаммияти хосса нест, чандон дуруст намебошад, зеро дар Рими қадим танзими тафриқавии ашёи манқул ва ғайриманқул ҷой дошт ва меъёрҳои махсус вобаста ба таъиноти ашёи ғайриманқул таҳия гардида буданд. Илова бар ин, тавре С.А. Степанов қайд менамояд, ҳуқуқи римӣ низоми объектҳои ҳуқуқи маданиро коркард намудааст ва тақсими ашё ба манқул ва ғайриманқул дар он арзиши махсуси ҳуқуқӣ дорад⁷⁴.

Бояд қайд намуд, ки танзими ашёи манқул ва ғайриманқул вобаста ба речаи ҳуқуқи онҳо дар ҳуқуқи хусусии римӣ давра ба давра сурат гирифтааст. Ин таснифот дар давраи принципат хусусияти пурраро касб намуда, барои гузариши ҳуқуқ ба молу мулки ғайриманқул дар давраи доминат меъёрҳои махсус коркард гардид. Дар Қонуни XII чадвал барои ба даст овардани замин ва молу мулки манқул аз ҷиҳати давомнокии муҳлати соҳибӣ муҳлатҳои гуногун (масалан, барои ба даст овардани замин ду сол ва барои ашёи манқул як сол) пешбинӣ гардида буд. Дар ҳуқуқи Юстиниан бошад, соҳибӣ дар давоми се сол барои молу мулки манқул ва соҳибӣ дар давоми даҳ сол барои молу мулки

⁷² Ниг.: Кисилева Т.В. Гражданско-правовое регулирование недвижимости: дис. ... канд. юрид. наук. – М., 2007. – С. 37.

⁷³ Ниг.: Болтанова Е.С. Договор купли-продажи недвижимости (общие положения): дис. ... канд. юрид. наук. – Томск, 2001. – С. 12.

⁷⁴ Ниг.: Степанов С.А. Недвижимое имущество в гражданском праве. – М.: Статут, 2004. – С. 223.

ғайриманқул ҳамчун шарти ба даст овардани моликият бо асоси давомнокии муҳлати бадасторӣ муқаррар гардида буд⁷⁵.

Коркард намудани ин таснифот, муайян кардани ҳадди ақали хусусиятҳои алоҳидаи речаи ҳуқуқии ашёи манқул ва ғайриманқул ин дастоварди муҳим мебошад. Маҳз ҳуқуқшиносони римӣ бо ин комёбии худ инсониятро водор намуданд, то минбаъд дарк намоянд, ки ин ду категория – ашёи манқул ва ғайриманқул речаи ҳуқуқии гуногун доранд ва бояд танзими ҳуқуқии тафриқавии онҳо ба роҳ монда шавад. Ин таснифоти ҳуқуқшиносони римӣ амалан дар ҳамаи низомҳои ҳуқуқии муосир пазируфта шудааст. Чунин таснифоти ашё минбаъд барои ташаккули муомилоти маданӣ, инчунин, баҳри танзими бонизоми муносибатҳои молумулкӣ мусоидат намуд.

Масъалаҳои вобаста ба речаи ҳуқуқи маданияи молу мулки ғайриманқул дар ҳуқуқи исломӣ ба таври умумӣ пешбинӣ карда шудаанд. Ба андешаи А.Ғ. Холиқзода ашё дар ҳуқуқи исломӣ бо назардошти вазъи ашё ба ду намуд ҷудо мешаванд: манқул – ҳаракаткунанда ва ғайриманқул – беҳаракат ҷудо мешаванд⁷⁶.

Таҷрибаи танзими речаи ҳуқуқии молу мулки ғайриманқул баъди ҳуқуқи хусусии римӣ дар Фаронса ва Олмон ба таври васеъ истифода карда шуд. Фаронса аввалин мамлакате мебошад, ки баъди Рими Қадим тақсими ашёро ба манқул ва ғайриманқул расман эътироф намуд. Кодекси маданияи Фаронса аз 21 март соли 1804⁷⁷ яке аз сарчашмаҳои асосии ҳуқуқи маданияи Фаронса эътироф гашта, дорои аҳаммияти ҳуқуқӣ ва таърихӣ бағоят калон мебошад. Дар Кодекси маданияи Фаронса бевосита маҳакҳои асосии мансубияти молу мулк ба ғайриманқул пешбинӣ гардидааст. Дар м. 517 Кодекси мазкур муқаррар шудааст, ки «молу мулк вобаста ба табиати худ ё тибқи таъинот ва ё аз

⁷⁵ Ниг.: Шерзода Б.С. Вазъи ҳуқуқии молу мулки ғайриманқул дар ҳуқуқи хусусии римӣ // Қонунгузорӣ. – 2021. – № 1 (41). – С. 158.

⁷⁶ Ниг.: Холиқов А.Ғ. Ҳуқуқи исломӣ. – Душанбе: ЭР-граф, 2010. – С. 418.

⁷⁷ Ниг.: Гражданский кодекс Франции (Кодекс Наполеона) / пер. с франц. В. Захватаев; Предисловие: А. Довгерт, В. Захватаев; Приложения 1-4: В. Захватаев / отв. ред. А. Довгерт. – К.: Истина, 2006. – С. 227.

рӯйи мавзӯе, ки онҳо ташкил мешаванд, ғайриманқул мебошанд». Дар ин меъёри Кодекси маданияи Фаронса се маҳаки асосӣ барои эътирофи молу мулк ба сифати ғайриманқул муайян шудааст, ки инҳо мебошанд: 1) молу мулке, ки тибқи табиати худ ғайриманқул мебошанд; 2) молу мулки ғайриманқул вобаста ба таъиноти худ. Дар ҳуқуқи маданияи Фаронса қубурҳое, ки тавассути онҳо об ба манзил ё молу мулки дигар бурда шудааст, молу мулки ғайриманқул ба шумор мераванд ва як қисми замин мебошанд, ки дар он ҷойгиранд. Ашёе, ки соҳиби замин барои нигоҳдорӣ ва истифодаи он дар қитъаи худ ҷойгир кардааст, молу мулки ғайриманқул аз рӯйи таъиноти худ мебошанд; 3) ҳуқуқи ғайриманқул ва даъво. Ба ин гурӯҳ муносибатҳое дохил мешаванд, ки мавзӯи онҳо молу мулки ғайриманқул мебошад. Дар м. 526 Кодекси маданияи Фаронса пешбинӣ шудааст, ки молу мулк вобаста ба мавзӯе, ки ба он иртиботдоранд, ғайриманқул мебошанд: узуфрукт ба молу мулки ғайриманқул, сервитутҳо ё уҳдадорихои заминистифодабаранда, даъвое, ки предмети онҳо баргардонидани молу мулки ғайриманқул мебошанд.

Дар Уложенияи маданияи Олмон истилоҳи «замин» ва «ашёи манқул» истифода карда шудааст. Дар маҷмӯъ, речаи ҳуқуқии молу мулки ғайриманқул дар қонунгузории маданияи Олмон хусусиятҳои зеринро доро аст:

1) қитъаи замин объекти ягонаи молу мулки ғайриманқул аст. Дигар объектҳо мустақилона ҳамчун молу мулки ғайриманқул муқаррар карда намешавад;

2) қисми муҳимми таркибии қитъаи замин эътироф гардидани объектҳои бо замин алоқаи мустақамдошта (аз ҷумла бино, иншоот ва ғайра);

3) эътирофи қитъаи замин ҳамчун объекти мустақили ғайриманқул ва фарогири сатҳ, боло ва поён будани он. Яъне танҳо қитъаи замин объекти мустақили молу мулки ғайриманқул шуморида мешавад ва қисмҳои муҳимми таркибии он объекти мустақил эътироф намегарданд.

Мафҳуми қитъаи замин ба таври васеъ муқаррар гардида, сатҳи замин, болоӣ ва поёнии ин ҳудудро дар бар мегирад;

4) тақдирӣ ҳуқуқии бино, иншоот ва дигар объектҳои ба қитъаи замин алоқаи мустақамдошта ба тақдирӣ ҳуқуқии қитъаи замин вобаста мебошанд.

Дар заминаи таҷрибаи қонунгузориӣ Фаронса ва Олмон намунаи муосири речаи ҳуқуқи маданияи молу мулки ғайриманқул коркард гардид, ки он дар таҷрибаи давлатҳои муосир мавриди истифодаи васеъ қарор гирифта истодааст.

Ташаккули муносибатҳо доир ба молу мулки ғайриманқул дар давраи Шуравӣ дорои як қатор хусусиятҳои муайян мебошад. Дар ин давра ҳуқуқи ашёӣ таҳти таъсири сиёсати ҳамонвақтаи давлат, ки раванди милликунониӣ босуръати моликият вучуд дошт, қарор гирифт. Мавҷудияти маҳдудиятҳо вобаста ба моликияти шахсӣ, моликияти давлатӣ будани аксарияти молу мулк, даст кашидан аз таснифоти ашё ба манқул ва ғайриманқул, пайдоиши ҳуқуқҳои маҳдуди ашёии нав (ҳуқуқи пешбурди хочагидорӣ ва ҳуқуқи идоракунии оперативӣ) бо мақсади нигоҳ доштани ҳуқуқи моликияти давлатӣ ба объектҳои муайян ва ғ., хусусиятҳои асосии ташаккули ҳуқуқи ашёӣ дар давраи шуравӣ ба ҳисоб мераванд.

Б.Т. Худоёрзода ва Ҳ.М. Саидов доир ба хусусиятҳои ташаккули ҳуқуқҳои ашёӣ дар давраи Шуравӣ қайд мекунанд, ки «аз сарчашмаҳои илмӣ бармеояд, ки дар давраҳои аввали давлатдорӣ шуравӣ ҳуқуқҳои ашёӣ нисбатан озодтар рушд карда, ғайр аз ҳуқуқи сохтмон, гарав ва ғ. чун қисми таркибии низоми қонунгузориӣ маданӣ ба таври алоҳида танзим ёфта буданд. Дар давраҳои баъдинаи давлатдорӣ шуравӣ дар солҳои 1991 қонунгузориӣ гражданиӣ (Асосҳои қонунгузориӣ гражданиӣ ИҶШС, КГ соли 1963) ҳуқуқҳои ашёиро ҳамчун категорияи ҳуқуқӣ инкор карда, танҳо ҳуқуқи моликиятро ба танзим медаровард»⁷⁸.

⁷⁸ Худоёрзода Б.Т., Саидов Ҳ.М. Ҳуқуқи маданӣ: қисми 1 / зери назари доктори илмҳои ҳуқуқ, профессор Ғаюрзода Ш.К. – Душанбе: Аршан, 2023. – С. 318.

Дар адабиёти илмӣ⁷⁹ қайд мегардад, ки ҳангоми ҳодисаҳои таърихии соли 1917 дар империяи Россия шаклҳои гуногуни моликият ба қитъаи замин мустақкам гардида буд ва низоми бақайдгирии ҳуқуқ ба қитъаи замин амал мекард.

Дар давраи Шуравӣ истилоҳи «моликияти хусусӣ» аз доираи истифодаи қонунгузорӣ хориҷ карда шуда, истилоҳи «моликияти шахсӣ» мавриди истифода қарор мегирифт. Моҳиятан ин шакли моликият доираи молу мулкери фаро мегирифт, ки барои қонеъ гардондани эҳтиёҷоти шахсӣ, оилавӣ ва маишӣ равона шуда буданд. Молу мулке, ки барои қонеъ намудани эҳтиёҷоти шахсӣ маишӣ ва оилавии шахс зиёд буданд, ҳамчун воситаҳои истеҳсолот эътироф мегардиданд, ки аксаран онҳо объекти моликияти давлатӣ буданд ва замин дар низоми воситаҳои истеҳсолот нақши марказӣ дорад. Бо ҳамин назардошт, қитъаи замин аз доираи объектҳои моликияти шахсӣ истисно карда шуд.

Дар заминаи эътироф накардани моликияти хусусӣ ба қитъаи замин, речаи ҳуқуқи ашёи ғайриманқул ба якчанд тағйирот дучор гардид. Ба андешаи Е.А. Суханов «дар баробари манъ кардани моликияти хусусӣ ба замин, тақсими ашё ба манқул ва ғайриманқул бекор карда шуд (эзоҳи м. 21 Кодекси граждани ҚШФСР) ё намуди асосии ашёи ғайриманқул – қитъаи замин аз муомилоти маданӣ хориҷ карда шуд. Дар робита ба ин, ҳуди категорияи ҳуқуқи ашёи аҳаммияти амалиро гум намуд, дар ҳоле ки объекти ҳуқуқи маҳдуди ашёи (ба истиснои гарав) дар фаҳмиши классикии худ махсусан ва танҳо заминро ташкил меод»⁸⁰.

Тавре ки Ф.С. Сулаймонов қайд мекунад, «яке аз объектҳои асосии ҳуқуқҳои ашёи ин маҳз қитъаи замин баромад намуда, эътирофи қитъаи замин ба сифати объекти ҳуқуқҳои ашёи худ асоси тақсимои ашёҳо ба манқул ва ашёҳои ғайриманқул эътироф карда мешавад»⁸¹.

⁷⁹ Ниг.: Чаплин Н.Ю. Гражданско-правовой режим земельных участков: дис. ... канд. юрид. наук. – М., 2020. – С. 37.

⁸⁰ Суханов Е.А. Вещное право: научно-познавательный очерк. – 2-е изд., стер. – Москва: Статут, 2021. – С. 36.

⁸¹ Сулаймонов Ф.С. Ҳуқуқи ашёи: монография. – Душанбе: Нашриёти ДМТ, 2015. – С. 46.

Ба ақидаи Т.В. Киселева танзими ҳуқуқии молу мулки ғайриманқул дар давраи Шуравӣ бо хусусиятҳои зерин хос аст: 1) набудани ҳуди мафҳуми «молу мулки ғайриманқул»; 2) ҷудоии ҳуқуқии қитъаи замин ва сохтмони дар он ҷойгиршуда; 3) афзалияти расмии речаи ҳуқуқии сохтмон нисбат ба қитъаи замин; 4) пайдоиши як қатор соҳаҳои нави ҳуқуқ, ба монанди ҳуқуқи замин, кӯҳӣ, обӣ ва ҷангал⁸².

Аввалин декретҳои давлати Шуравӣ⁸³ ба масъалаи замин дахл доштанд, ки моликияти хусусиро ба қитъаи замин манъ намуданд. 26 октябр (8 ноябр)-и соли 1917 Декрет «Дар бораи замин»⁸⁴ қабул карда шуд, ки санади мазкур моликияти хусусиро ба қитъаи замин манъ намуда, онро сарвати умумихалқӣ эълон намуд. Аввалин тадбирҳое, ки ба татбиқи ин санад равона шуда буд, ин манъ кардани аҳдҳо вобаста ба хариду фурӯши қитъаи замин мебошад. Аз лаҳзаи эътибори ҳуқуқӣ пайдо намудани Декрет «Дар бораи замин» тамоми заминҳои ҳудуди Россия, ки ба он кишвари Туркистон низ дохил мешуд, моликияти давлатӣ гардиданд, дар ҳоле ки қисми заминҳо як муддати муайян дар соҳибии моликони қаблӣ қарор доштанд⁸⁵.

Бо ҳамин назардошт, И. Ҷалилов қайд менамояд, ки агар дар шароити рушди саноатии ноҳияҳои марказии Россия моликияти давлатӣ ба замин дар солҳои аввали давлати шуравӣ тасдиқи ҳудро ёфта бошад, аммо дар Осиёи Миёна бо назардошти гузаштаи таърихӣ ва вазъияти мураккаб, ин масъала амалан дар натиҷаи ислоҳоти замин ва об, ки пай дар пай аз соли 1925 то соли 1929 гузаронида шуд, тасдиқи ҳудро пайдо намуд⁸⁶.

Новобаста аз қабули декретҳо, ки моликияти хусусиро ба замин ва муомилоти маданиро нисбат ба он манъ намуданд, инчунин, новобаста

⁸² Ниг.: Киселева Т.В. Гражданско-правовое регулирование недвижимости: дис. ... канд. юрид. наук. – М., 2007. – С. 71.

⁸³ Ниг.: Декрет Второго Всероссийского съезда Советов от 26 октября 1917 г. «О земле». Декрет ВЦИК от 29 декабря 1917 г. «О запрещении сделок с недвижимостью» // СУ РСФСР. – 1917. – № 10. – С. 154.

⁸⁴ Ниг.: СУ РСФСР. – 1917. – № 1. – С. 3.

⁸⁵ Ниг.: Усманов О. Становление советского гражданского права в Таджикистане. – Душанбе: Ирфон, 1973. – С. 49.

⁸⁶ Ниг.: Джалилов И. Основные проблемы возникновения и развития советского законодательства в Узбекистане: автореф. дис. ... д-ра юрид. наук. – Алма-ата, 1971. – С. 10.

аз милликунони замин, дар ибтидо қонунгузори давраи шуравӣ имконияти вучуд доштани ҳуқуқи моликият ба дигар молу мулки ғайриманқул (бино, иншоот)-ро иҷозат меод. Гувоҳи ин гуфтаҳо қабули як қатор санадҳо доир ба молу мулки ғайриманқул – Декрет «Дар бораи манъи ҳуқуқи моликияти хусусӣ ба молу мулки ғайриманқул дар шаҳрҳо» аз 20 августи соли 1918⁸⁷, қарори Шурои комиссариати халқӣ «Дар бораи ба моликони сохтмонҳои ғайримунисипалӣ пешниҳод намудани ҳуқуқи муздноки бегона кардани молу мулки ғайриманқул» аз 8 августи соли 1921⁸⁸ мебошад.

Бо қабули КГ ҶШФСР дар соли 1922 қонунгузори шуравӣ пурра аз истифодаи таснифи анъанавии ашё ба манқул ва ғайриманқул даст кашид. Дар эзоҳи м. 21 КГ ҶШФСР бевосита муқаррар гардида буд, ки «бо манъ гардидани моликияти хусусӣ ба замин тақсими молу мулк ба манқул ва ғайриманқул аз байн меравад»⁸⁹. Дар эзоҳи моддаи мазкур қитъаи замин ҳамчун объекти асосии молу мулки ғайриманқул нишон дода шудааст, зеро бо манъ гардонидани моликияти хусусӣ ба он, тақсимоти ашё ба манқул ва ғайриманқул аҳаммияти худро гум мекунад.

Ба андешаи К.М. Илясова «дар давраи шуравӣ барои сохтмон речаи ҳуқуқии махсус ташкил гардида буд. Тафовут дар речаи ҳуқуқии объективии молу мулки ғайриманқул дар категорияҳои истеъмолӣ ва истеъмолнашаванда, воситаҳои асосӣ ва муомилот зоҳир мегардид»⁹⁰.

Таҳлили қонунгузори давраи шуравӣ мавҷуд набудани таърифи ҳуқуқии молу мулки ғайриманқулро нишон медиҳад. Дар ибтидои

⁸⁷ Ниг.: Декрет ВЦИК от 20 августа 1918 г. «Об отмене права частной собственности на недвижимость в городах» // Собрание узаконений и распоряжений рабочего и крестьянского правительства. Отд. 1. – 1918. – № 62. – С. 674.

⁸⁸ Ниг.: Постановление СНК от 8 августа 1921 г. «О предоставлении собственникам немунципализированных строений права возмездного отчуждения недвижимого имущества» // Собрание узаконений и распоряжений рабочего и крестьянского правительства. – 1921. – № 60. – С. 68-70.

⁸⁹ Ниг.: Гражданский кодекс РСФСР 1922 г. – М.: Государственное издательство юридической литературы, 1956. – 272 с.

⁹⁰ Илясова К.М. Правовой режим недвижимого имущества: проблемы теории и практики: дис. ... д-ра юрид. наук. – Алматы, 2005. – С. 22.

давраи шуравӣ мафҳуми «молу мулки ғайриманқул» дар қонунгузорӣ истифода мешуд⁹¹.

Дар ин давра, Декрет «Дар бораи миллиқунонии замин, об, сарватҳои зеризаминӣ ва ҷангали ҶМШС Тоҷикистон» қабул гардид. Тибқи м. 15 Декрети мазкур ҳамаи заминҳо, сарватҳои зеризаминӣ, обу ҷангал, фонди ягонаи давлат шуданд ва хариду фурӯш, меросгузорӣ, ҳадия кардани онҳо дар ҳудуди ҶМШС Тоҷикистон манъ гардида, ғайриқонунӣ дониста шуданд. Вобаста ба ин, О. Усмонов қайд менамояд, ки иҷораи замин ҳамчун истисно ба муҳлати на зиёда аз як сол бо шартҳои ҳатмии тасдиқи ин аҳд дар Шурои намоёндагони сарбозон, кормандон, деҳқонон ва мусулмонон анҷом дода мешуд⁹².

Баъдан, доктринаи ҳуқуқии ибтидои солҳои 20-уми асри гузашта тақсимоати ашро ба манқул ва ғайриманқул рад намуд. Бо барҳам додани молиқияти хусусӣ ба қитъаи замин, тақсимоати ашро ба манқул ва ғайриманқул моҳият ва аҳаммияти амалии худро аз даст дод (ҳуқуқе, ки бино ва қитъаи заминро муттаҳид мекард, ба як ҷузъи ягона муттаҳид гардиданд). Мафҳуми молу мулки ғайриманқул маҳз аз сабаби он истифода намегардид, ки замин ба молиқияти истисноии давлат табдил ёфта буд.

Дар ибтидои давраи шуравӣ аксари муомилот бо қитъаи замин манъ шуда, безътибор эътироф мегардид. Ҳамзамон, барои анҷом додани муомилот бо қитъаи замин ҷавобгарии ҷиноятӣ муайян шуда буд. Замин, сарватҳои зеризаминӣ, об ва ҷангал ҳамчун тухфаи табиат эътироф шуда, ба истифодабарандагони онҳо ройгон дода мешуданд. Онҳо арзиши мушаххаси пулӣ надоштанд ва дар тавозуни корхонаи истифодабарандагони захираҳои табиӣ ба ҳисоб гирифта мешуданд.

⁹¹ Ниг.: Декрет ВЦИК «Об отмене права частной собственности на недвижимость в городах» от 20 августа 1918 г. // Собрание узаконений и распоряжений рабочего и крестьянского правительства. Отд. 1. – 1918. – № 62. – С. 674; Постановление СНК от 8 августа 1921 г. «О предоставлении собственникам муниципализированных строений права возмездного отчуждения недвижимого имущества» // Собрание узаконений и распоряжений рабочего и крестьянского правительства. – 1921. – № 60. – С. 410.

⁹² Ниг.: Усмонов О. Становление советского гражданского права в Таджикистане. – Душанбе: Ирфон, 1973. – С. 45.

Дар баробари ин, чунон ки С.А. Степанов қайд менамояд, дар қонунгузорию шуравӣ муддати тулонӣ набудани ҳуди мафҳуми «молу мулки ғайриманқул» ва ба сифати объекти муомилот эътироф нашудани он, ба ҳеҷ ваҷҳ маъноӣ мавҷуд набудани чунин объектро дар низоми ҳуқуқии давлати шуравӣ надорад. Баръакс, ин мафҳум ҳамчун объекти ягонаи моликияти сотсиалистӣ чунон васеъ ва ҳамаҷониба гардид, ки тақсимои молу мулк ба манқул ва ғайриманқул танҳо аҳаммияти ҳудро гум карда, барои амалияи татбиқи ҳуқуқ ва қонунгузор талабот ба он пайдо гардид⁹³.

Бо вучуди ин, алоқаи анъанавии ҷудонопазири қитъаи замин ва сохтмони дар он ҷойгиршуда, ҳатто дар шароити милликунонию умумӣ зоҳир гардид. Молу мулки ғайриманқулро аз номгӯи объектҳои муомилотпазири ҳуқуқи маданӣ хориҷ карда, қонунгузор зуд ба бесамарии иқтисодӣ ва муҳимтар аз ҳама бесамарии «ягона, бидуни истисно» будани моликияти давлатӣ боварӣ ҳосил кард.

Бо ҳамин назардошт, зарурат ба вучуд омад, ки речаи ҳуқуқии қитъаи замин ҳамчун молу мулки ғайриманқул муайян карда шавад. Аз ин рӯ, ба қитъаи замин ва сохтмони дар он ҷойгиршуда речаи ҳуқуқии гуногун дода шуд⁹⁴. Маҳз ҳамин давра ва санадҳои ҳуқуқии он дар назарияи ҳуқуқи маданӣ дигар речаи ҳуқуқии қитъаи заминро ҳамчун объекти молу мулки ғайриманқул ба вучуд овард, ки тибқи он тақдирҳои ҳуқуқии қитъаи замин аз тақдирҳои ҳуқуқии сохтмон (бино, иморат, иншоот)-и дар он бунёдшуда вобаста аст.

Ҳамин тавр, танҳо бино ва иншоот ҳамчун молу мулки ғайриманқул речаи ҳуқуқии ҳудро соҳиб гардиданд. Ҳуқуқи ашёи ба бино ва иншоот ба доираи маҳдуди субъектон – шахрвандон, ташкилотҳои ҷамъиятӣ ва кооперативӣ эътироф карда шуд⁹⁵. Бино ва иншоот дар қитъаи замини

⁹³ Ниг.: Степанов С.А. Недвижимое имущество в гражданском праве. – М.: Статут, 2004. – С. 16.

⁹⁴ Ниг.: Декрет СНК РСФСР «О пересмотре коммунальными отделами списков муниципализированных домов» от 08 августа 1921 г. // СУ РСФСР. – 1922. – № 71. – Ст. 409; Декрет ВЦИК СССР от 17 октября 1922 г. «О возврате потребительским кооперативным организациям национализированных и муниципализированных строений» // СУ СССР. – 1922. – № 5. – Ст. 847. и др.

⁹⁵ Ниг.: Указ Президиума Верховного Совета СССР от 26 августа 1948 г. «О праве граждан на покупку и строительство индивидуальных жилых домов» // Ведомости ВС СССР. – 1948. – № 36.

махсус барои ин мақсад чудошуда бунёд мегардиданд ва дар моликияти давлатӣ, ташкилотҳои ҷамъиятӣ ва кооперативӣ ва моликияти шахсии шаҳрвандон қарор дошта метавонистанд.

Бино ва иншоот озодона аз як субъект ба субъекти дигар мегузаштанд, яъне дар муомилоти озод буданд, аммо қитъаи замин ба молики бино ва иншоот танҳо бо ҳуқуқи шартии истифодаи бемуҳлат тааллуқ дошта метавонист. Чунин ҳуқуқ танҳо бо мақсади ба молики бино ё иншоот фароҳам овардани имконият барои амалисозии ҳуқуқи худ кафолат дода шуда буд.

М.М. Соҳибзода хусусиятҳои инкишофи қонунгузори давраи Шуравиро натиҷагирӣ намуда, қайд мекунад, ки замин пурра аз муомилоти граждани гирифта шуд. Ягона ҳуқуқ ба замин, ки дар Кодекси граждани боқӣ монда буд, ҳуқуқи сохтмон дар заминро дар назар дошт. Минбаъд ин ҳуқуқ тибқи Фармони Президиуми Шурои Олии ҶШФСР аз 1 феввали соли 1949⁹⁶ дар асоси Фармони Президиуми Шурои Олии ИҶШС аз 26 августи соли 1948⁹⁷ барҳам дода шуд. Ҳуқуқ ба сохтмон ба ибораи «истифодаи бемуҳлат» мубодила карда шуд. Дар КЗ ҶШФСР аз соли 1922, Асосҳои қонунгузори замини ИҶШС ва ҷумҳуриҳои иттифоқӣ аз соли 1968⁹⁸, КЗ ҶШФСР аз соли 1970⁹⁹, ҳамчунин Асосҳои қонунгузори граждани ИҶШС ва ҷумҳуриҳои иттифоқӣ аз соли 1961¹⁰⁰ ва Кодекси граждани аз соли 1964¹⁰¹ маълумот оид ба ҳуқуқҳои моликияти маҳдуд ба замин дода нашудааст¹⁰².

Аз доираи молу мулки ғайриманкул хориҷ намудани захираҳои табиӣ ва аз танзими ҳуқуқи хусусӣ дар қанор мондани онҳо зарурати назорати давлатии истифодаи онҳоро ба вуҷуд овард. Бо дарназардошти хусусиятҳои муҳими фарқкунандаи замин, об, сарватҳои зеризаминӣ,

⁹⁶ Ниг.: ВВС РСФСР. – 1949. – № 8.

⁹⁷ Ниг.: ВВС СССР. – 1948. – № 36.

⁹⁸ Ниг.: ВВС СССР. – 1968. – № 51. – Ст. 485.

⁹⁹ Ниг.: ВВС РСФСР. – 1970. – № 28. – Ст. 581.

¹⁰⁰ Ниг.: ВВС СССР. – 1961. – № 50. – Ст. 525.

¹⁰¹ Ниг.: ВВС РСФСР. – 1964. – № 24. – Ст. 406.

¹⁰² Ниг.: Соҳибов М.М. Проблемаҳои танзими ҳуқуқи граждани иҷораи қитъаи заминҳои табиноти кишоварзӣ тибқи қонунгузори Ҷумҳурии Тоҷикистон: дис. ... номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ. – Душанбе, 2018. – С. 38.

чангал аз рӯйи истифодаи хочагидории онҳо дар давраи шуравӣ соҳаҳои нави қонунгузорӣ – замин, об, кӯҳӣ ва қангал пайдо гардид, ки ин муносибатҳо дар асоси усули фармоишӣ-маъмурӣ танзим мегардиданд.

Дар солҳои 60-уми асри XX қонунгузории маданӣ аз нав кодификатсия карда шуд, ки дар қонунгузории ин давраи таърихӣ низ истилоҳи «молу мулки ғайриманқул» истифода намегардид. Дар ин давра, новобаста аз мавҷуд набудани ҳуқуқи моликияти хусусӣ ба замин ва истифода нашудани истилоҳи «молу мулки ғайриманқул» ба молу мулки ғайриманқул (ба истиснои қитъаи замин) речаи ҳуқуқии алоҳида муқаррар гардида буд. Вобаста ба ин, Е.М. Тужилова-Орданская зикр менамояд, ки «ҳатто ҳангоми мавҷуд набудани ҳуқуқи моликияти хусусӣ ба замин барои сохтмон речаи ҳуқуқии махсус ташкил карда шуд, ки ба речаи молу мулки ғайриманқул наздик буд»¹⁰³.

28 декабри соли 1963 КГ ҶШС Тоҷикистон қабул гардид, ки он дар доираи меъёрҳо ва арзишҳои қонунгузории давраи Шуравӣ таҳияву қабул шуда буд ва ба ғояҳои амалкунандаи ҳамон давра мувофиқ буд. Аз ин рӯ, бо қабули Кодекси мазкур дар самти танзими муносибатҳо оид ба молу мулки ғайриманқул ягон тағйироти ҷиддӣ (дар муқоиса ба давраи аввали давлати Шуравӣ) ба вуҷуд наомад.

Дар таносуб аз қонунгузории амалкунандаи маданӣ дар КГ ҶШС Тоҷикистон меъёрҳои алоҳида доир ба ашё ва таснифоти он мавҷуд набуд. Дар матни КГ ҶШС Тоҷикистон истилоҳи «молу мулки ғайриманқул» умуман мавриди истифода қарор дода нашудааст. Ин аз як тараф аз он шаҳодат медиҳад, ки дар заминаи истифода нашудани истилоҳи «молу мулки ғайриманқул» ба ин навъи молу мулк речаи ҳуқуқи маданий махсус дода нашудааст.

Таҳлили КГ ҶШС Тоҷикистон муайян менамояд, ки новобаста аз истифода нагардидани истилоҳи «молу мулки ғайриманқул», молу мулки ғайриманқул дар асоси меъёру қоидаҳои тафриқавӣ ба танзим дароварда

¹⁰³ Тужилова-Орданская Е.М. Проблемы защиты прав недвижимость в гражданском праве России: монография. – М.: ООО «Издательский дом «Буквовед», 2007. – С. 22-23.

шудаанд. Дар ин давра ба ивази таснифоти ашё ба манқул ва ғайриманқул, таснифоти ашё ба воситаҳои асосӣ ва гардон истифода карда шудааст. Масалан, тибқи м. 96 КГ ҚШС Тоҷикистон (тартиби ихтиёрдорӣ намудани молу мулки давлатие, ки ба воситаҳои асосӣ мансубанд) «тартиби додани бино, иншоот, таҷҳизот ва дигар молу мулке, ки ба воситаҳои асосии ташкилотҳои давлатӣ мансубанд, инчунин, колхозҳо, кооперативҳои дигар ва ташкилоти ҷамъиятиро қонунгузори ИҚШС ва ҚШС Тоҷикистон муайян менамояд». Аз меъёри моддаи мазкур маълум мегардад, ки бино ва иншоот воситаҳои асосӣ ба ҳисоб мерафтанд.

Замин, сарватҳои зерзаминӣ, об ва ҷангал моликияти истисноии давлатро ташкил дода, танҳо барои истифода пешниҳод карда мешуданд (м. 95 КГ ҚШС Тоҷикистон).

Яке аз ҷиҳатҳои хоси речаи ҳуқуқии молу мулки ғайриманқул ин бақайдгирии давлатии он аст. Вобаста ба ин масъала баъзе меъёрҳо дар КГ ҚШС Тоҷикистон (м.м. 234, 265 ва 344) пешбинӣ гардида буд. Дар асоси м. 234 КГ ҚШС Тоҷикистон шартномаи хариду фурӯши бинои истиқоматӣ, ки дар шаҳр ё деҳоти навъи шаҳрӣ ҷойгиранд, бояд ба тариқи нотариалӣ тасдиқ шавад ва агар яке аз тарафҳо шаҳрванд бошад, дар Кумитаи иҷроияи маҳаллии Шурои вакилони халқӣ ба қайд гирифта шавад. Шартномаи хариду фурӯши бинои истиқоматӣ, ки дар маҳалли аҳолинишини деҳот ҷойгир аст, бояд дар шакли хаттӣ таҳия шуда, дар Кумитаи иҷроияи шаҳрак ва деҳоти Шурои вакилони халқӣ ба қайд гирифта шавад.

Тибқи қ. 3, м. 234 КГ ҚШС Тоҷикистон «риоя накардани қоидаҳои дар моддаи мазкур пешбинишуда боиси безътибории шартномаи хариду фурӯши бинои истиқоматӣ мегардад». Шартномаи ҳадияи манзили истиқоматӣ (м. 265) ва шартномаи бегона намудани бинои истиқоматӣ бо шартҳои таъминоти якумрӣ бо саробонӣ (м. 344) бо риояи талаботи м. 234 КГ ҚШС Тоҷикистон баста мешуд.

Дар Асосҳои қонунгузорӣ оид ба замини ИҶШС ва ҷумҳуриҳои иттифоқӣ аз 28 феввали соли 1990¹⁰⁴ ҳуқуқи соҳиби якумраи меросии замин ва иҷора муқаррар карда шуд. Санади мазкур ҳуқуқи моликияти хусусӣ ба заминро муқаррар накарда, ҳуқуқи истифодаи заминро дар шакли истифодаи якумраи меросӣ ва иҷора муайян намуд. Мақсади қабули ин санад ташкили шароит барои рушди баробарҳуқуқии тамоми шаклҳои хоҷагидорӣ, инчунин, баробарҳуқуқии ҳамаи шаклҳои моликият ба замин буд. Дар Асосҳои мазкур пешбинӣ гардида буд, ки ҳар шаҳрванди ИҶШС ҳуқуқ ба қитъаи замин дорад, ки шартҳо ва тартиби пешниҳод намудани онро Асосҳои мазкур, қонунгузориҳои ҷумҳуриҳои иттифоқӣ ва мухтор муайян менамояд.

Асосҳои қонунгузориҳои граждани ИҶШС ва ҷумҳуриҳои иттифоқӣ, ки Шурои Олии ИҶШС аз 31 майи соли 1991¹⁰⁵ тасдиқ кардааст, аллакай таснифи молу мулк ба манқул ва ғайриманқулро дар бар мегирифт. Дар б. 2, м. 4 Асосҳои мазкур муайян гардид, ки молу мулки ғайриманқул қитъаҳои замин ва ҳама чизҳои бо он зич алоқаманд мебошад. Дар номгӯйи объектҳои ба замин алоқамандии зичдошта биноҳо, иншоот, корхонаҳо ва дигар комплексҳои молумулкӣ, дарахтони бисёрсола ворид шудаанд.

Ҳамин тариқ, фарқ байни молу мулки ғайриманқул ва молу мулки манқул ба маҳаки анъанавии воқеӣ – имконияти аз замин ҷудо намудани молу мулки муайян бидуни зарари воқеии беҳисоб ба табиноти онҳо асос ёфта буд. Ин маҳак дар Асосҳои мазкур нақши асосӣ дошт, аммо ягона набуд. Ҳамзамон, Асосҳои мазкур қоидаеро дар бар мегирифт, ки тибқи маҳаки расмӣ-ҳуқуқӣ дигар объектҳоро ба молу мулки ғайриманқул мансуб доништан имконпазир буд (молу мулки ғайриманқул тибқи қонун).

¹⁰⁴ Ниг.: Основы законодательства Союза ССР и союзных республик о земле (приняты ВС СССР 28 февраля 1990 г.) (в ред. от 6 марта 1991 г.) (утратили силу) // Ведомости СНД СССР и ВС СССР. – 1990. – № 10. – С. 129.

¹⁰⁵ Ниг.: Основы гражданского законодательства Союза ССР и республик // Ведомости Съезда народных депутатов СССР. – 1991. – № 26. – С. 733.

Ин хусусиятҳо бояд бо санадҳои қонунгузорӣ муқаррар карда мешуданд, аммо ин ё он речаи махсуси ҳуқуқии молу мулки ғайриманқул ташкил карда нашуда буд. Моддаи 50 Асосҳои қонунгузорию граждании ИҶШС ва ҷумҳуриҳои иттифоқӣ қоидаеро муайян мекард, ки ҳуқуқи бадастоварандаи молу мулк тибқи шартномае, ки бояд ба қайди давлатӣ гирифта шавад, танҳо дар лаҳзаи бақайдгирии шартнома ба вучуд меояд, аммо қоида дар бораи он ки дар кадом ҳолат шартнома бояд ба қайд гирифта шавад ва оё ин ба додани молу мулки ғайриманқул паҳн мегардад, дар санади мазкур муқаррар нагардида буд.

Бояд хотирнишон сохт, ки б. 2, м. 4 Асосҳои соли 1991 муқаррар намуд, ки молу мулки ғайриманқул замин ва ашёе, ки ба он зич алоқаманд аст (ашёи ғайриманқули табиӣ) мебошад. Номгӯи пурраи он ашёе, ки бо қитъаҳои замин алоқамандии зич дорад, бино, иншоот, корхона, дигар комплексҳои молумулкӣ ва дарахтони бисёрсола мебошад.

Танзими ҳуқуқии речаи ҳуқуқии молу мулки ғайриманқул дар даврони соҳибистиклолии мамлакат бо сифати баланд рушд намуда, речаи ҳуқуқии молу мулки ғайриманқул бо дарназардошти арзишҳои муҳимми илмӣ ва таърихӣ мустаҳкам шуд.

Ба андешаи М.З. Раҳимзода «баъди соҳибистиклолии ҶТ бо дарназардошти гузариш аз як сохти иҷтимоӣ ба сохти иҷтимоии дигар, куллан дигаргуншавии муносибат ва арзишҳои нави ҷомеа, зарурияти мувофиқгардонии сохтори давлатӣ, сиёсӣ, иқтисодӣ ва иҷтимоии он ба шароити нави давлатдорӣ ба миён омад»¹⁰⁶.

Доир ба ташаккули қонунгузорию миллии дар даврони Истиклоли давлатӣ Н.Ш. Қурбонализода зикр менамояд, ки «ҶТ бо шарофати Истиклолияти давлатӣ ба марҳилаи нави инкишофи таърихӣ – бунёди давлати соҳибхитӣ, демократӣ, ҳуқуқбунёд, дунявӣ, ягона ва иҷтимоӣ ворид гардид. Баъди ба даст овардани Истиклолияти давлатӣ яке аз

¹⁰⁶ Раҳимзода М.З. Нақши Иҷтисоии XVI Шурои Олӣ дар барқарорсозии сохти конституционӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон // Иҷтисоии XVI-уми Шурои Олии ҶТ ва эҳёи давлату ҳуқуқи миллии тоҷикон: монография. – Душанбе: Балоғат, 2023. – С. 12.

масъалаҳои муҳим, ин танзими ҳуқуқии ҳаёти ҷамъиятӣ ба ҳисоб мерафт. Аз ин рӯ, дар солҳои аввали соҳибихтиёрӣ, қонунгузорӣ ва қабули қонунҳои алоҳида ба масъалаҳои сулҳу субот ва ваҳдати миллӣ бештар нигаронида шуда буданд... Айни замон қонунҳо бештар ба самти таъмини фазои иқтисодӣ, иҷтимоӣ, сармоягузорӣ, фарҳангӣ ва ғайра нигаронида шудаанд»¹⁰⁷.

Ташаккули қонунгузорӣ дар бораи молу мулки ғайриманқулро дар даврони соҳибистиклолии Тоҷикистон ба ду зердавра ҷудо кардан мумкин аст: а) аз соли 1991 то қабули КМ ҚТ; б) баъди қабули КМ ҚТ то имрӯз.

Қабули Конститутсияи ҚТ барои танзими ҳуқуқии муносибатҳои ҳуқуқи маданӣ ва шаклгирии речаи ҳуқуқи маданияи молу мулки ғайриманқул қадами муҳим мебошад. Дар м. 13 Конститутсияи ҚТ замин моликияти истисноии давлат эътироф карда шуда, истифодаи самараноки он ба манфиати халқ кафолат дода шуд. Маҳз меъёри конститутсионии мазкур дар муайян кардани речаи ҳуқуқи маданияи молу мулки ғайриманқул тибқи қонунгузории Тоҷикистон нақши халқунанда дорад. Ҳамзамон, дар асоси Конститутсияи ҚТ қитъаи замин танҳо бо ҳуқуқи истифода пешниҳод карда мешавад.

Дар даврони соҳибистиклолии мамлакат Кодекси нави маданӣ дар заминаи меъёру принципҳои асосии пешбининамудаи Конститутсияи ҚТ, хосса тан озодии ғаёолияти иқтисодӣ ва соҳибкорӣ, гуногуншаклии моликият, баробарҳуқуқӣ ва ҳифзи тамоми шаклҳои моликият қабул гардид.

Ш.М. Исмоилов доир ба аҳаммият ва нақши таърихии КГ ҚТ қайд менамояд, ки «Кодекси амалқунандаи граждании ҚТ зиёда аз 20 сол пеш қабул шуда буд, ки дар он вақт мамлакат қадамҳои аввалини ташкили муносибатҳои бозориро гузошта буд, зимнан таҳрири якуми КГ ҚТ дар шароити душвори барқарор намудани иқтисодиёти дар ҷанг

¹⁰⁷ Қурбонализода Н.Ш. Такмили қонунгузории манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон // Иҷлосияи XVI-уми Шурои Олии ҚТ ва эҳёи давлату ҳуқуқи миллии тоҷикон: монография. – Душанбе: Балоғат, 2023. – С. 433.

харобгардидаи Тоҷикистон ва ислоҳоти бозории дигаргунсозанда сурат гирифт. Ба ғайр аз ин, донишҳо доир ба қонунҳо ва принципҳои бозор, институтҳои бавучудомадаистодаи бозор ва муносибатҳои ҳуқуқӣ вучуд надоштанд.

Ҳангоми таҳияи КГ ҚТ таҷрибаи амалӣ ва назариявии таҳқиқи пурраи муносибатҳои ҳуқуқии хусусӣ мавҷуд набуд. Таҳиякунандагони КГ ҚТ равшан дарк мекарданд, ки ҳуҷҷати таҳиякардаи онҳо барои танзими ҳуқуқии муносибатҳои ҳуқуқии граждани танҳо дар давраи аввал барои бозор қобили қабул буда метавонад. Дар он вақт касе тамоми шаклҳои гуногуни моликиятро, ки дар онҳо озодии иқтисодӣ ва фаъолияти соҳибқори муқарраркардаи Конституцияи ҚТ амалӣ карда мешавад, инчунин, ҳадди ин озодиро тасаввур намекард. Татбиқи меъёрҳои КГ ҚТ ва бо мурури замон санҷиши онҳо мебоист имкон меод, ки минбаъд муқаррароти он аз нав дида баромада шаванд»¹⁰⁸.

Ба андешаи Ҳ.Н. Ҳиматов «баъди соҳибистиклол гардидани Тоҷикистон ҳуқуқи граждани ва қонунгузори он марҳилаи нави рушдро оғоз намуд. Соли 1999 қисмҳои 1 ва 2, баъдан соли 2005 қ. 3 КГ ҚТ қабул гардидаанд, ки дар ташаккули соҳаи ҳуқуқи граждани ва умуман низоми ҳуқуқ ва соҳаҳои қонунгузори ҚТ нақши сазовор бозиданд. Албатта, табиист, ки бо инкишофи таҳаввулоти ҷомеа чунин санади муҳимми кодификатсионӣ чун Кодекси граждани худ мавриди таҷдиди назар қарор мегирад»¹⁰⁹.

Дар м. 142 КГ ҚТ¹¹⁰ муайян гардида буд, ки «ба ашъи ғайриманқул (амволи ғайриманқул) инҳо дохил мешаванд: бино (истикоматӣ ва ғайриистикоматӣ), иншоот ва объектҳои сохтмонаш нотамои, ниҳолҳои бисёрсола ва амволи дигаре, ки бо замин алоқамандии мустаҳкам доранд, яъне объектҳои, ки интиқолашон бидуни расонидани зиёни

¹⁰⁸ Исмоилов Ш.М. Кодекси маданияи Ҷумҳурии Тоҷикистон – заминаи танзими муносибатҳои нави хусусӣ // Қонунгузорӣ. – 2023. – № 2 (50). – С. 57.

¹⁰⁹ Ҳиматов Ҳ.Н. Чанде далел оид ба зарурати табдили номи Кодекси граждани ба Кодекси маданияи // Минбари ҳуқуқшинос. – 2017. – № 19-22 (73-76). – С. 4.

¹¹⁰ Ниг.: Кодекси граждани ҚТ қисми 1 аз 30 июни соли 1999, № 802 // Махзани мутамаркази иттилоотӣ-ҳуқуқии ҚТ «Адлия». Шақли 7.0. [Захираи электронӣ]. Манбаи дастрасӣ: <http://www.adlia.tj> (санаи мурочиат: 15.07.2023).

воқеии беҳисоб ба таъиноташон имконнопазир аст». Ҳамзамон, ба молу мулки ғайриманқул, инчунин, киштиҳои ҳавоӣ ва баҳрӣ, киштиҳои дар дохили кишвар шинокунанда, объектҳои кайҳон, ки мувофиқи санадҳои қонунгузорӣ ашёи дигарро низ ба ҷумлаи амволи ғайриманқул нисбат додан мумкин аст, дохил мешаванд, ки бояд ба қайди давлатӣ гирифта шаванд (қ. 2, м. 142 КГ ҚТ).

Бо мақсади танзими масъалаҳои бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он дар мамлакат аз 20 март соли 2008, №375¹¹¹ Қонуни ҚТ «Дар бораи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он» қабул шуда, 20 март соли 2009 мавриди амал қарор гирифтааст. Қонуни мазкур асосҳои ҳуқуқӣ ва тартиби бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул, ҳуқуқҳо ва маҳдудиятҳо (гарониҳо)-и ҳуқуқӣ ба онро дар ҳудуди ҚТ бо мақсади эътироф ва ҳимояи давлатии тибқи Қонуни мазкур бақайдгирифтаи ҳуқуқҳо ва маҳдудиятҳо (гарониҳо)-и ҳуқуқ ба молу мулки ғайриманқулро муқаррар менамояд.

Вобаста ба махсусияти ба гарав гузоштани молу мулки ғайриманқул аз 20 март соли 2008, № 364¹¹² Қонуни ҚТ «Дар бораи ипотека» қабул гардидааст. Инчунин, дар Қонуни мазкур тибқи Қонуни ҚТ «Оид ба ворид намудани тағйиру иловаҳо ба Қонуни ҚТ «Дар бораи ипотека» аз 22 июли соли 2013, № 994¹¹³ тағйиру иловаҳои дахлдор вобаста ба гарави ҳуқуқи истифодаи қитъаи замин бо ҳуқуқи бегона намудани он ворид карда шудааст.

КШ ҚТ аз 28 декабри соли 2012 № 933¹¹⁴ ҷанбаҳои алоҳидаи масъалаҳои алоҳидаи вобаста ба молу мулки ғайриманқулро танзим намуда, таъмини инкишофи муътадили бозори молу мулки ғайриманқул

¹¹¹ Ниг.: Қонуни ҚТ «Дар бораи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он» аз 20 март соли 2008, № 375 // Ахбори Маҷлиси Олии ҚТ. – 2008. – № 3. – Мод. 194; с. 2013. – № 7. – Мод. 525; 2018. – № 1. – Мод. 32; 2019. – № 6. – Мод. 331.

¹¹² Ниг.: Қонуни ҚТ «Дар бораи ипотека» аз 20 март соли 2008, № 364 // Ахбори Маҷлиси Олии ҚТ. – 2008. – № 3. – Мод. 185; № 10. – Мод. 798; 2010. – № 7. – Мод. 557; 2013. – № 7. – Мод. 522.

¹¹³ Ниг.: Қонуни ҚТ «Оид ба ворид намудани тағйиру иловаҳо ба Қонуни ҚТ «Дар бораи ипотека» аз 22 июли соли 2013, № 994 // Маҳзани мутамаркази иттилоотӣ-ҳуқуқии ҚТ «Адлия». Шакли 7.0. [Заҳираи электронӣ]. – Манбаи дастрасӣ: URL: <http://www.adlia.tj> (санаи мурочиат: 12.01.2024).

¹¹⁴ Ниг.: Кодекси шаҳрсозии ҚТ аз 28 декабри соли 2012 № 933 // Ахбори Маҷлиси Олии ҚТ. – 2012. – № 12, қ. 1. – Мод. 998; 2016. – № 7. – Мод. 626; 2019. – № 1. – Мод. 24.

ва соҳаи сохтмони мамлакат нақши муҳим мегузорад. Дар Кодекси мазкур талаботи асосии шахрсозӣ (м. 8), сервитутҳо ва маҳдуд гардонидани ҳуқуқҳо ба қитъаи замин ҳангоми амалӣ намудани ҷаъолияти шахрсозӣ (м. 10), сохтмони манзили шахсӣ (боби 8), таҳияи ҳуҷҷатҳои шахрсозӣ (боби 6), қабул ва истифодабарии объектҳои сохтмон (боби 11) ва дигар масъалаҳо танзим шудаанд.

КЗ ҚТ дар танзими муносибатҳо вобаста ба қитъаи замин ва ҳуқуқи истифодаи он нақши муҳим дошта, дар он мафҳуми қитъаи замин (м. 1(2)), ҳуқуқи истифодабарии қитъаи замин ҳамчун объекти ҳуқуқи маданӣ (м. 2(2)), ҳуқуқи маҳдуди истифодабарии қитъаҳои замини дигар заминистифодабарандагон (м. 10(1)), намудҳои истифодаи қитъаи замин (м.м. 11-14), бақайдгирии давлатии қитъаи замин ва ҳуқуқи истифодабарии қитъаи замин (м. 10), асосҳо барои пайдо кардани ҳуқуқ, ҳуқуқ ба истифодабарии қитъаи замин бо ҳуқуқи бегона намудани он (м. 17(1)), ба шахси дигар гузаштани ҳуқуқи истифодаи қитъаи замин ва вобастакунии он (м. 27), ба гарав гузоштани ҳуқуқи истифодаи қитъаи замин (м. 27(1)) ва дигар масъалаҳои ба қитъаи замин ва ҳуқуқи истифодаи он дахлдор мустаҳкам гардидааст. Ҳамзамон, дар Кодекси мазкур принсипи ташкили бозори ҳуқуқи истифодаи қитъаи замин пешбинӣ гардидааст, ки тибқи он зина ба зина дар ҚТ механизмҳои амалишавии муомилоти ҳуқуқи истифодаи замин ташкил карда мешавад.

Кодекси манзили ҚТ санади меъёрии ҳуқуқии дигаре мебошад, ки як намуди молу мулки ғайриманқул – манзилро танзим менамояд. Дар санади мазкур мафҳуми манзили истиқоматӣ ва намудҳои он (м. 4), таъинот ва истифодабарии манзили истиқоматӣ (м. 9), ҳуқуқи моликият ба манзили истиқоматӣ (фасли 2) ва дигар муносибатҳои манзилӣ танзим гардидааст.

Ҳамзамон дар самти молу мулки ғайриманқул санадҳои меъёрии зерқонунии дахлдор қабул гардидаанд, аз ҷумла:

1. Қоидаҳои муайян намудани объектҳои сохтмонашон нотаом (хонаҳои истиқоматию иншооти ёрирасон), ки метавонанд ба муомилоти граждани бароварда шаванд, бо қарори Ҳукумати ҚТ аз 31 майи соли 2012, № 284¹¹⁵ тасдиқ шудааст.

2. Қоидаҳои амали кардани кадастри давлатии замин, ки бо қарори Ҳукумати ҚТ аз 3 октябри соли 2006, № 447¹¹⁶ тасдиқ шудааст.

3. Тартиб ва хусусиятҳои бақайдгирии давлатии системавии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он дар маҳалҳои пилотӣ, ки бо қарори Ҳукумати ҚТ аз 4 октябри соли 2013, № 447¹¹⁷ тасдиқ шудааст.

4. Тартиби бақайдгирии шартномаҳои гарав ва пешбурди феҳристи шартномаҳои гарави молу мулки ғайриманқул, ки бо қарори раиси Кумитаи давлатии идораи замин ва геодезии ҚТ аз 10 сентябри соли 2014, № 36¹¹⁸ тасдиқ шудааст.

5. Қоидаҳо, тартиби бақайдгирӣ, пешбурд ва шаклҳои варақаи бақайдгирӣ, парвандаи бақайдгирӣ, дафтари бақайдгирии аризаҳо ва гузоштани рақамҳои кадастрии молу мулки ғайриманқул, ки бо қарори раиси Кумитаи давлатии идораи замин ва геодезии ҚТ аз 8 январи соли 2018, № 4¹¹⁹ тасдиқ шудааст.

6. Тартиби додан, иваз намудан ва аз эътибор соқит намудани шаҳодатнома дар бораи бақайдгирии давлатӣ, ки бо қарори раиси

¹¹⁵ Ниг.: Қоидаҳои муайян намудани объектҳои сохтмонашон нотаом (хонаҳои истиқоматию иншооти ёрирасон), ки метавонанд ба муомилоти граждани бароварда шаванд, бо қарори Ҳукумати ҚТ аз 31 майи соли 2012, № 284 тасдиқ шудааст // Махзани мутамаркази иттилоотӣ-ҳуқуқии ҚТ «Адлия». Шакли 7.0. [Захираи электронӣ]. Манбаи дастрасӣ: URL: <http://www.adlia.tj> (санаи мурочиат: 23.07.2023).

¹¹⁶ Ниг.: Қоидаҳои амали кардани кадастри давлатии замин, ки бо қарори Ҳукумати ҚТ аз 3 октябри соли 2006, № 447 тасдиқ шудааст // Махзани мутамаркази иттилоотӣ-ҳуқуқии ҚТ «Адлия». Шакли 7.0. [Захираи электронӣ]. Манбаи дастрасӣ: URL: <http://www.adlia.tj> (санаи мурочиат: 23.07.2023).

¹¹⁷ Ниг.: Тартиб ва хусусиятҳои бақайдгирии давлатии системавии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он дар маҳалҳои пилотӣ, ки бо қарори Ҳукумати ҚТ аз 4 октябри соли 2013, № 447 тасдиқ шудааст // Махзани мутамаркази иттилоотӣ-ҳуқуқии ҚТ «Адлия». Шакли 7.0. [Захираи электронӣ]. Манбаи дастрасӣ: URL: <http://www.adlia.tj> (санаи мурочиат: 23.07.2023).

¹¹⁸ Ниг.: Тартиби бақайдгирии шартномаҳои гарав ва пешбурди феҳристи шартномаҳои гарави молу мулки ғайриманқул, ки бо қарори раиси Кумитаи давлатии идораи замин ва геодезии ҚТ аз 10 сентябри соли 2014, № 36 тасдиқ шудааст [Захираи электронӣ]. Манбаи дастрасӣ: <https://baqaydgiri.tj/Legislation> (санаи мурочиат: 20.03.2024).

¹¹⁹ Ниг.: Қоидаҳо, тартиби бақайдгирӣ, пешбурд ва шаклҳои варақаи бақайдгирӣ, парвандаи бақайдгирӣ, дафтари бақайдгирии аризаҳо ва гузоштани рақамҳои кадастрии молу мулки ғайриманқул аз 8 январи соли 2018, № 4 тасдиқ шудааст [Захираи электронӣ]. Манбаи дастрасӣ: <https://baqaydgiri.tj/Legislation> (санаи мурочиат: 20.03.2024).

Кумитаи давлатии идораи замин ва геодезии ҚТ аз 12 апрели соли 2018, № 37¹²⁰ тасдиқ карда шудааст.

Дар марҳилаи дуҷуми инкишофи қонунгузорию молу мулки ғайриманқул дар даврони соҳибистиклолии мамлакат, ки баъди қабулу мавриди амал қарор гирифтани КМ ҚТ оғоз мегардад, тағйироти назаррас ба вучуд омад.

Дар даврони Истиклоли давлатӣ қонунгузорию мадания ҚТ дар заминаи арзишҳои бунёдии классикӣ ва муосири хос ба ҳуқуқи хусусӣ ташаккул ёфта истодааст. Шаҳодати ин дар таҳрири нав қабул гардидани КГ ҚТ бо номи КМ ҚТ аз 24 декабри соли 2022, №1918¹²¹ мебошад, ки ин рӯйдод марҳилаи сифатан нави ташаккули қонунгузорию мадания ба шумор меравад.

КМ ҚТ танзимкунандаи муносибатҳои нави мадания муосир буда, чиҳати ба талаботи замони муосир мутобиқ гардондани қонунгузорӣ ва танзими муносибатҳои нави мадания қабул гардидааст. КМ ҚТ ба рушди муносибатҳои ҳуқуқи мадания мусоидат менамояд ва фарогирандаи арзишҳои бунёдии ҳуқуқи хусусӣ ва ҳифзкунандаи ҳуқуқи манфиатҳои хусусии шахсонӣ воқеӣ ва ҳуқуқӣ буда, ба таъмини муътадили инкишофи муомилоти мадания равона шудааст.

Дар самти молу мулки ғайриманқул КМ ҚТ навгонҳои муайяно мустаҳкам намудааст. Қитъаи замин дар м. 138 КМ ҚТ ҳамчун молу мулки ғайриманқул мушаххасан нишон дода шуда, маҷмуаи томи ғайриманқул (м. 141 КМ ҚТ) ҳамчун объекти нави ҳуқуқи мадания ба танзим дароварда шуд. Инчунин, ҳуқуқи ҳамсоғӣ ҳамчун ҳадди амалисозии ҳуқуқҳои ашёӣ ба молу мулки ғайриманқул муайян карда шуд (қ. 2, м. 271 КМ ҚТ).

Ҳамзамон, дар боби 60 КМ ҚТ шартномаи сохтмони ҳиссагии биноҳои истиқоматӣ танзим карда шудааст, ки мавзуи шартномаи

¹²⁰ Ниг.: Тартиби додан, иваз намудан ва аз эътибор соқит намудани шаҳодатнома дар бораи бақайдгирии давлатӣ, ки бо қарори раиси Кумитаи давлатии идораи замин ва геодезии Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 12 апрели соли 2018, № 37 тасдиқ шудааст [Захираи электронӣ]. Манбаи дастрасӣ: <https://baqaydgiri.tj/Legislation> (санаи мурҷоат: 20.03.2024).

¹²¹ Кодекси мадания ҚТ аз 24 декабри соли 2022 // Садои мардум. – № 1-9 (4584-4592).

мазкур ашѐи ғайриманқули дар оянда сохташаванда махсуб меѐбад. То қабули КМ ҚТ дар давлат шартномаи сохтмони ҳиссагӣ ҳамчун шартномаи дар қонунгузорӣ пешбинишуда тибқи асосҳои умумии қонунгузори маданӣ мавриди танзим қарор дода мешуд. Тибқи асосҳои умумии қонунгузори маданӣ танзим намудани шартномаи сохтмони ҳиссагӣ на он қадар натиҷаи дилхоҳ дод, зеро мураккабҳои муайян дар амалия ба вучуд омаданд. Дар пасманзари аз доираи танзими ҳуқуқӣ берун будани муносибатҳои мазкур ҳуқуқу манфиатҳои баъзе субъектони ҳуқуқи маданӣ поймол гардид.

Ҳамзамон, минбаъд дар пасманзари қабули КМ ҚТ санадҳои меъѐрии ҳуқуқии нав, ба монанди Қонуни ҚТ «Дар бораи сохтмони объектҳои молу мулки ғайриманқул дар асоси ҳиссагӣ», санадҳои танзимкунандаи муомилоти ҳуқуқи истифодаи қитъаи замин қабул гардида, ба як қатор санадҳои меъѐрии дигар тағйиру иловаҳои дахлдор ворид карда мешавад, ки ба таъмини танзими муътадили муносибатҳо вобаста ба молу мулки ғайриманқул мусоидат менамоянд.

1.2. Мафҳум ва хусусиятҳои молу мулки ғайриманқул

Ашѐи ғайриманқул яке аз объектҳои асосии ҳуқуқҳои маданӣ ба ҳисоб меравад, ки дорои речаи ҳуқуқи маданияи махсус мебошад. Дар низоми объектҳои ҳуқуқҳои маданӣ ашѐи ғайриманқул мавқеи махсусро ишғол менамояд, зеро ин объектҳо асоси ҳаёт ва фаъолияти инсон, маҳалли пешбурди фаъолияти соҳибқорӣ, макони истехсоли маҳсулот, ҷойи иҷрои вазифаҳои меҳнатӣ ва ғ. махсуб меѐбанд. Ба таври дигар, объектҳои молу мулки ғайриманқул таъиноти истиқоматӣ, ғайриистіқоматӣ, истехсолӣ, хизматӣ ва истироҳатӣ дошта метавонанд.

Дар робита ба молу мулки ғайриманқул доираи васеи муносибатҳои ҳуқуқии молумулкӣ инкишоф ѐфта, он мавзӯи як қатор уҳдадорихо мебошад. Дар баробари ин, мафҳуми молу мулки ғайриманқул

категорияи маҷмуии мураккабест, ки таърифи он бо равишҳои гуногун метавонад муайян карда шавад.

Дар қонунгузори маданияи ҚТ ашё ба манқул ва ғайриманқул тасниф мегардад. Дар асоси м. 138 КМ ҚТ «ба ашёи ғайриманқул (молу мулки ғайриманқул, ғайриманқула) инҳо дохил мешаванд: қитъаи замин, бино (истиқоматӣ ва ғайриистиқоматӣ), иншоот ва объектҳои сохтмонашон нотамо, дарахтони бисёрсола ва молу мулки дигар, ки бо замин алоқамандии мустақкам доранд, яъне объектҳои, ки ҷойивазкуниашон бе расонидани хисороти воқеии номутаносиб ба таъиноташон имконнопазир аст».

Ҳамзамон ба ашёи ғайриманқул киштиҳои ҳавоӣ ва баҳрӣ, киштиҳои дар дохили кишвар шиноқунанда, киштиҳои қайҳонӣ, истгоҳҳои қайҳонӣ, радифҳои маснуъ ва объектҳои дигари қайҳонӣ, ки бояд ба қайди давлатӣ гирифта шаванд, баробар эътироф карда мешаванд. Мувофиқи қонун ашёи дигарро низ ба ҷумлаи молу мулки ғайриманқул нисбат додан мумкин аст.

Муайян намудани мафҳум ва хусусиятҳои молу мулки ғайриманқул дар ҳуқуқи маданияи муосир муҳим ба ҳисоб меравад. Дар қонунгузори маданияи мамлакатҳои хориҷӣ ва назарияи ҳуқуқи маданӣ мафҳуми ягона ва ё умумии молу мулки ғайриманқул вучуд надорад.

Бояд гуфт, ки дар қонунгузорӣ бо додани мафҳуми ашё (молу мулк)-и ғайриманқул (қ. 1, м. 138 КМ ҚТ), минбаъд дар меъёрҳои дахлдор истилоҳоти гуногун, ба монанди «ашёи ғайриманқул», «молу мулки ғайриманқул» ва «ғайриманқул» истифода мегардад, ки категорияҳои мазкур дар илми ҳуқуқи маданӣ ба маъноҳои гуногун баррасӣ карда мешаванд.

Дар назарияи ҳуқуқи маданӣ доир ба истифодаи истилоҳоти «молу мулки ғайриманқул», «ашёи ғайриманқул» ва «ғайриманқул» андешаи ягона вучуд нашофта, нуқтаҳои назари мухталиф ҷой дорад. Доир ба масъалаи мазкур чунин назарияҳоро ҷудо кардан мумкин аст:

– назарияи таносуби ашё ва молу мулк;

– назарияи иқтисодӣ;

– назарияи ҳаҷми меҳнати инсон ва хароҷоти моддӣ дар сохтани объект.

Назарияи таносуби ашё ва молу мулк маъноӣ онро дорад, ки истифодаи истилоҳоти мухталиф – молу мулки ғайриманқул, ашёи ғайриманқул ва ғайриманқул аз он маншаъ мегирад, ки дар ҳуқуқи маданияи муосир ҳуди «ашё» ва «молу мулк» тафовут дошта, мазмуну моҳияти мухталиф доранд.

Ба ақидаи Г.Ф. Шершеневич «қонунгузорию мо ба истилоҳот рост намеояд ва ба ҷойи «ашё» истилоҳи «молу мулк»-ро ба қор мебарад ва ба ҷойи «молу мулк» дар бораи «моликият» сухан меравад»¹²². Ба ақидаи С.А. Степанов дар қонунгузорию муосир сохтори «ғайриманқул» на танҳо ба ашё, балки ба мафҳуми васеътар – молу мулк низ дахл дорад¹²³.

М.З. Раҳимзода қайд менамояд, ки «мафҳуми расмӣ молу мулк дар қонунгузорию амалкунанда мавҷуд нест. Гарчанде мазмуну молу мулк тибқи қонунгузорӣ хеле васеъ буда, на танҳо неъматҳои молумулкӣ, уҳдадорихоӣ хусусияти молумулкӣ дошта (қ. 2, м. 64 КГ ҚТ), балки он неъматҳои шахсии ғайримолумулкиро низ дар бар мегирад, ки арзиш доранд. Ба мисли ҳуқуқ аз истифодаи захираҳои шабакаи интернет, ки дар асоси шартнома дорандаи интернет-магазин истифодаи онро ба даст медарорад. Дар ҳолати мазкур ҳуқуқи истифодаи захираҳои интернетӣ молу мулки соҳибқор ба ҳисоб меравад. Ҳамин тавр, молу мулк на танҳо маҷмуа ё объектҳои моддӣ дорои аломатҳои ашёӣ буда, балки ҳуқуқҳои молумулкӣ, иттилооти ҳифзшаванда, натиҷаҳои ҳифзшавандаи фаволияти зеҳние, ки арзиш дорад, низ шуда метавонанд»¹²⁴.

Маъноӣ маҳдуди истилоҳи «молу мулк» (ҳамчун маҷмуи ашё) барои қонунгузорию баъзе мамлакатҳои пасошуравӣ низ хос аст. Дар м. 190

¹²² Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. В 2-х т. Т. 1. – М.: Статут, 2005. – С. 95.

¹²³ Ниг.: Степанов С.А. Система объектов недвижимого имущества в гражданском праве: теоретические проблемы: автореф. дис. ... д-ра юрид. наук. – Екатеринбург, 2004. – С. 8.

¹²⁴ Раҳимзода М.З. Баъзе масъалаҳои речаи ҳуқуқи молу мулки соҳибқор // Қонунгузорӣ. – 2017. – № 3 (27). – С. 35.

Кодекси мадания Украина¹²⁵ қонунгузор маънои этимологии мафҳуми «молу мулк»-ро муқаррар кардааст, ки онро аз се ҷиҳат баррасӣ кардан мумкин аст: 1) ҳамчун ашё; 2) ҳамчун маҷмуи ашё; 3) ҳамчун маҷмуи ҳуқуқ ва уҳдадориҳои молумулкӣ.

Е.А. Суханов маънои гуногуни мафҳуми «молу мулк»-ро қайд менамояд. Дар як ҳолат ин мафҳум барои нишон додани ашёи мушаххас, дар дигар ҳолат ҳамчун муайянкунандаи ҳуқуқ ва уҳдадориҳои субъект ва дар ҳолати сеюм, таҳти мафҳуми молу мулк маҷмуи ашё, ҳуқуқи талабкунӣ, инчунин қарз (уҳдадорӣ) фаҳмида мешавад¹²⁶.

Дар «Фарҳанги истилоҳоти ҳуқуқӣ дар қонунгузори ҚТ» мафҳуми молу мулк ба таври зерин маънидод гардидааст: «Молу мулк (воситаҳо) – ҳар гуна дороии моддӣ ё ғайримоддӣ, манкул ё ғайриманкул новобаста аз тарзи ба даст овардани онҳо, инчунин, ҳуҷҷатҳои ҳуқуқӣ ё санадҳои гуногуншакл, аз ҷумла дар шакли электронӣ ё ададӣ, ки ҳуқуқ ба чунин дороиҳо ва иштирок дар онҳоро тасдиқ менамояд, аз ҷумла, қарзҳои бонкӣ, чекҳои роҳ, чекҳои бонкӣ, интиқоли почтавӣ, саҳмияҳо, коғазҳои қиматнок, вомбаргҳо, векселҳо, акредитивҳо ва ғайраҳо» тавсиф ёфтааст¹²⁷.

Н. Шонасридинов ва Ф.М. Нодиров қайд менамоянд, ки баъзан дар ҳуқуқ ва қонунгузорӣ истилоҳи «амвол» баҳри тавсифи ҳолати молумулкии шахс истифода шуда, дар ин маъно на танҳо амвол ва ҳуқуқҳои амволӣ, балки уҳдадорҳои шахси мушаххас низ ба он дохил карда мешаванд, аз ҷумла, амволи корхона, амволи меросӣ¹²⁸. На «уҳдадориҳои шахси мушаххас», балки «ҳуқуқҳои уҳдадориҳои шахс»

¹²⁵ Ниг.: Гражданский кодекс Украины от 16 января 2003 г., № 435-IV [Электронный ресурс]. – Режим доступа: URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15> (дата обращения: 08.02.2022).

¹²⁶ Ниг.: Гражданское право. Т. 1: учеб. пособие / отв. ред. Е.А. Суханов. – М., 1998. – С. 294.

¹²⁷ Фарҳанги истилоҳоти ҳуқуқӣ дар қонунгузори ҚТ / зери таҳрири Арбоби илм ва техникаи Тоҷикистон, доктори илмҳои ҳуқуқ, профессор Раҳимзода М.З. – Душанбе, 2016. – С. 98.

¹²⁸ Ниг.: Шонасридинов Н., Нодиров Ф.М. Ҳуқуқи соҳибкорӣ: васоити таълимӣ: қисми 1. – Душанбе: Прогресс, 2009. – С. 23-24.

маъмулан ба таркиби амволи \bar{u} дохил аст (масалан, ҳуқуқи талаб кардан)¹²⁹.

Ба ақидаи Д.Ш. Сангинов истилоҳи «молу мулк» барои ифодаи ашё, аз ҷумла пул ва коғазҳои қиматнок, инчунин, ҳуқуқи молумулкӣ истифода мешавад¹³⁰. Чунин роҳи муайян намудани мафҳуми «молу мулк» аз муқаррароти м. 136 КМ ҚТ бармеояд, ки тибқи он ба неъматҳои молумулкӣ (молу мулк) ашё, аз ҷумла пули нақд, асъори хориҷӣ, коғазҳои қиматноки ҳуҷҷатӣ дохил мешавад. Дар баробари ин, молу мулк на барои ифода намудани ашё, балки ашёи бо ҳуқуқҳои муайян ба субъектҳои ҳуқуқи маданӣ тааллуқдошта низ истифода мегардад.

Б.Т. Худоёрзода ва Ҳ.М. Саидов вобаста ба мафҳуми ашё қайд мекунанд, ки «ашё арзишҳои моддӣ мебошад, ки онро табиат офаридааст ва маҳсули меҳнати инсон буда, ҳамчунин шакли иқтисодии молро доро мебошад. Ба ашё тибқи анъана на танҳо воситаҳои асосии истеҳсолот, ё ин ки шаклҳои гуногуни маводҳои хӯрокворӣ, балки пул ва коғазҳои қиматнок низ дохил мешаванд»¹³¹. Муаллифон пул ва коғазҳои қиматнокро ҳамчун ашёи муайян намудаанд, аммо воситаҳои пулии ғайринақдӣ ва коғазҳои қиматноки беҳуҷҷат ашёи набуда, балки ҳуқуқи молумулкӣ (талабот) ба ҳисоб мераванд.

Ҳамин тариқ, молу мулк ин ашёи алоҳида ё маҷмуи ашё, ки ба субъектҳои ҳуқуқи маданӣ бо ҳуқуқҳои муайяни ашёӣ тааллуқ дорад, инчунин ҳуқуқҳо ва уҳдадорӣҳои молумулкӣ мебошад. Ашёи бошад, предметҳои олами моддӣ табиӣ ва истеҳсолнамудаи инсон фаҳмида мешавад, ки дар шаклҳои муайян вучуд дошта, хосият ва арзиши ғоиданокӣ дорад.

¹²⁹ Ниг.: Наботов С.Х. Речаи ҳуқуқии молу мулки соҳибкори инфиродӣ: диссертатсия барои дарёфти дараҷаи доктори фалсафа (PhD) доктор аз рӯйи ихтисоси 6D030100 – ҳуқуқшиносӣ. – Душанбе, 2020. – С. 42.

¹³⁰ Ниг.: Сангинов Д.Ш. Ҳуқуқи соҳибкорӣ ҚТ: воситаи таълимӣ. – Душанбе: Андалеб-Р, 2014. – С. 193.

¹³¹ Худоёрзода Б.Т., Саидов Ҳ.М. Ҳуқуқи маданӣ: қисми 1 / зери назари доктори илмҳои ҳуқуқ, профессор Ғаюрзода Ш.К. – Душанбе: Аршан, 2023. – С. 161-162.

Дар қонунгузорӣ агар сухан дар бораи ашёе равад, ки он ба субъекти муайян ба ягон ҳуқуқи ашёӣ тааллуқ дорад, пас дар ин маврид бояд истилоҳи «молу мулк» истифода карда шавад. Дар баъзе ҳолатҳо дар қонунгузори маданӣ ин қоида дуруст истифода мешавад, аммо дар баъзан ҳолат номуайяни ва бенизомии қорбурди истилоҳоти мазкур ба назар мерасад. Масалан, дар қ. 2, м. 277 КМ ҚТ муқаррар шудааст, ки «молики ашё ҳуқуқ дорад даъвои негаториро ба дорандагони ҳуқуқҳои маҳдуди ашё нисбат ба ҳамин ашё пешниҳод намояд, агар онҳо ҳуқуқҳои худро амалӣ намуда, аз ҳадди муқарраршуда берун баромада бошанд». Дар ин ҳолат, агар ашё ба ҳуқуқи моликияти шахси алоҳида тааллуқ дошта бошад, на истилоҳи «ашё», балки истилоҳи «молу мулк» бояд истифода карда шавад.

Чунин ҳолатҳо дар қ. 1, м. 267, қ. 1, м. 269, қ. 1, 2, м. 272, м.м. 274-276, м. 279 ва дигар моддаҳои КМ ҚТ ба назар мерасад. Ҳамзамон, дар баъзе мавридҳо истилоҳи «ашё» ва «молу мулк» дар қонунгузорӣ ҳамчун муродиф (синоним) истифода шудаанд. Масалан, дар асоси қ. 2, м. 284 КМ ҚТ «ба моликияти хусусӣ метавонанд ҳама гуна молу мулк, ба ғайр аз намудҳои алоҳидаи ашё, ки мутобиқи қонун наметавонанд ба шахсони воқеӣ ё шахсони ҳуқуқӣ тааллуқ дошта бошанд, дохил шаванд».

Бояд зикр намуд, ки дар қонунгузори маданӣ на танҳо номуайяни дар истифодаи истилоҳи ашё ва молу мулк, балки ҳуқуқҳои ашёӣ низ ба назар мерасад. Дар КМ ҚТ истилоҳи «ҳуқуқи ашё» ва «ҳуқуқҳои ашё» истифода карда шудааст. Дар КГ ҚТ истилоҳи «ҳуқуқи ашёӣ» (м. 1) ва «ҳуқуқи молумулкӣ» (фасли 3) истифода гардида буд. Истилоҳи «ҳуқуқҳои ашё» ва «ҳуқуқи ашё» аз лиҳози мазмун умуман ба падидаи мазкур мувофиқат намекунанд. Ба фаҳмиши одӣ, ҳуқуқҳои ашё маънои ҳуқуқҳоеро дорад, ки ба ашё тааллуқ доранд, ки ин қуллан нодуруст мебошад, зеро дар ин зерсоҳаи ҳуқуқи маданӣ сухан на дар бораи ҳуқуқҳои ба ашё тааллуқдошта, балки ҳуқуқҳои шахс меравад, ки имконияти ӯро барои ҳукмронӣ намудан нисбат ба ашёи муайян фароҳам меорад.

Э.И. Беккер қайд менамояд, ки ҳуқуқи ашъй барои он «ашъй» номида мешавад, ки объекти он ашъ аст¹³². Г.Ф. Пухта ҳуқуқи ашъиро бо он муайян кардааст, ки ба шахси ваколатдор ҳокимияти бевоситаро ба ашъ медиҳад¹³³. Аз ин рӯ, истифодаи истилоҳоти «ҳуқуқҳои ашъ» ва «ҳуқуқи ашъ» мувофиқ ба мазмун ва мантиқи падидаи мавриди назар набуда, истифодаи истилоҳҳои «ҳуқуқҳои ашъй» ва «ҳуқуқи ашъй» дуруст мебошад.

Назарияи иқтисодӣ ба он асос меёбад, ки ба молу мулки ғайриманқул баъзе хусусиятҳо, ба монанди беқурбшавӣ, тағйирёбии нарх хос аст, ки онҳо ба қитъаи замин хос нестанд. Бо ҳамин назардошт, зарурати истифодаи истилоҳоти мухталиф чой дорад.

Ба ақидаи О.М. Козир, истифодаи истилоҳи «ғайриманқул» дар қонунгузорӣ зиёдатӣ аст¹³⁴. Дар асоси меъёрҳои Кодекси маданияи ФР, ки намудҳои алоҳидаи молу мулки ғайриманқул муқаррар карда мешавад, муаллиф ба ҳулосае меояд, ки таърифи молу мулки ғайриманқул дар м. 130 Кодекси маданияи ФР дода шудааст, ба мафҳуми «ашъи ғайриманқул» бештар мувофиқат мекунад ва дар қонунгузории маданӣ мафҳуми «молу мулки ғайриманқул» мустаҳкам гардидааст. Ин бо он асоснок аст, ки мафҳуми «молу мулки ғайриманқул» мафҳуми васеътар мебошад, ки пеш аз ҳама, маҷмуи молумулкиро муайян мекунад, ки дар баробари ашъи ғайриманқул метавонад дигар объектҳои ҳуқуқи маданияро дар бар гирад, ки ашъи манқул мебошанд ва ё умуман ашъ намебошанд. Ба сифати чунин маҷмуи молумулкӣ, ки дар қонунгузорӣ ҳамчун молу мулки ғайриманқул муайян гардидааст, корхона баромад менамояд¹³⁵.

Дар баъзе таҳқиқоти илмӣ категорияи «ғайриманқул» ҳамчун маҷмуи объектҳои табиат, ки бинобар пайдоиш ва ҷойгиршавии табиӣ (ғайрисунъӣ) дар рӯйи замин ҳаракат намекунанд, пешниҳод шудааст. «Молу мулки ғайриманқул» ба объектҳои дахл дорад, ки аз тарафи инсон

¹³² Ниг.: Bekker E.I. System des heutigen Pandektenrechts. – Weimar, 1886. – Bd. 1. – S. 341.

¹³³ Ниг.: Puchta G.F. Lehrbuch der Pandekten. – Leipzig, 1863. – S. 211.

¹³⁴ Ниг.: Козырь О.М. Понятие недвижимого имущества в российском гражданском праве: сделки с недвижимостью // Закон. – 1999. – № 4. – С. 46-49.

¹³⁵ Ниг.: Козырь О.М. Асари зикршуда. – С. 47.

офарида шудааст. Ба андешаи Г.В. Чубуков онҳо ҳамеша хусусияти молумулкӣ доранд, ки аз рӯи ҳаҷми меҳнати инсон ва ҳаҷми хароҷоти моддии ба вучуд овардани онҳо муайян карда мешавад¹³⁶.

Чунин нуқтаи назарро Н.В. Кусяпова низ ҷонибдорӣ менамояд¹³⁷. Вай пешниҳод мекунад, ки ҳамчун «ғайриманқул» замин, сарватҳои зеризаминӣ, яъне объектҳои, ки табиатан ғайриманқул мебошанд ва ҳаракати онҳо аслан ғайриимкон аст, фаҳмида мешавад. Дар мафҳуми «молу мулки ғайриманқул» пешниҳод карда мешавад, ки ғайриманқул (худӣ молу мулки ғайриманқул), ҳуқуқ ба молу мулки ғайриманқул, ашёи ғайриманқул, молу мулке, ки ба ғайриманқул баробар карда шудааст, дохил мешавад¹³⁸. Аз ин рӯ, мафҳуми «молу мулки ғайриманқул», ба ақидаи муаллиф, нисбат ба мафҳумҳои «ғайриманқул», «ашёи ғайриманқул» умумӣ (муттаҳидкунанда) буда, онҳоро дар бар мегирад.

Дар навбати худ, мафҳуми «ашёи ғайриманқул» нисбат ба мафҳуми «ғайриманқул» васеътар аст, зеро он ҳам сохтмон (бино, иншоот) ва ҳам қитъаи заминеро, ки дар он ҷойгиранд, дар бар мегирад. Ҳамин тариқ, агар занҷири мантиқии мафҳумҳои баррасишаванда дар асоси фароҳии мазмун сохта шавад, он пайдарпайии зеринро мегирад: «молу мулки ғайриманқул» – «ашёи ғайриманқул» – «ғайриманқул»¹³⁹.

Ҳамин тариқ, ба андешаи мо назарияи таносуби ашё ва молу мулк қобили дастгирӣ буда, истилоҳи «ғайриманқул» муттаҳидкунанда ва фарогирандаи молу мулки ғайриманқул ва ашёи ғайриманқул мебошад. Яъне молу мулки ғайриманқул ин ашёи ғайриманқул ё маҷмуи ашёи ғайриманқул, ки бо ҳуқуқҳои муайяни ашёӣ ба ягон субъект тааллуқ дорад, инчунин ҳуқуқҳои молумулкӣ вобаста ба молу мулки ғайриманқул мебошад. Ашёи ғайриманқул ин қитъаи замин ва предметҳои моддии дигари ба замин алоқаманд мебошанд.

¹³⁶ Ниг.: Чубуков Г.В. Земельная недвижимость как правовая категория // Экологическое право. – 2002. – №3. – С. 52.

¹³⁷ Ниг.: Кусяпова Н.В. Содержание понятия «недвижимое имущество» // Вестник КазНУ. – 2004. – № 2. – С. 69.

¹³⁸ Ниг.: Кусяпова Н.В. Асари зикршуда. – С. 53-54.

¹³⁹ Ниг.: Семенова Е.Г. Концептуальная модель правового режима недвижимости как объекта имущественных прав: дис. ... д-ра юрид. наук. – М., 2021. – С. 79.

Мафхуми молу мулки ғайриманқул, ки дар қонунгузорӣ пешбинӣ гардидааст, тамоми хусусиятҳои молу мулки ғайриманқулро фарогир нест. Зеро меъёри дар қ. 1, м. 138 КМ ҚТ пешбинигардида таърифи мафхуми молу мулки ғайриманқул набуда, номгӯи молу мулки ғайриманқулро муайян менамояд.

Дар қонунгузории мадания ҚТ низ мафхуми молу мулки ғайриманқул ба таври пурра ва ҳаматарафа пешбинӣ карда нашудааст. Дар қонунгузории маданӣ масъалаи ба таври дахлдор муайян кардани мафхуми молу мулки ғайриманқул чандон самаранок ба роҳ монда нашудааст, чунки мафхуми расмӣ (м. 138 КМ ҚТ) тамоми хусусиятҳои молу мулки ғайриманқулро муайян накарда, балки танҳо номгӯи молу мулки ғайриманқулро муқаррар менамояд¹⁴⁰.

Муқаррароти дар қ. 1, м. 138 КМ ҚТ пешбинишударо таърифи мафхуми молу мулки ғайриманқул эътироф кардан ғайриимкон аст, зеро на хусусиятҳои умумӣ ва махсуси молу мулки ғайриманқул, балки танҳо номгӯи объектҳои муайян намудааст, ки онҳо ғайриманқул эътироф мешаванд.

Чунин андеша дар адабиёти илмӣ ҷонибдорӣ гардидааст, чунон чи М.М. Соҳибзода қайд менамояд, ки «мафхуми молу мулки ғайриманқул, ки дар қонунгузорӣ пешбинӣ гардидааст, тамоми хусусиятҳои молу мулки ғайриманқулро фарогир намебошад. Зеро меъёри дар қ. 1, м. 138 Кодекси мадания ҚТ пешбинигардида на мафхуми молу мулки ғайриманқул, балки объектҳои молу мулки ғайриманқул ба ҳисоб меравад»¹⁴¹.

Дар фарқият аз қонунгузории мадания баъзе аз мамлакатҳои хориҷӣ (масалан, Фаронса, Олмон), КМ ҚТ на маҳакҳои мансубияти молу мулк ба манқул ва ғайриманқул, балки низоми молу мулки ғайриманқулро муқаррар намудааст, ки чунин равиши муайяннамӯ чандон дуруст ва

¹⁴⁰ Ниг.: Шерзода Б.С. Мафхуми молу мулки ғайриманқул дар назарияи ҳуқуқи граждани // Материалы Республиканской научно-практической конференции «Конституция – как фактор стабильности государства» (05 ноября 2022 года). – Душанбе, 2022. – С. 402.

¹⁴¹ Соҳибзода М.М. Мафхум ва хусусиятҳои молу мулки ғайриманқул дар ҳуқуқи маданияи Ҷумҳурии Тоҷикистон // Қонунгузорӣ. – 2023. – № 1(49). – С. 102

устувор нест. Чунин тарзи муайян намудани мафҳуми молу мулки ғайриманқул ба қонунгузории аксари давлатҳои аъзои ИДМ хос аст. Масалан, дар асоси м. 167 Кодекси мадания Туркменистон аз 17 июли соли 1998, № 294-I¹⁴² ба ашёи ғайриманқул (молу мулки ғайриманқул, ғайриманқул) қитъаҳои замин, қитъаҳои сарватҳои зеризаминӣ, объектҳои алоҳидаи обӣ ва ҳамаи он чизе, ки бо замин алоқаи мустақкам доранд, яъне объектҳои, ки бидуни расонидани зиёни номутаносиб ба таъиноти онҳо ҷойивазкуниашон имконнопазир аст, аз ҷумла ҷангалҳо, ниҳолҳои бисёрсола, биноҳо, иншоот дохил мешаванд.

Моддаи 4.2 Кодекси мадания Ҷумҳурии Литва аз 18 июли соли 2000, № VII-1864¹⁴³ муайян менамояд, ки «ашёи ғайриманқул ин ашёи вобаста ба табиат ва табиатан манқул, ки тибқи қонун ғайриманқул эътироф шудаанд, ба ҳисоб меравад. Вобаста ба табиат қитъаи замин ва ашёи ба он алоқаманд, ки интиқоли онҳо аз як ҷой ба ҷойи дигар бе расонидани зиён ба таъиноти онҳо ва кам шудани арзиши онҳо ғайриимкон аст, молу мулки ғайриманқул ҳисобида мешаванд».

Дар қонунгузории баъзе давлатҳои хориҷӣ ҳангоми муайян кардани мафҳуми молу мулки ғайриманқул на номгӯйи бевоситаи ин молу мулк, балки маҳакҳои алоҳида доир ба мансубияти объект ба молу мулки ғайриманқул истифода мегардад. Масалан, дар м. 517 Кодекси мадания Фаронса¹⁴⁴ муқаррар шудааст, ки «молу мулк вобаста ба табиати худ ё тибқи таъинот ва ё аз рӯйи предмете, ки онҳо ташкил мешаванд, ғайриманқул мебошанд».

Аз ин рӯ, мақсаднок аст, ки дар қонунгузорӣ маҳакҳои мансубияти молу мулк ба манқул ва ғайриманқул истифода карда шавад, зеро маҳакҳои мазкур имкон медиҳанд, ки речаи ҳуқуқии дилхоҳ молу мулки ба талаботи ин маҳакҳо ҷавобгӯй, ҳамчунин, ин ё он объекте, ки дар

¹⁴² Ниг.: Гражданский кодекс Туркменистана от 17 июля 1998 года № 294-I [Электронный ресурс]. Режим доступа: https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=31295232 (дата обращения: 07.10.2023).

¹⁴³ Гражданский кодекс Литовской Республики [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.wipo.int/wipolex/ru/text/202089> (дата обращения: 25.10.2023).

¹⁴⁴ Гражданский кодекс Франции от 01.01.1803 г. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://constitutions.ru/?p=25011&ysclid=loy3gm8dsu761049607> (дата обращения: 07.10.2023).

оянда ба вучуд меояд, бе ягон мушкилӣ тавассути маҳакҳои дар қонунгузорӣ муқарраргардида муайян карда шавад.

Баъзе олимон вобаста ба моҳияти молу мулки ғайриманқул нуқтаҳои назари дигарро низ манзур менамоянд. Е.А. Дорожинская қайд менамояд, ки мафҳуми «ғайриманқул» на хусусиятҳои худӣ ашё, балки қоидаҳо барои ташкил ва муомилоти маданияи он (речаи ғайриманқул)-ро муайян менамояд¹⁴⁵. Андешаи муҳаққиқ аз як ҷиҳат дуруст аст, чунки моҳияти категорияи молу мулки ғайриманқул дар речаи махсуси ҳуқуқи маданӣ додан ба объектҳои алоҳида аст ва дар қонунгузорӣ нисбат ба молу мулки ғайриманқул меъёрҳо ва қоидаҳои махсус муқаррар карда мешавад.

Дар баъзе адабиёти ҳуқуқӣ аломатҳои молу мулки ғайриманқул пешниҳод мешавад. Масалан, ба ақидаи З.К. Мустафина молу мулки ғайриманқул дорои аломатҳои зерин мебошад: 1) ин молу мулкро бидуни алоқа ба замин тибқи таъинот истифода намудан ғайриимкон аст; 2) ин молу мулк ба таври фардӣ муайян мебошанд, зеро ба таври инфиродӣ ба қитъаи замини мушаххас алоқаманданд; 3) ин молу мулк ғайриистеъмолӣ мебошад¹⁴⁶.

Қ.Ш. Қурбонов ва И.Ғ. Ғаффорзода қайд менамоянд, ки хусусиятҳои ҳуқуқии ашёи ғайриманқул дар он зоҳир мегардад, ки:

а) ташкилбӣ, тағйирбӣ, қатъи мавҷудияти молу мулки ғайриманқул, инчунин, пайдоиш, гузаштан, қатъи ҳуқуқҳо ва маҳдудиятҳо (гарониҳо)-и ҳуқуқҳо ба молу мулки ғайриманқул бояд аз қайди давлатӣ гузаронида шаванд;

б) маҳалли воқеъ гардидани ашёи ғайриманқул ба муносибатҳои меросӣ, тобеияти судӣ ва ҷойи иҷрои уҳдадориҳо таъсир мерасонад;

¹⁴⁵ Ниг.: Дорожинская Е.А. Правовое регулирование сделок с недвижимым имуществом: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – М., 2000. – С. 12.

¹⁴⁶ Мустафина З.К. Недвижимость в российском и зарубежном гражданском законодательстве // Марийский юридический вестник. – 2013. – № 10. – С. 243.

в) барои баъзе амалиёт нисбати ашёи ғайриманкул муҳлатҳои дароз пешбинӣ шудааст (м. 258 КГ ҚТ) ва ғ.»¹⁴⁷.

Ба андешаи А.В. Шеголева «молу мулки ғайриманкул ин ашё ё молу мулки бо нишони инфиродӣ мебошад, ки дорои ҳолати беҳаракатӣ ё алоқа бо замин буда, интиқоли он бе расонидани хисороти беҳисоб ба таъиноти онҳо, харочоти назарраси меҳнатӣ ва воситаҳои пулӣ имконнопазир аст»¹⁴⁸.

В.А. Горемыкин қайд мекунад, ки молу мулки ғайриманкул моле аст, ки хусусиятҳои хоси он дар статсионарӣ, моддӣ, ғоиданокӣ, дарозмуҳлат, гуногунӣ, беназир ва такрорнашаванда будан зоҳир мегардад¹⁴⁹.

Д.И. Илин мафҳуми зерини молу мулки ғайриманкулро пешниҳод менамояд: молу мулки ғайриманкул ин предметҳои фардии муайяни аз ҷиҳати ҷисмонӣ ба замин алоқаманд мебошанд, ки вобаста ба онҳо муносибатҳои ҳуқуқии маданӣ ба вучуд меоянд, ки шартҳои таъиноти мақсадноки онҳо алоқамандии ҷисмонӣ ва ҳуқуқӣ ба замин аст¹⁵⁰. Муҳаққиқ мафҳуми молу мулки ғайриманкулро бо назардошти объекти муносибатҳои ҳуқуқии маданӣ будан мавриди баррасӣ қарор додааст, ки он хусусиятҳои умумии молу мулки ғайриманкул маҳсуб меёбад.

Ба андешаи Д.И. Мейер «ҳеч зарурате нест, ки таснифоти ҳуқуқии молу мулк ба ғайриманкул ва манкул бо беҳаракатии ҷисмонӣ ё ҳаракатнокии ашё мувофиқ бошад. Дар ҳуқуқи маданӣ таснифоти мазкур чунин маъно дорад, ки баъзе объект ба молу мулки ғайриманкул алоқаманданд, дигар ба молу мулки манкул, аммо молу мулке, ки тибқи қонунгузорӣ молу мулки ғайриманкул эътироф гардидааст, аз рӯйи табиати худ метавонад ғайриманкул ё манкул бошад, ки онҳо моҳияти ягона доранд. Масалан, агар дар қонунгузорӣ татбиқи ҳама гуна

¹⁴⁷ Курбонов Қ.Ш., Гаффорзода И.Ғ. Ҳуқуқи граждани: қисми 1: китоби дарсӣ. – Душанбе: Донишварон, 2017. – С. 165.

¹⁴⁸ Шеголева А.В. Правовой режим недвижимости как объекта гражданских прав: дис. ... канд. юрид. наук. – Волгоград, 2006. – С. 101.

¹⁴⁹ Ниг.: Горемыкин В.А. Рынок недвижимости. – М.: МЭГУ, 1994. – С. 150.

¹⁵⁰ Ниг.: Ильин Д.И. Законодательство о недвижимости: проблемы содержания употребляемых понятий // Журнал российского права. – 2005. – № 8. – С. 145.

қоидаҳои марбут ба молу мулки ғайриманқул ба молу мулки манқул зарур шуморида шавад, пас ин қоидаҳо нисбат ба молу мулки манқул низ татбиқ мегардад ва баръакс»¹⁵¹.

Л.В. Шенникова чунин хусусиятҳои хоси молу мулки ғайриманқулро чун менамояд: 1) аз тарафи қонунгузор ба ҳисоб гирифтани ҳолати табиӣ ва зарурати ҷойгиршавии он дар ҷойи муайян ҳангоми мансуб доништан ба молу мулки ғайриманқул; 2) аз ҷониби қонунгузор татбиқи усули номгӯӣ барои муайян кардани доираи молу мулки ғайриманқул, ки қушода аст; 3) қонунгузор речаи ҳуқуқи махсуси молу мулки ғайриманқулро муқаррар менамояд, ки ба таъмини устувории ҳуқуқ ба ин молу мулк ва муайян кардани тартиби хоси ихтиёрдорӣ он равона карда шудааст¹⁵².

Ғ. Раҳматҷонов ва К. Кузиев чунин андеша доранд, ки ҳамаи объектҳои сохташуда ва сохташавандаи молу мулки ғайриманқул дар таркиби худ қитъаи замин доранд ва дорои чандин аломатҳои фарқкунанда мебошанд, ки он объектҳои ба замин алоқамандӣ надоштаро муайян менамояд. Аломатҳои объекти молу мулки ғайриманқул инҳо мебошанд: а) доимӣ ва ягона; б) моддият; в) дарозумрии объекти молу мулки ғайриманқул¹⁵³.

Ба андешаи Р.А. Маметова молу мулки ғайриманқул аз молу мулки манқул бо чунин хусусиятҳои хос фарқ менамояд: а) мустаҳкамӣ ба замин; б) талаботи махсуси қонунгузорӣ нисбат ба бақайдгирии аҳдҳо ба молу мулки ғайриманқул; в) ба вучуд омадани ҳуқуқи моликият (ҳуқуқи ашёии маҳсулӣ) ба ашёи ғайриманқул аз лаҳзаи бо тартиби муқаррарнамуда ба қайд гирифтани; г) нигоҳдории қонунии маҳалли ҷойгиршавии молу мулки ғайриманқул ҳангоми тағйир ёфтани маҳалли истиқомати дорандаи он¹⁵⁴.

¹⁵¹ Мейер Д.И. Русское гражданское право. – Петроград, 1914. – С. 17.

¹⁵² Ниг.: Шенникова Л.В. Вещное право в гражданском праве России. – М.: Изд-во «БЕК», 1996. – С. 12-13.

¹⁵³ Ниг.: Раҳматҷонов Ғ., Кузиев К. Мафҳум ва усули муқоисавии баҳодихии амволҳои ғайриманқул // Ҳаёт ва қонун. – 2020. – №1. – С. 110-111.

¹⁵⁴ Право и собственность: монография. – Алматы: «Жеті жарті», 1998. – С. 118.

Доир ба муайян кардани мафҳуми молу мулки ғайриманқул дар адабиёти илмӣ андешаҳои муҳаққиқон ба ду нуқтаи назар ҷудо карда мешавад:

а) эътирофи мафҳуми молу мулки ғайриманқул ҳамчун категорияи ҳуқуқӣ;

б) молу мулки ғайриманқул ҳамчун категорияи ҷисмонӣ.

Ба ақидаи тарафдорони категорияи ҳуқуқӣ¹⁵⁵ молу мулки ғайриманқул «танҳо молу мулке мебошад, ки ба он мумкин аст ҳуқуқи моликият ва дигар ҳуқуқҳои ашёӣ муқаррар гардад»¹⁵⁶. Бо ҳамин назардошт, алоқаи объект бо замин ҳамчун алоқаи ҳуқуқии объект бо қитъаи замин, ки дар он объект ҷойгир шудааст, баррасӣ карда мешавад¹⁵⁷. Тарафдорони категорияи ҳуқуқӣ барои мавҷуд будани молу мулки ғайриманқул алоқаи мустаҳкам ба қитъаи заминро эътироф накарда, дилхоҳ объектеро, ки ба он ҳуқуқи моликият ва дигар ҳуқуқи ашёӣ муқаррар кардан имконпазир аст, ҳамчун молу мулки ғайриманқул эътироф менамоянд.

Дар шароити муосир тарафдорони назарияи мазкур зиёд шуда истодаанд, зеро дар асоси инкишофи техникаву технологияи муосир имконияти ҷойивазкунии молу мулки ғайриманқул ба вучуд омадааст. Аз тарафи дигар, тибқи қонун баъзе объектҳои ҳамчун молу мулки ғайриманқул эътироф гардидаанд, ки умуман ба қитъаи замин алоқаи мустаҳкам надоранд (ба монанди киштиҳои ҳавоӣ, баҳрӣ, объектҳои кайҳонӣ ва ғ.).

Ба андешаи мо, мавҷудияти алоқаи ҳуқуқии объект бо замин на барои эътирофи ашё ҳамчун ғайриманқул, балки барои эътирофи ҳуқуқи ашёӣ ба молу мулки ғайриманқул зарур аст. Масалан, сохтмони

¹⁵⁵ Ниг.: Суханов Е.А. Право собственности и иные вещные права. Способы их защиты (Комментарии к новому ГК РФ). – М.: Центр деловой информации еженедельника «Экономика и жизнь», 1996. – С. 45; Козырь О.М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе России [Текст] / О.М. Козырь // Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика: Сборник памяти С.А. Хохлова. – М.: Изд-во Междунар. центра финансово-эконом. развития, 1998. – С. 271-298.; Кротов М.В. Вопросы государственной регистрации прав на морские суда // Юридическая практика: Информационный бюллетень центра права специального юридического факультета СПбГУ. – 1999. – № 4 (19). – С. 103.

¹⁵⁶ Суханов Е.А. Право собственности и иные вещные права. Способы их защиты (Комментарии к новому ГК РФ). – М.: Центр деловой информации еженедельника «Экономика и жизнь», 1996. – С. 45.

¹⁵⁷ Ниг.: Суханов Е.А. Гражданское право: учеб. для вузов. – М., 1998. – С. 304.

худсаронаеро, ки дар қитъаи замини бегона бунёд шудааст, метавон ашёи ғайриманқул эътироф намуд, аммо агар шахси сохтмонро бунёднамуда ба қитъаи замин ҳуқуқ надошта бошад, ҳуқуқи моликият ба сохтмони худсарона ба вучуд омада наметавонад.

Тарафдорони назарияи «ҷисмонӣ»¹⁵⁸ ба он андеша ҳастанд, ки ҳолати асосӣ нисбат ба молу мулки ғайриманқул ин алоқаи ҷисмонии чудонашавандаи объект бо замин, новобаста аз расмиёти бақайдгирии давлатӣ мебошад. Ба андешаи тарафдорони «назарияи ҷисмонии молу мулки ғайриманқул» (В.А. Алексеев¹⁵⁹, Б.М. Гонгало¹⁶⁰, С.А. Степанов¹⁶¹ ва дигарон) барои эътироф намудани объект ҳамчун ғайриманқул, танҳо алоқаи мустаҳкам бо замин, имконнопазирии ҳаракат, вайрон кардани номутаносибии таъиноти он зарур аст.

Ба андешаи О.Ю. Скворцов хусусиятҳои молу мулки ғайриманқул дар қонун муайян шудааст ва молу мулки ғайриманқул дар асоси бақайдгирии ҳуқуқ ба вучуд наомада, бақайдгирӣ тартиботи дуумдараҷа аст, ки речаи молу мулкро на қатъ ва на тағйир медиҳад, балки танҳо ҳуқуқ ба онро исбот менамояд¹⁶².

С.П. Гришаева қайд менамояд, ки маҳаки таснифи молу мулк ба манқул ва ғайриманқул алоқаи ҷисмонӣ (алоқаи мустаҳкам бо замин) мебошад¹⁶³. Муҳаққиқ тарафдори назарияи «ҷисмонӣ»-и муайян кардани молу мулки ғайриманқул буда, маҳаки мансубияти объектҳоро ба ғайриманқул алоқаи мустаҳкам доштан ба қитъаи замин ҳисоб менамояд ва воқеан маҳаки мазкур анъанавӣ буда, таърихан дар ҳуқуқи хусусии

¹⁵⁸ Ниг.: Витрянский В.В. Договор купли-продажи и его отдельные виды. – М., 1999. – С. 238-242; Гонгало Б.М. Понятие недвижимого имущества // Правовое регулирование оборота недвижимого имущества. – Екатеринбург, 2002. – С. 5-6; Хаскельберг Б.Л., Ровный В.В. Индивидуальное и родовое в гражданском праве. – Иркутск, 2001. – С. 40-41.

¹⁵⁹ Ниг.: Алексеев В.А. Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования. – М., 2007. – С. 24.

¹⁶⁰ Ниг.: Постатейный комментарий к Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» / под общ. ред. П.В. Крашенинникова. – 2-е. изд. – М., 2001. – С. 16.

¹⁶¹ Ниг.: Степанов С.А. Недвижимое имущество в гражданском праве. – М., 2004. – С. 29.

¹⁶² Ниг.: Скворцов О.Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте: учебное пособие. – М.: Волтерс Клувер, 2006. – С. 129.

¹⁶³ Ниг.: Гришаев С.П. Правовой режим недвижимого имущества. – М.: Новая правовая культура, 2007. – С. 153.

римӣ бо дарназардошти қодири ҳаракат будан ё набудан объект ба манкул ва ё ғайриманкул мансуб доништа мешуд.

Дар қонунгузори амалкунандаи ҚТ танҳо як маҳаки мансубияти молу мулк ба ғайриманкул – алоқаи мустаҳкам доштан бо замин ва ғайриимкон будани аз як ҷой ба ҷойи дигар интиқол додани молу мулк бе расонидани зиёни воқеии номутаносиб ба таъиноти он муқаррар шудааст. Ҳамзамон, дигар молу мулке, ки вобаста ба табиати воқеияшон манкул мебошанд, қонунгузорӣ онҳоро ғайриманкул эътироф намудааст (киштиҳои ҳавоӣ, баҳрӣ, объектҳои кайҳонӣ ва ғ.).

Аз ин рӯ, дар КМ ҚТ равиши ягонаи муайян намудани низоми молу мулки ғайриманкул вучуд надорад. Дар баъзе санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ, бахусус дар қонунгузори андоз (КА ҚТ¹⁶⁴ ва созишномаҳои байнидавлатӣ) объектҳои молу мулки ғайриманкул эътироф шудаанд, ки мувофиқ ба меъёрҳои қонунгузори маданӣ намебошанд.

Ҳангоми муайян намудани объектҳои андозбандии андоз аз молу мулки ғайриманкул бояд молу мулке ворид карда шавад, ки тибқи КМ ҚТ онҳо молу мулки ғайриманкул муқаррар гардидаанд. Аммо, ин ҳолат дар баъзе санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ ба эътибор гирифта нашудааст. Масалан, мутобиқи қ. 2, м. 6 Созишномаи байни ҚТ ва Герсогии Бузурги Люксембург «Оид ба канорагирӣ аз андозбандии дукарата ва пешгирӣ намудани саркашӣ аз супоридани андозҳо аз даромад ва сармоя ҚТ ва Герсогии Бузурги Люксембург», ки бо қарори Маҷлиси намояндагони Маҷлиси Олии ҚТ аз 19 январи соли 2012, № 653¹⁶⁵, қ. 2, м. 6 Созишномаи байни Ҳукумати ҚТ ва Ҳукумати Ҷумҳурии Ўзбекистон «Оид ба канорагирӣ аз андозбандии дукарата ва пешгирӣ намудани саркашӣ аз супоридани андозҳо аз даромад ва сармоя», ки бо қарори Маҷлиси Олии

¹⁶⁴ Кодекси андози ҚТ аз 23 декабри соли 2021, № 1844 // Махзани мутамаркази иттилоотӣ-ҳуқуқии ҚТ «Адлия». Шакли 7.0. [Захираи электронӣ]. Манбаи дастрасӣ: <http://www.adlia.tj> (санаи мурочиат: 15.07.2023).

¹⁶⁵ Ниг.: Созишномаи байни ҚТ ва Герсогии Бузурги Люксембург «Оид ба канорагирӣ аз андозбандии дукарата ва пешгирӣ намудани саркашӣ аз супоридани андозҳо аз даромад ва сармоя ҚТ ва Герсогии Бузурги Люксембург», ки бо қарори Маҷлиси намояндагони Маҷлиси Олии ҚТ аз 19 январи соли 2012, № 653 тасдиқ шудааст // Махзани мутамаркази иттилоотӣ-ҳуқуқии ҚТ «Адлия». Шакли 7.0. [Захираи электронӣ]. Манбаи дастрасӣ: URL: <http://www.adlia.tj> (санаи мурочиат: 05.05.2021).

ҚТ аз 4 майи соли 2018, № 1072¹⁶⁶ тасдиқ шудааст, қайд гардидааст, ки «истилоҳи «амволи ғайриманқул», ҳамон маъноеро дорад, ки мувофиқи қонунгузори давлати аҳдқунандаи амволи мавриди баррасӣ дар қаламрави он ҷойгирбуда дорад. Ин истилоҳ дар ҳама ҳолат амволи нисбати амволи ғайриманқул ёрирасон, қорво ва таҷҳизоти дар кишоварзӣ ва хоҷагии қангал истифодашаванда, ҳуқуққоғоз, ки нисбати онҳо муқаррароти ҳуқуқи умумӣ дар мавриди моликияти замин истифода мешаванд, узурфрукти (ҳуқуқи истифода бурдани моликияти бегона бе расонидани зарар) амволи ғайриманқул ва ҳуқуқ ба пардохтҳои тағйирёбанда ва танзимшавандаи ба сифати қубронпулӣ барои қорқард ё ҳуқуқи қорқарди захираҳои табиӣ, манбаъҳо ва дигар қанданиҳои табиӣ пардохтшавандаро дар бар мегирад; киштиҳои баҳрӣ ва тайёраҳо ба сифати амволи ғайриманқул дониста намешаванд».

Меъёри мазқур қурра ба муқаррароти м. 138 ҚМ ҚТ мутобиқат наменамояд, зеро аввалан дар ин созишномаҳо объектқоғоз дар қ гардидаанд, ки онҳо қолу қулқи ғайриманқул нестанд (қорво, таҷҳизоти дар соҳаи кишоварзӣ ва хоҷагии қангал истифодашаванда, узурфрукти қолу қулқи ғайриманқул ва дигар), дуқом, киштиҳои баҳрӣ ва ҳавоиро ба низоми қолу қулқи ғайриманқул шомил нақардааст, дар ҳоле ки, дар асоси қонунгузории қиллӣ онҳо ғайриманқул мебошанд. Бояд зикр қард, ки қолу қулқи ғайриманқул падидаи ҳуқуқи маданӣ буда, дар қонунгузорӣ (маҳсусан қонунгузории соҳаҳои оқмавӣ) бояд ҳанқоми танзими муносибатқоғоз, ки мавзуи онҳо қолу қулқи ғайриманқул аст, муқаррароти ҚМ ҚТ ба роҳбарӣ гирифта шавад.

Дар қ. 1, м. 343 ҚА ҚТ зикр гардидааст, ки «қолу қулқи ғайриманқул ин қиноҳои истиқоматӣ ва ғайриистіқоматӣ, объектҳои соҳтқони нотақом, иморатқоғоз, аз қумла бўстонсаройқоғоз, гаражқоғоз, саройқоғоз, қиноҳои ниқоҳдори қорво, қиноҳои дигари ёридиҳанда ва

¹⁶⁶ Созишнома байни Ҳуқумати ҚТ ва Ҳуқумати Қумҳурии Ёзбекистон оид ба қанорагирӣ аз андозбандии дуқарата ва пешгирӣ намудани сарқашӣ аз супоридани андозҳо аз дароқад ва сарқоғоз, ки қи бо қарори Мақлиси Олии ҚТ аз 4 майи соли 2018, № 1072 тасдиқ шудааст // Маҳзани мутамарқазии иттилоотӣ-ҳуқуқии ҚТ «Адлия». Шақли 7.0. [Захираи электронӣ]. Манбаи дастрасӣ: URL: <http://www.adlia.tj> (санаи муруқчат: 05.05.2021).

молу мулки дигаре мебошад, ки ҷойивазкунии онҳо бе расонидани зарари моддӣ ғайриимкон аст». Чунин муқаррарот дар заминаи ба эътибор гирифтани қоидаҳои қонунгузорию маданӣ оид ба молу мулки ғайриманқул таҳия карда шудааст.

Дар баробари ин, қ. 2, м. 345 КА ҚТ муайян намудааст, ки «дар боби мазкур бо мақсади андозбандӣ ба объектҳои андозбандӣ, инчунин контейнерҳо, систернаҳо, дӯконҳо, шипангҳо, вагонҳо дохил мешаванд, ки дар фаъолияти соҳибкорӣ истифода шуда, дар давоми на камтар аз 3 моҳ дар ҳар соли тақвими дар маҳалли амалӣ намудани фаъолияти соҳибкорӣ бе ҳаракат ҷойгир карда шудаанд». Объектҳои мазкур дар муносибатҳои ҳуқуқи маданӣ молу мулки ғайриманқул эътироф карда нашуда, нисбат ба онҳо қоидаҳои махсусе, ки аз речаи ҳуқуқи маданияи молу мулки ғайриманқул бармеоянд, паҳн намегардад. Масалан, ҳуқуқи ҳамсоғӣ нисбат ба объектҳои мазкур ба вучуд намеояд, зеро ҳуқуқи мазкур танҳо нисбат ба объектҳои паҳн мегардад, ки онҳо тибқи талаботи қонунгузорию маданӣ ғайриманқул эътироф гардидаанд.

Мафҳуми молу мулки манқул дар қонунгузорию маданияи ҚТ вучуд надорад. Ин мафҳум ҳамчун истисно ё «боқимонда»-и молу мулки ғайриманқул муқаррар шудааст. Мувофиқи қ. 3, м. 138 КМ ҚТ «ашёе, ки ба молу мулки ғайриманқул дохил намешавад, аз ҷумла пул ва коғазҳои киматнок, ашёи манқул доништа мешавад». Ин муқаррарот мафҳуми молу мулки манқул набуда, танҳо қоидаеро муайян менамояд, ки тибқи он «тамоми молу мулке, ки ғайриманқул нестанд, манқул мебошанд». Аммо чунин тарзи муайян гардидани мафҳуми молу мулки манқул чандон дуруст нест¹⁶⁷.

Дар қонунгузорӣ бояд бевосита мафҳуми молу мулки манқул, ки хусусиятҳои онро фарогир бошад, муайян гардад. Танҳо дар сурате низоми молу мулки ғайриманқул дуруст муайян шуда метавонад, ки агар мафҳумҳои расмӣ молу мулки манқул қонунан мустаҳкам карда шавад.

¹⁶⁷ Шерзода, Б.С. Моҳияти молу мулки ғайриманқул дар ҳуқуқи граждани // Ҳаёти ҳуқуқӣ. – 2021. – № 3 (35). – С. 155.

Баъзе муҳаққиқони ватанӣ муайян кардани низоми молу мулки манқулро ба таври мушаххас пешниҳод доранд. Масалан, ба андешаи С.А. Мирзоев «мувофиқи мақсад аст, агар дар қ. 3, м. 142 КГ ҚТ (қ. 3, м. 138 КМ ҚТ) дар қатори ашёҳои манқула энергия (неруи барқ) ҳамчун ашёи бечисм ворид карда шавад, зеро энергия ба сифати моли махсус дар қатори дигар молҳо мутобиқи шартнома фурӯхта мешавад ва ҳамчун неъматӣ муфид барои қонеъ намудани талаботи моддӣ ва маънавии инсон зарур аст»¹⁶⁸. Новобаста аз он ки дар қонунгузорию мадания амалкунада неруи барқ (энергия) ҳамчун ашёи манқул муайян нашудааст, он манқул аст, зеро дар қонунгузорию маданӣ қоидае мавҷуд аст, ки тибқи он «ҳамаи объектҳои, ки ғайриманқул нестанд, манқул мебошанд».

Дар заминаи таҳлили адабиёти илмӣ ва муқаррароти қонунгузорӣ, чиҳати муайян кардани мафҳуми молу мулки ғайриманқул ду равишро ҷудо кардан мумкин аст:

а) фаҳмиши анъанавии мафҳуми молу мулки ғайриманқул. Тибқи ин, молу мулки ғайриманқул ин қитъаи замин ва дигар объектҳои ба он алоқаи мустаҳкамдошта мебошад, ки охирин танҳо дар сурати мавҷудияти алоқаи ҷисмонӣ бо замин тибқи таъинот метавонад истифода карда шаванд, инчунин, барои пайдоиши ҳуқуқ ба объектҳои мазкур ва муомилоти онҳо алоқаи ҳуқуқӣ бо замин муҳим мебошад. Тибқи ин фаҳмиш қитъаи замин дар низоми объектҳои молу мулки ғайриманқул мавқеи асосӣ дошта, танҳо дар сурати мавҷудияти алоқаи ҷисмонӣ ва ҳуқуқӣ бо он объектҳои дигар ғайриманқул эътироф шуда, ҳуқуқ ба онҳо пайдо мешавад ва анҷом додани муомилот вобаста ба онҳо имконпазир мегардад. Мафҳуми зикршуда тамоми намудҳои молу мулки ғайриманқул, аз ҷумла объектҳои ба молу мулки ғайриманқул баробар эътирофшударо фарогир намебошад.

¹⁶⁸ Мирзоев С.А. Танзими шартномавии таъмини барқ: дис. ... номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ. – Душанбе, 2020. – С. 25.

б) фаҳмиши муосир ё васеи мафҳуми молу мулки ғайриманкул. Молу мулки ғайриманкул объекти ҳуқуқҳои маданӣ мебошанд, ки аз рӯйи табиати худ ё алоқаи мустақкам доштан бо замин ё талаботи қонунгузорӣ ғайриманкул (новобаста аз табиат ва алоқа бо замин) ғайриманкул эътироф шуда, дар қонунгузорӣ нисбати он бо дарназардошти аҳаммияти муҳим (иқтисодӣ, маишӣ, истехсолӣ ва ғ.) доштан дар ҳаёти шахсони воқеӣ ва фаъолияти шахсони ҳуқуқӣ, таъмини устувории ҳуқуқ ва мавҷудияти иттилооти бозътимод оид ба ин объектҳо речаи ҳуқуқии маданияи махсус пешбинӣ гардидааст.

Мафҳуми пешниҳодшуда шартан хусусиятҳои хоси молу мулки ғайриманкулро дар бар мегирад, ки аз инҳо иборатанд:

1. Молу мулки ғайриманкул объекти ҳуқуқҳои маданӣ мебошанд ва тибқи қоидаи умумӣ танҳо предметҳои моддиро фаро мегирад, яъне ҳуқуқҳо ва уҳдадорихои молумулкӣ вобаста ба молу мулки ғайриманкул ҳамчун молу мулки ғайриманкул ҳисобида намешаванд. Дилхоҳ объекти ҳуқуқҳои маданӣ, ки хусусияти маҷмӯӣ дорад ва дар таркиби он молу мулки ғайриманкул ва дигар объектҳо (молу мулки манкул, ҳуқуқҳо ва уҳдадорихои молумулкӣ ва ғ.) ҷой дорад, нисбати он қоидаҳои махсус нисбат ба молу мулки ғайриманкул муқарраршуда татбиқ мегардад. Масалан, маҷмуаи томи ғайриманкул дар таркиби худ метавонад молу мулки манкулро фарогир бошад, аммо бо сабабе ки яке аз унсурҳои ҳатмии чунин маҷмуа қитъаи замин ё бино аст, дар қонунгузорӣ (м. 141 ҚМ ҚТ) он ҳамчун молу мулки ғайриманкул муайян гардидааст.

2. Барои бандубасти объект ҳамчун ғайриманкул он бояд ба ин ё он маҳаки пешбининамудаи қонун ҷавобгӯӣ бошад. Вобаста ба ин, ашё ё аз рӯйи табиати худ, ё аз рӯйи алоқаи мустақкам бо замин, ё аз рӯйи талаботи қонунгузорӣ ғайриманкул эътироф карда мешавад.

3. Молу мулки ғайриманкул речаи ҳуқуқи маданияи махсус дорад, ки хусусиятҳои алоҳидаи он дар қонунгузорӣ пешбинӣ карда мешавад.

Мақсади таснифи ашё ба манқул ва ғайриманқул муайян намудани речаи ҳуқуқи маданӣ ба онҳо мебошад. Ашё ҳамчун объекти ҳуқуқи маданӣ намудҳои мухталиф дошта, предметҳои мухталифро фаро мегирад. Ҳар як ашё дорои хосиятҳои муайян мебошад ва аз ин рӯ, ба таври умумӣ танзим намудани он самарабахш намебошад. Бо ҳамин назардошт, ашё дар қонунгузори маданӣ ба намудҳои алоҳида (ба монанди манқул ва ғайриманқул, тақсимшаванда ва тақсимнашаванда, хосса ва бо нишони навъ муайяншаванда ва ғ.) ҷудо карда мешавад, ки ҳар кадоми онҳо речаи ҳуқуқи маданияи махсус доранд.

Дар КМ ҚТ бевосита истилоҳи «речаи ҳуқуқи молу мулк» истифода карда намешавад. Аммо, дар баъзе меъёрҳо «низоми ҳуқуқӣ»-и объектҳои алоҳида пешбинӣ карда мешавад. Масалан, дар қ. 2, м. 152 КМ ҚТ муайян гардидааст, ки «низоми ҳуқуқи намудҳои алоҳидаи коғазҳои қиматнокро қонунгузорӣ муқаррар менамояд». Низоми ҳуқуқӣ дар матни русии қ. 2, м. 152 КМ ҚТ ҳамчун «правовой режим» муайян шудааст. Дар назарияи ҳуқуқи маданӣ умумиэтирофшуда аст, ки намудҳои алоҳидаи ашё дорои речаи ҳуқуқӣ мебошанд. Дар робита ба ин, барои ифодаи хусусиятҳои амалисозии ҳуқуқ ба намудҳои алоҳидаи ашё ва муомилоти он истифодаи истилоҳи «низоми ҳуқуқи ашё» чандон дуруст намебошад, зеро низом маънои сохтор (сохт)-и дохилии ин ё он падидаро дорад. Дар ин замина, речаи ҳуқуқи ашё маънои тавсифи сохтори дохилии онро надошта, он ба ҳолати ҷисмонии ашё алоқа надорад. Аз ин рӯ, дар қонунгузорӣ истифодаи истилоҳи «реча» қобили қабул шуморида мешавад, зеро моҳиятан ҳолати мавриди назарро ифода менамояд. Чунин мавқеъ аз ҷониби баъзе муҳаққиқон¹⁶⁹ дастгирӣ карда мешавад.

Ба андешаи Е.А. Суханов «маънои категорияи объектҳои муносибатҳои ҳуқуқи маданӣ (объектҳои ҳуқуқҳои маданӣ) барои онҳо муқаррар намудани речаи муайяни ҳуқуқи маданӣ, яъне имкон ё

¹⁶⁹ Ниг.: Наботов С.Х. Речаи ҳуқуқи молу мулки соҳибкори инфиродӣ: диссертатсия барои дарёфти дараҷаи доктори фалсафа (PhD) доктор аз рӯи ихтисоси 6D030100 – ҳуқуқшиносӣ. – Душанбе, 2020. – С. 44-46.

имконнопазирии анҷом додани амалҳо (аҳдҳо)-и муайян бо онҳо аст, ки боиси натиҷаи муайяни ҳуқуқӣ (ҳуқуқи маданӣ) мегардад. Маълум аст, ки чунин реча дар асл на барои неъматҳои гуногун, балки барои шахсоне муқаррар карда мешавад, ки нисбат ба ин неъмат амалҳои гуногуни аз ҷиҳати ҳуқуқӣ аҳаммияти хосдоштаро анҷом медиҳанд. Ба ибораи дигар, он рафтори иштирокчиёни муносибатҳои ҳуқуқиро нисбат ба неъматҳои дахлдори моддӣ ва ғайримоддӣ муайян мекунад. Объектҳои гуногуни муомилоти маданӣ вобаста ба речаи ҳуқуқӣ (на хосиятҳои ҷисмонии онҳо) аз ҳамдигар фарқ менамоянд ва барои ҳуқуқи маданӣ маҳз ҳамин ҷиҳати онҳо аҳаммияти калон дорад»¹⁷⁰. Дар воқеъ, муҳаққиқ мазмуни речаи ҳуқуқи маданияи молу мулкро ба таври дуруст муайян намудааст ва моҳияти таснифи ашё дар муайян намудани речаи ҳуқуқии намудҳои алоҳидаи ашё зоҳир мегардад.

Ба андешаи муҳаққиқони ватанӣ¹⁷¹ дар Кодекси граждани тақсим намудани ашё ба манкул ва ғайриманкул барои муқаррар намудани низоми мухталифи ҳуқуқӣ аҳаммияти хос дорад. Инчунин, баъзе олимони дигар¹⁷² аҳаммияти тақсимои ашё ба манкул ва ғайриманкулро танҳо барои муайян кардани низоми муомилот муайян менамоянд.

Бояд қайд намуд, ки речаи ҳуқуқи маданияи молу мулк бевосита аз қонун бармеояд. Тавассути шартнома муайян намудани хусусиятҳои амалисозии ҳуқуқ ба молу мулки мушаххас, ба даст овардан ва анҷом додани муомилоти он ғайриимкон аст. Танҳо дар ҳолатҳои пешбининамудаи қонунгузорӣ субъектҳои ҳуқуқи маданӣ метавонанд речаи ҳуқуқи маданияи молу мулки худро иваз намоянд. Масалан, молики молу мулки ғайриманкул метавонад тибқи талаботи м. 141 ҚМ ҚТ онро ба маҷмуаи томи ғайриманкул табдил диҳад.

¹⁷⁰ Российское гражданское право: учебник: в 2 т. Т. I: Общая часть. Вещное право. Наследственное право. Интеллектуальные права. Личные неимущественные права / отв. ред. Е.А. Суханов. – 2-е изд., стер. – М.: Статут, 2011. – С. 298 (муаллифи боб Е.А. Суханов).

¹⁷¹ Ниг.: Маҳмудов М.А., Тағойназаров Ш.Т., Бобочонов И.Х., Бадалов Ш.К. Тафсири Кодекси граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон (қисми якум). – Душанбе: ЭР-граф, 2010. – С. 385.

¹⁷² Ниг.: Худоёрзода Б.Т., Саидов Ҳ.М. Ҳуқуқи маданӣ: қисми 1 / зери назари доктори илмҳои ҳуқуқ, профессор Ғаюрзода Ш.К. – Душанбе: Аршан, 2023. – С. 163.

Речаи ҳуқуқии молу мулки ғайриманқул дар қонунгузорӣ ташаккул ёфта, дар заминаи он рафтори иштирокчиёни муносибатҳои ҳуқуқӣ муайян карда мешавад. Масалан, қонунгузорӣ барои анҷом додани муомилот бо молу мулки ғайриманқул бақайдгирии давлатиро ба таври ҳатмӣ муайян намуда, шахсоне, ки ин намуди муомилоти маданияро анҷом медиҳанд, уҳдадор мегардонад, то онро ба қайди давлатӣ гиранд. Ё КМ ҚТ (м. 395) барои тибқи давомнокии муҳлати бадастории пайдо шудани ҳуқуқи моликият ба молу мулки ғайриманқул дар давоми понздаҳ сол соҳибӣ намуданро пешбинӣ намудааст. Тибқи ин меъёр субъект барои ба даст овардани ҳуқуқи моликият ба молу мулки ғайриманқул бояд дар давоми муҳлати мазкур молу мулкро соҳибӣ намояд.

Ҳамин тариқ, речаи ҳуқуқи маданияи молу мулки ғайриманқул маҷмуи қоида ва талаботе мебошад, ки дар қонунгузорӣ мустаҳкам гардида, хосиятҳои молу мулки ғайриманқулро муайян менамояд ва рафтори иштирокчиёни муносибатҳои ҳуқуқи маданияро вобаста ба соҳибӣ, истифода, ихтиёрдорӣ молу мулки ғайриманқул ва амалисозии ҳуқуқ, инчунин, ба даст овардан ва анҷом додани муомилот объектҳои мазкурро муқаррар менамояд.

Дар адабиёти илмӣ хусусиятҳои речаи ҳуқуқи маданияи молу мулки ғайриманқул ба таври гуногун муайян карда мешавад. Ш.М. Исмоилов қайд менамояд, ки «махсусияти речаи ҳуқуқии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он дар он ифода меёбад, ки:

– тибқи м. 13 Конститутсияи ҚТ замин, сарватҳои зерзаминии он, фазои ҳавоӣ, олами наботот ва ҳайвонот ва дигар захираҳои табиӣ моликияти истисноии давлат мебошанд ва давлат истифодаи самараноки онҳоро кафолат медиҳад;

– қитъаи замин ва дигар объектҳои ғайриманқули дар моликияти истисноии давлат қарордошта дар истифодаи субъектҳои хоҷагидор қарор доранд ва ба ҳуқуқи моликияти хусусии онҳо мансуб намебошанд;

– ҳуқуқи бегонашавандаи истифодаи қитъаи замин метавонад аз ҷониби давлат ба дигар субъектон музднок ё ройгон бо тартиби муқаррарнамудаи қонунгузори замин дода шавад;

– ҳангоми амалисозии аҳдҳо бо қитъаи замин (хариду фурӯш, ба гарав гузоштан ва ғ.) на ҳуқуқи моликият ба он (давлат ҳуқуқи моликияти худро ба замин нигоҳ медорад), балки ҳуқуқи бегонашавандаи истифодаи замин интиқол дода мешавад;

– пайдоиш, гузариш, маҳдудият ва қатъи ҳуқуқи моликият ва ҳуқуқ ба он бо тартиби махсус сурат мегирад, ки риояи шакли хаттӣ ва бақайдгирии давлатии ҳатмиро талаб менамояд»¹⁷³.

Ба андешаи М.А. Маҳмудов, Ш.Т. Тағойназаров, И.Ҳ. Бобочонов ва Ш.К. Бадалов «аҳаммияти ҳуқуқии ҷудо намудани молу мулк ба манқул ва ғайриманқул бо муқаррар намудани низоми мухталифи ҳуқуқӣ барои онҳо алоқаманд мебошад. Ин фарқият дар инҳо инъикос меёбад:

1) бақайдгирии хатмии ҳуқуқ ва молу мулки ғайриманқул, ҳамчунин аҳдҳои вобаста ба он пешбинӣ мегардад. Ҳуқуқ ба ашёи манқул чун қоида бақайдгирии давлатиро тақозо наменамояд, ба истиснои ҳолатҳои, ки дар қонун зикр гардидаанд;

2) уҳдадорие, ки объекти он ашёи ғайриманқул мебошад, аз ҷумла ҳангоми мерос, дар маҳалли ҷойгиршавии молу мулк иҷро гардида, уҳдадорӣ оид ба ашёи манқул дар маҳалли истиқомати қарздор ё маҳалли дигари пешбиниамудаи м. 339 Кодекси граждани иҷро карда мешавад;

3) барои бадастории ҳуқуқи моликият нисбат ба ашёи ғайриманқул бинобар муҳлати бадастории муҳлати нисбатан тулонӣ (15 сол) пешбинӣ шудааст; қоидаҳои махсуси қатъи ҳуқуқи моликият ҳангоми гирифтани замин ва дигар захираҳои табиӣ (м. 263 Кодекси граждани); тартиби махсуси ихтиёрдории молу мулки ғайриманқул, ки ба корхонаҳои воҳиди

¹⁷³ Исмаилов Ш.М. Государственная регистрация недвижимости и прав на нее // Правовая жизнь. – 2015. – № 4 (12). – С. 153-154.

давлатӣ марбутанд, муқаррар карда мешавад (м. 312 Кодекси граждани); тартиби ситонидан ба молу мулки ғайриманқули ба гарав гузошташуда (м. 379 Кодекси граждани); ҳолати ҳуқуқии сохтмони худсарона (м. 246 Кодекси граждани); ҳолати ҳуқуқии махсуси ашёи бесоҳиби ғайриманқул (м. 249 Кодекси граждани) муайян гардидааст»¹⁷⁴.

Дар натиҷаи таҳлили адабиёти илмӣ ва қонунгузори маданӣ хусусиятҳои зерини речаи ҳуқуқии молу мулки ғайриманқулро муайян кардан мумкин аст:

1. Тартиби ҳосси пайдоиш, гузариш ва қатъи ҳуқуқҳо ба молу мулки ғайриманқул. Пайдоиш, тағйирёбӣ ва қатъи ҳуқуқ ба молу мулки ғайриманқул бояд ба қайди давлатӣ гирифта шаванд ва маҳз аз лаҳзаи мазкур ҳуқуқҳо ба молу мулки ғайриманқул бавучудомада, тағйирёфта ва қатъгардида ҳисобида мешаванд;

2. Ба маҳалли ҷойгиршавии молу мулки ғайриманқул вобаста будани ҷойи иҷрои уҳдадорӣ, ҳуқуқи татбиқшаванда нисбат ба молу мулки ғайриманқул, маҳалли кушода шудани мерос, маҳалли ба ҷо овардани амалиёти нотариалӣ ва бақайдгирии давлатӣ нисбат ба молу мулки ғайриманқул;

3. Муқаррар шудани тартиби махсуси ба даст овардани ҳуқуқи моликият ба молу мулки ғайриманқул. Барои ба даст овардани ҳуқуқи моликият ба баъзе намудҳои молу мулки ғайриманқул КМ ҚТ талаботи махсусро пешниҳод менамояд. Масалан, тибқи м. 293 КМ ҚТ барои эътирофи ҳуқуқи моликият ба сохтмони худсарона шартҳои зерин зарур мебошад: а) мавҷудияти ҳуқуқ ба қитъаи замин, ки бо тартиби пешбиниамудаи қонунгузорӣ барои сохтмон ҷудо шудааст; б) нигоҳ доштани сохтмони худсарона ҳуқуқ ва манфиатҳои бо қонун ҳифзшавандаи шахсони дигарро вайрон накунад ё ба ҳаёт ва саломатии онҳо ё бехатарии объектҳои дар атрофи ин сохтмон ҷойгиршуда таҳдид

¹⁷⁴ Маҳмудов М.А., Тағойназаров Ш.Т., Бобочонов И.Х., Бадалов Ш.К. Тафсири Кодекси граждани Ҷумҳурии Тоҷикистон (қисми якум). – Душанбе: ЭР-граф, 2010. – С. 387-388.

нанамояд; в) нигоҳ доштани сохтмон ба муҳити зист зарар нарасонад ва коидаҳои шахрсозӣ вайрон нашуда бошад.

Дар баробари ин, қ. 3, 4 ва 5, м. 296 КМ ҚТ махсусиятҳои ба даст овардани ҳуқуқи моликият ба ашёи ғайриманқули бесоҳибро муайян намудааст. Аз ҷумла, қ. 3 моддаи мазкур муқаррар намудааст, ки ашёи ғайриманқули бесоҳиб аз ҷониби мақомоте, ки молу мулки ғайриманқулро ба қайди давлатӣ мегирад, тибқи аризаи мақомоти дахлдори давлатӣ ба ҳисоб гирифта мешавад;

4. Манъи ба тариқи савдои электронӣ бегона намудани молу мулки ғайриманқул. Мувофиқи қ. 2, м. 2 Қонуни ҚТ «Дар бораи савдои электронӣ» аз 24 декабри соли 2022, № 1921¹⁷⁵ «амали Қонуни мазкур нисбат ба аҳдҳое, ки тасдиқи ҳатмии нотариалӣ ё бақайдгирии давлатиро талаб менамоянд, дар бозори суғурта ва коғазҳои қиматнок баста мешаванд ва объектҳое, ки аз муомилоти граждани бароварда ё маҳдуд шудаанд, инчунин, хариди давлатӣ татбиқ намегардад».

Моҳияти ин муқаррарот дар он ифода мегардад, ки муомилоти молу мулки ғайриманқул ҳатман бояд ба қайди давлатӣ гирифта шаванд, аз ин рӯ, тариқи савдои электронӣ мавриди хариду фурӯш қарор гирифта наметавонанд. Аҳаммияти ин маҳдудият дар арзиши баланди иқтисодӣ доштани молу мулки ғайриманқул ва бо ҳуҷҷатҳои собитноки ҳуқуқмуайянкунанда тасдиқ шудани ҳуқуқҳо ба он ифода мегардад. Дар раванди савдои электронӣ мумкин аст ҳуҷҷатҳои нопурра ва сохта пешниҳод карда шаванд. Ҳамзамон, омили дигари маҳдудият дар он аст, ки раванди тасдиқи нотариалӣ ва бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул дар шароити муосири Тоҷикистон танҳо бо роҳи иштироки мустақим (на бо роҳи электронӣ) ба роҳ монда шудааст;

5. Дар қонунгузорӣ муқаррар шудани муҳлати тулонӣ барои тибқи давомнокии муҳлати бадастории пайдо намудани ҳуқуқи моликият ба молу мулки ғайриманқул. Дар Қонуни XII ҷадвал барои ба даст

¹⁷⁵ Ниг.: Қонуни ҚТ «Дар бораи савдои электронӣ» аз 24 декабри соли 2022, № 1921 // Маҳзани мутамаркази иттилоотӣ-ҳуқуқии ҚТ «Адлия». Шакли 7.0. [Захираи электронӣ]. Манбаи дастрасӣ: URL: <http://www.adlia.tj> (санаи мурочиат: 09.04.2023).

овардани замин ва молу мулки манқул вобаста ба давомнокии соҳибӣ муҳлатҳои гуногун пешбинӣ гардида буд. Мисол, барои ба даст овардани замин ду сол ва барои ашёи манқул як сол. Дар ҳуқуқи Юстиниан соҳибӣ дар давоми се сол барои молу мулки манқул ва соҳибӣ дар давоми даҳ сол барои молу мулки ғайриманқул ҳамчун шарт ба даст овардани ҳуқуқи моликият муқаррар гардида буд.

Муҳлати тулонии (нисбат ба молу мулки манқул) ба даст овардани молу мулки ғайриманқул вобаста ба давомнокии муҳлати бадастории асоси пайдоиши худро аз ҳуқуқи римӣ гирифтааст ва дар қонунгузори давлатҳои муосир муқаррар шудааст. Мувофиқи қ. 1, м. 305 КМ ҚТ «шахсе, ки молики ашё намебошад, вале бовичдонона, ошкоро ва бифосила ба мисли молу мулки худ ашёи ғайриманқулро дар тули понздаҳ сол ё дигар ашёро дар тули панҷ сол соҳибӣ кардааст, ба ин ашё ҳуқуқи моликият пайдо мекунад (давомнокии муҳлати бадастории)»;

6. Ба таври ҳатмӣ пешниҳод намудани ҳуҷҷатҳои ҳуқуқмуайянкунандаи молу мулки ғайриманқул барои анҷом додани муомилот вобаста ба он. Тибқи қ. 3, м. 50 Қонуни ҚТ «Дар бораи нотариати давлатӣ» аз 16 апрели соли 2012, № 810¹⁷⁶ «дар мавриде, ки агар молу мулк, ҳуқуқи моликият ё дигар ҳуқуқи молумулкӣ зарурати қайди давлатиро талаб намоянд, аҳд дар бораи бегонакунии ин молу мулк танҳо дар сурати ба нотариуси давлатӣ пешниҳод кардани ҳуҷҷати тасдиқкунандаи қайди давлатии ҳуқуқ ба ин моликият тасдиқ карда мешавад». Аммо муомилоти молу мулки манқул мумкин аст бидуни пешниҳоди ҳуҷҷатҳои ҳуқуқмуайянкунанда анҷом дода шавад.

Вобаста ба ин, дар б. 95 Қоидаҳои ба ҷо овардани амалиёти нотариалӣ аз тарафи нотариусҳои давлатии идораҳои нотариалии давлатии ҚТ, ки бо фармоиши вазири адлияи ҚТ аз 27 майи соли 2024, №

¹⁷⁶ Ниг.: Қонуни ҚТ «Дар бораи нотариати давлатӣ» аз 16 апрели соли 2012, № 810 // Ахбори Маҷлиси Олии ҚТ. – 2012. – № 4. – Мод. 260; 2013. – № 6. – Мод. 408; 2017. – № 5, қ. 1. – Мод. 295; 2019. – № 6. – Мод. 317.

56¹⁷⁷ тасдиқ шудааст, муқаррар гардидааст, ки «аҳдҳо нисбати молу мулке, ки ҳуқуқ ба онҳо бақайдгирии давлатӣ ва махсусро талаб намекунад, метавонад бо розигии тарафҳо бе пешниҳоди ҳуҷҷатҳои тасдиқкунандаи ҳуқуқи моликият ва ё ҳуқуқи дигари ашё тасдиқ карда шавад». Дар ин маврид дар матни аҳд эзоҳ дода мешавад, ки аз ҷониби шахс (фурӯшанда, багаравгузоранда) оид ба ӯ мансуб будани молу мулк ҳуҷҷати тасдиқкунанда пешниҳод карда нашуд». Дар меъёри мазкур ишора ба қ. 3, м. 142 КГ ҚТ карда шудааст, ки дар он сухан дар бораи молу мулки манкул мерафт;

7. Риояи шакли аҳдҳо бо молу мулки ғайриманкул. Дар қонунгузорӣ барои анҷом додани аҳдҳо вобаста ба молу мулки ғайриманкул шакли хаттии нотариалӣ мустаҳкам гардидааст. Тибқи қ. 1, м. 178 КМ ҚТ аҳд бо молу мулки ғайриманкул (бегона кардан, ипотека, иҷораи дарозмуддат ва ғ.) бояд ба қайди давлатӣ гирифта шавад. Тартиби бақайдгирии аҳд бо молу мулки ғайриманкул ва тартиби пешбурди феҳристи дахлдор бо қонунгузорӣ муайян карда мешавад. Дар м. 607, қ. 4, м. 633, қ. 1, м. 662, қ. 2, м. 675, қ. 1, м. 725, м. 1159 ва дигар муқаррароти КМ ҚТ шакли хаттии нотариалии аҳдҳо бо молу мулки ғайриманкул мустаҳкам гардидааст. Инчунин, қ. 3, м. 33 Қонуни ҚТ «Дар бораи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманкул ва ҳуқуқҳо ба он» муайян намудааст, ки ҳуҷҷатҳое, ки барои бақайдгирии давлатӣ асос мебошанд, дар ҳолатҳои муқаррарнамудаи санадҳои меъёрии ҳуқуқии ҚТ бояд аз ҷониби нотариат тасдиқ гарданд ва ё аз тарафи мақомоти давлатие, ки онро додааст, муҳргузорӣ шаванд.

8. Ҳатмӣ будани розигии иштирокдорони моликияти умумӣ вобаста ба ихтиёрдорӣ намудани молу мулки ғайриманкул. Тибқи қ. 3, м. 35 ҚО ҚТ¹⁷⁸ «барои ба анҷом расонидани муомилот вобаста ба ихтиёрдорӣ

¹⁷⁷ Ниг.: Фармоиши вазири адлияи Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 27 майи соли 2024, №56 дар бораи Қоидаҳои ба ҷо овардани амалиёти нотариалӣ аз тарафи нотариусҳои давлатии идораҳои нотариалии давлатии Ҷумҳурии Тоҷикистон // Санадҳои меъёрии ҳуқуқии нотариат. – Душанбе: Истиқлол-2019. – С. 161.

¹⁷⁸ Кодекси оилаи ҚТ аз 13 ноябри соли 1998, № 682 // Маҳзани мутамаркази иттилоотӣ-ҳуқуқии ҚТ «Адлия». Шакли 7.0. [Захираи электронӣ]. Манбаи дастрасӣ: URL: <http://www.adlia.tj> (санаи мурочиат: 15.07.2023).

кардани молу мулки ғайриманқул ва муомилоте, ки мувофиқи тартиби муқаррарнамудаи қонун тасдиқ ё қайди нотариалиро талаб мекунад, бояд розигии пешакии аз тариқи нотариат тасдиқшудаи зан ё шавҳар гирифта шавад». Ҳамзамон, дар таҷрибаи судии мамлакат имконияти бидуни тасдиқи нотариалӣ ифода шудани розигии ҳамсар барои ихтиёрдорӣ кардани молу мулки ғайриманқул эътиборнок ҳисобида мешавад. Мувофиқи б. 8 қарори Пленуми Суди Олии ҶТ «Дар бораи таҷрибаи судии аз ҷониби судҳо татбиқ намудани қонунгузорӣ ҳангоми баррасии баҳсҳои вобаста ба безътибор донишҷӯи шартномаи хариду фурӯши хонаи истиқоматӣ (квартира)» аз 16 декабри соли 2004, № 11¹⁷⁹ «агар дар мувофиқи судӣ бо пуррагӣ муайян карда шавад, ки яке аз ҳамсарон дар воқеъ медонист, ки хонаи истиқоматии (квартираи) муштараки онҳо хариду фурӯш мешавад, яъне масалан:

– зану шавҳар якҷоя дар бобати фурӯши хонаи истиқоматӣ (квартира) ва нархи он бо харидорон маслиҳат карда бошанд;

– дар идораи нотариалӣ ҳангоми ба расмият даровардани шартномаи хариду фурӯши хонаи истиқоматӣ (квартира) иштирок карда бошанд, гарчанде яке аз зану шавҳар розигиашро ба таври хаттӣ изҳор накарда бошад ҳам;

– маблағи аз харидор гирифтаре барои эҳтиёҷоти оилашон сарф намуда, аз ҷумла бо ин маблағ хонаи истиқоматии дигар харида, амволашонро аз хонаи баҳсӣ бароварда бошанд;

– аз қайди хонаи баҳсӣ баромада бошанд ва ғайра, он гоҳ ҳангоми баррасии даъво оиди безътибор донишҷӯи аҳд, новобаста аз он ки розигии ба тариқи нотариат тасдиқшудаи яке аз зану шавҳар дар бораи бегона кардани хонаи баҳсӣ гирифта нашуда, талаботи қ. 3, м. 35 ҚО ҶТ риоя нагардидааст, суд бояд ҳолатҳои дар боло зикргардидаҳо ба назар гирифта, ба онҳо дар маҷмуъ бо дигар далелҳо баҳо диҳад»;

¹⁷⁹ Қарори Пленуми Суди Олии ҶТ аз 16 декабри соли 2004, № 11 // Қарорҳои Пленуми Суди Олии ҶТ оид ба парвандаҳои гражданин ва оилавӣ. – Душанбе: ҶДММ «ОФСЕТ», 2023. – С. 40.

9. Ба вучуд омадани баъзан ҳуқуқҳои махсуси маданӣ нисбати дорандагони ҳуқуқҳои ашёӣ ба молу мулки ғайриманқул, ба монанди ҳуқуқи ҳамсоягӣ. Пайдоиши моликияти хусусӣ боиси пайдоиши муносибатҳои ҳамсоягӣ, хоссатан дар муносибат ба қитъаи замин гардид. Моликияти хусусӣ ба замин ба таври ҳатмӣ ба пайдоиши муносибат байни дорандаи қитъаҳои замин замина гузошт. Бояд қайд намуд, ки дар дилхоҳ ҷомае муносибатҳои ҳамсоягӣ вучуд дорад, зеро инсонҳо якҷоя зиндагӣ намуда, аз воситаҳои умумӣ, ба монанди роҳ, коммуникатсия, объектҳои обӣ, дарёҳо ва ғайра истифода менамоянд.

Масъалаи ҳуқуқи ҳамсоягӣ дар м. 271 КМ ҚТ танзим гардидааст. Мувофиқи қ. 2, моддаи мазкур «шахсе, ки дар ҳамсоягӣ молу мулки ғайриманқулро соҳибӣ мекунад, ҳангоми амалисозии ҳуқуқҳои ашёӣ ба он тааллуқдошта бояд маҳдудиятҳои бо қонунгузорӣ муқарраргардидаро ба манфиати ҳамсоя риоя намояд (ҳуқуқи ҳамсоягӣ), ҳамчунин ашёӣ ғайриманқули худро дар ҳолати муносиб нигоҳ дорад».

Паҳлуҳои зерини ҳуқуқи ҳамсоягиро ҷудо кардан мумкин аст:

а) риояи маҳдудиятҳои бо қонунгузорӣ муайяншуда ҳангоми амалисозии ҳуқуқҳои ашёӣ. Ҳади амалисозии ҳуқуқҳои маданӣ, аз ҷумла ҳуқуқҳои ашёӣ дар м. 9 КМ ҚТ пешбинӣ шудааст. Дар асоси қисми якуми он ба амалисозии ҳуқуқҳои маданӣ бо нияти расонидани зарар ба шахси дигар, инчунин суиистифода аз ҳуқуқ дар шакли дигар роҳ дода намешавад. Амалисозии ҳуқуқҳои маданӣ набояд ҳуқуқ ва манфиатҳои бо қонун ҳифзшавандаи субъектҳои дигари ҳуқуқро вайрон намояд ва ба муҳити зист хисороти воқеӣ расонад;

б) молу мулки ғайриманқули худро дар ҳолати дахлдор нигоҳ доштан. Таъмини ҳолати дахлдори молу мулки ғайриманқул барои кафолати таъмини ҳолати дахлдори молу мулки ғайриманқули ҳамсоя талаб карда мешавад. Риоя накардани ин уҳдадорӣ метавонад боиси расонидани зарар ба молу мулки ғайриманқули ҳамсоя гардад. Масалан, вайрон шудани қубурҳои обгузар, риоя накардани қоидаҳои зидди сӯхтор ва монанди инҳо беистисно дар манзили дар бинои бисёрхонагӣ

ҷойгиршуда боиси расонидани зарар ба молу мулки ҳамсоягон шуда метавонад.

Бояд қайд намуд, ки новобаста аз истифода шудан ё нашудани молу мулки ғайриманқул молик уҳдадор аст, то онро дар ҳолати дахлдор нигоҳ дорад. Масалан, агар ҳолате ба вуҷуд ояд, ки шахс бо аъзои оилааш муддати муайян дар манзили худ истиқомат накунад, аммо дар ин давра аз ин манзил сӯхтор ба вуқӯъ пайваста, ба молу мулки ҳамсоягон зарари моддӣ расад. Дар натиҷа, новобаста аз муддати муайян истифода набурдани манзил, молик уҳдадор аст, ки зарари расондари пурра пардохт намояд, зеро вай уҳдадор буд, ки ҳолати дахлдори молу мулки худро таъмин намояд, то аз он ба молу мулки дигарон зарар расонда нашавад.

Дар замони муосир дар танзими муносибатҳои ҳамсоягӣ нақши қонунгузори манзил калон аст, зеро субъекти муносибатҳои ҳуқуқии манзил новобаста аз иродаи худ дар муносибатҳо вобаста ба соҳибӣ, истифодабарӣ ва ихтиёрдори манзили истиқоматӣ ва ғайриистіқоматӣ иштирок менамояд. Масалан, дар шароити кунунии мамлакат, ки бунёди биноҳои бисёрхонагӣ ташаккул ёфта истодааст, тамоми моликони дар бинои бисёрхонагӣ дар муносибатҳои ҳамсоягӣ қарор доранд, зеро девори хонаи як молик, девори хонаи молики дигари манзили истиқоматӣ ё шифти хонаи яке аз онҳо фарши хонаи дигараш аст ё онҳо аз молу мулки умумӣ дар бинои бисёрхонагӣ истифода менамоянд. Вобаста ба ин, дар Кодекси манзили ҚТ аз 18 марті соли 2022, № 1852¹⁸⁰ (қ. 3, м. 23) яке аз уҳдадориҳои молики манзили истиқоматӣ эҳтиром ва риояи ҳуқуқи манфиатҳои қонунии ҳамсояҳо муайян карда шудааст.

Ҳамин тариқ, ҳуқуқи ҳамсоягӣ ин ҳуқуқи шахс ба молу мулки ғайриманқули муайяни бо дигар молу мулки ғайриманқул вобаста ё дар наздики он ҷойгиршуда эътироф карда мешавад.

¹⁸⁰ Ниг.: Кодекси манзили ҚТ аз 18 марті соли 2022, № 1852 // Ахбори Маҷлиси Олии ҚТ. – 2022. – № 1852. – Мод. 21.

1.3. Таснифи ашёи ғайриманқул

Дар самти масъалаҳои вобаста ба молу мулки ғайриманқул муайян кардани маҳакҳои мансубияти ашё ба ғайриманқул асосӣ ва мубрам мебошад. Мубрам будани масъалаи мазкур дар он зоҳир мегардад, ки дар қонунгузориҳои миллии ин маҳакҳо ба таври пурра муайян нагардидаанд, инчунин, инкишофи техника ва технологияи муосир маҳакҳои барои молу мулки ғайриманқул муқарраршуда (яъне алоқаи мустаҳкам бо замин)-ро таҳти шубҳа мегузорад.

Аз тарафи дигар, маҳаки алоқаи мустаҳкам бо замин ва ҷойивазкунии молу мулки ғайриманқул бе хисороти воқеии номутаносиб ба таъиноти онҳо, ки дар қонунгузориҳои маданӣ муқаррар шудааст, мазмунаш пурра муайян нагардида, тавзеҳи иловагиро талаб менамояд.

Ба андешаи М.Н. Мухамедова «масъалаи таснифи объектҳои молу мулки ғайриманқул торафт бештар аҳаммият пайдо мекунад ва дар майдони баҳси олимони сивилист ва ҳуқуқтатбиқкунандагон қарор дорад. Бо дарназардошти норавшан набудани ифодаи молу мулки ғайриманқул ва таснифоти маҳдуд, мувофиқи қонунгузориҳои амалкунандаи ҚТ намудҳои объектҳои ғайриманқулро мувофиқи зарурат аз рӯйи аломатҳои дахлдори тахассусии табиати ҳуқуқӣ ва аз рӯйи мавзӯи муомилоти объектҳои ғайриманқул баррасӣ кардан мувофиқи мақсад аст»¹⁸¹.

Дар асоси қ. 1, м. 138 КМ ҚТ ба ашёи ғайриманқул (молу мулки ғайриманқул, ғайриманқула) инҳо дохил мешаванд: қитъаи замин, бино (истиқоматӣ ва ғайриистиқоматӣ), иншоот ва объектҳои сохтмонашон нотамо, дарахтони бисёрсола ва молу мулки дигар, ки бо замин алоқамандии мустаҳкам доранд, яъне объектҳои, ки ҷойивазкуниашон бе расонидани хисороти воқеии номутаносиб ба таъиноташон имконнопазир аст.

¹⁸¹ Мухамедова М.Н. К вопросу о классификации объектов недвижимого имущества // Академический юридический журнал. – 2021. – № 3 (39). – С. 128.

Ҳамзамон, ба ашъи ғайриманқул киштиҳои ҳавоӣ ва баҳрӣ, киштиҳои дар дохили кишвар шиноқунанда, киштиҳои кайҳонӣ, истгоҳҳои кайҳонӣ, радифҳои маснуъ ва объектҳои дигари кайҳонӣ, ки бояд ба қайди давлатӣ гирифта шаванд, баробар эътироф карда мешаванд (қ. 2, м. 138 КМ ҚТ). Дар баробари ин, қ. 2, м. 138 КМ ҚТ муқаррар намудааст, ки мувофиқи қонун ашъи дигарро низ ба ҷумлаи молу мулки ғайриманқул нисбат додан мумкин аст.

Ҳангоми муайян кардани номгӯи молу мулки ғайриманқул дар қонунгузори мадания ҚТ аз ду равиш қор бурда шудааст: яқум аломат ё маҳаки мансубияти объект ба молу мулки ғайриманқул (алоқаи мустаҳкам бо замин ва имконнопазирии ҷойивазқунӣ бе расонидани хисороти воқеии номутаносиб ба таъинот) ва дуҷум, номгӯи мушаххаси молу мулки ғайриманқул нишон дода шудааст (қитъаи замин, бино (истиқоматӣ ва ғайриистиқоматӣ), иншоот ва объектҳои сохтмонашон нотамо, дарахтони бисёрсола, киштиҳои ҳавоӣ, баҳрӣ ва ғ.).

Бо равиши дуҷум муайян кардани молу мулки ғайриманқул ҳангоми фаъолияти ҳуқуқтатбиққунӣ ягон мушкилӣ ба вучуд намеояд, аммо муайян кардани молу мулки ғайриманқул тибқи аломатҳои «алоқаи мустаҳкам бо замин», «имконнопазирии ҷойивазқунии объект бе расонидани хисороти номутаносиб ба таъиноти он» мушкилиро ба вучуд меорад, зеро ин аломатҳо хусусияти баҳодихӣ дошта, таърифи расмии онҳо дар қонунгузорӣ ҷой надорад.

Ба ақидаи З.Х. Зоқирзода «қитъаҳои замин, биноҳо, ҷангал, ниҳоли дарахтони бисёрсола ва ба таври умум тамоми чизе, ки ба замин алоқаманду ғайриинтиқол аст, ба ашъи ғайриманқул дохил мешаванд. Илова бар ин, муассисаву қорхона, объектҳои фазоӣ, киштиҳои фазоиву дарёии дорои сабти давлатӣ низ ҳамчун комплекси молумулкӣ ба ашъи ғайриманқул дохил мегарданд. Ашъи ғайриманқул дорои қобилият ва хусусияти мураккаби мубодилавӣ мебошанд, зеро анҷоми ҳар гуна

муомилаи вобаста ба истифодаи амволи ғайриманқул ба танзими нотариалӣ ва сабти давлатӣ ниёз дорад»¹⁸².

Дар назарияи ҳуқуқи маданӣ¹⁸³ масъалаи «алоқаи мустаҳкам бо замин», «имконнопазирии интиқоли объект бе расонидани хисороти номутаносиб ба табиноти он» таҳти шубҳа ва танқид қарор дода шудааст. Новобаста аз баҳснок будани масъалаи мазкур, ин равиши муайян кардани молу мулки ғайриманқул классикӣ буда, то имрӯз бар ивази ин маҳак, аломати дигари мукаммал коркард нагардидааст.

Маҳакҳои мансубияти ашё ба молу мулки ғайриманқул дар қонунгузори баъзе мамлакатҳои хориҷӣ бевосита пешбинӣ шудаанд. Масалан, дар м. 517 Кодекси маданияи Фаронса муқаррар шудааст, ки «молу мулк вобаста ба табиати худ ё тибқи табиноти ва ё аз рӯи мавзӯе, ки онҳо ташкил мешаванд, ғайриманқул мебошанд»¹⁸⁴.

Дар адабиёти илмӣ доир ба маҳакҳои мансуб донишмандони ашё ба молу мулки ғайриманқул нуқтаҳои назари ягона ҷой надошта, асосҳои гуногун пешниҳод карда мешавад. Вобаста ба шумораи маҳакҳо барои муайян кардани молу мулки ғайриманқул ду гурӯҳи муҳаққиқонро ҷудо намудан мумкин аст.

Гурӯҳи аввали муҳаққиқон (А.Г. Калпин ва А.И. Масляев¹⁸⁵, Ю. Неметс¹⁸⁶, Т.Е. Абова ва А.Ю. Кабалкин¹⁸⁷, О.Н. Садиков¹⁸⁸, Қ.Ш. Қурбонов ва И.Ф. Фаффорзода¹⁸⁹) ду маҳакро ҷудо менамоянд.

¹⁸² Зокирзода З.Х. Ҳуқуқи граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон. Қисми якум: воситаи таълимӣ: нашри аввал. – Душанбе: Ашӯриён, 2022. – С. 51.

¹⁸³ Ниг.: Гонгало Б.М. Понятие недвижимого имущества // Правовое регулирование оборота недвижимого имущества: сб. науч. ст. / Ин-т частного права. – Екатеринбург, 2002. – С. 4; Гришаев С. Понятие и виды недвижимого имущества // Хозяйство и право. – 2006. – № 12. – С. 104; Захарова А.Е. Понятие недвижимости по российскому гражданскому праву // Объекты гражданского оборота: сб. ст. / отв. ред. М.А. Рожкова. – М.: Статут, 2007. – С. 407-412; Петров Е.Ю. Понятие, признаки и виды недвижимости // Цивилистические записки: межвузовский сборник научных трудов. Вып. 2. – Екатеринбург, 2002. – С. 181-182; Скворцов А.Ю. Асари зикршуда. – С. 53-58; Тужилова-Орданская Е.М. Проблемы защиты прав на недвижимость в гражданском праве России: монография. – М.: ООО «Издательский дом «Буквоед», 2007. – С. 38-39.

¹⁸⁴ Гражданский кодекс Франции (Кодекс Наполеона) / пер. с фр. В. Захватаев; предисл.: А. Довгерт, В. Захватаев; приложения 1-4: В. Захватаев / отв. ред. А. Довгерт. – К.: Истина, 2006. – С. 227.

¹⁸⁵ Ниг.: Калпин А.Г., Масляев А.И. Асари зикршуда. – С. 135.

¹⁸⁶ Немец Ю. Движимое и недвижимое имущество (к совершенствованию гражданского законодательства) // Хозяйство и право. – 1998. – № 6. – С. 102.

¹⁸⁷ Ниг.: Абова Т.Е., Кабалкин А.Ю. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ. Часть первая / под ред. Т.Е. Абовой и А.Ю. Кабалкина. – М.: Юрайт-Издат; Право и закон, 2002. – С. 253.

¹⁸⁸ Ниг.: Садиков О.Н. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ части первой (постатейный). – Москва: Инфра-М, 1998. – С. 332.

Ҳангоми муайян кардани маҳакҳои мансубияти ашё ба молу мулки ғайриманқул А.Г. Калпин ва А.И. Масляев ду маҳаки зеринро истифода намудаанд: а) моддӣ – дараҷаи алоқаи ин ашё бо замин; б) ҳуқуқӣ – мансуб дониستاني ин ё он ашё ба молу мулки ғайриманқул тибқи қонун. Маҳаки моддӣ барои мансуб дониستاني гурӯҳҳои зерини ашё истифода гардидаанд:

1) қитъаи замин, сарватҳои зеризаминӣ, объектҳои обӣ, яъне объектҳои, ки аз лиҳози ҷисмонӣ аз замин ҷудо буда наметавонанд;

2) ашёҳои, ки аз ҷиҳати ҷисмонӣ аз замин ҷудо буда метавонанд, аммо ин боиси зарари воқеӣ ба таъиноти онҳо мегардад (бино, иншоот, ниҳолҳои бисёрсола, манзили истиқоматӣ, сохтмони нотамом).

Ба ақидаи Қ.Ш. Қурбонов ва И.Ғ. Ғаффорзода «дар вақти мансуб дониستاني ашё ба гурӯҳи ғайриманқул ду маҳак истифода мешавад:

а) моддӣ – дараҷаи алоқаи ашё бо замин (бино, иншоот, ниҳоли бисёрсола ва ғ.);

б) ҳуқуқӣ – тавассути қонун ин ё он намуди ашёро ба гурӯҳи ғайриманқул дохил кардан (киштии кайҳонӣ, баҳрӣ ва ғ.). Ҷой доштани яке аз маҳакҳои номбурда кифоя мебошад»¹⁹⁰.

Маҳаки ҳуқуқӣ барои ба молу мулки ғайриманқул мансуб дониستاني ашёҳои истифода мешавад, ки ба замин алоқаи мустақкам надошта, бидуни алоқа бо замин метавонанд тибқи таъинот истифода шаванд, аммо қонунгузор зарур шуморидааст, ки речаи ҳуқуқии молу мулки ғайриманқул ба онҳо паҳн гардад. Ба ин объектҳо киштиҳои ҳавоӣ ва баҳрӣ, киштиҳои дар дохили кишвар шиноқунанда, киштиҳои кайҳонӣ, истгоҳҳои кайҳонӣ, радифҳои маснуъ ва объектҳои дигари кайҳонӣ дохил мешаванд.

Дар баробари ин, ба ақидаи баъзе муҳаққиқон¹⁹¹ алоқаи ҷисмонии объект моҳияти худро аз даст додааст. Алоқаи ҳуқуқии объект бо замин

¹⁸⁹ Ниг.: Қурбонов Қ.Ш., Ғаффорзода И.Ғ. Ҳуқуқи граждани: қисми 1: китоби дарсӣ. – Душанбе: Донишварон, 2017. – С.164-165.

¹⁹⁰ Қурбонов Қ.Ш., Ғаффорзода И.Ғ. Асари зикршуда. – С. 165.

¹⁹¹ Ниг.: Гамбаров Ю.С. Курс гражданского права. Т. I. Часть общая. – СПб., 1911. – С. 596.

низ дорои аҳаммияти ҳуқуқӣ буда, ҳангоми муайян кардани ғайриманқул будан ба эътибор гирифта мешавад. Дар шакли содакардашуда алоқаи ҳуқуқӣ ин ба ҳам мувофиқ будани ҳуқуқи ашъи молик ҳам ба қитъаи замин ва ҳам ба бино мебошад. Бо равиши классикӣ (бино ҳамчун ашъи мансуби қитъаи замин) мавҷудияти чунин алоқа зарур аст¹⁹².

Вобаста ба таҳлили қонунгузории амалкунандаи ҚТ метавон гуфт, ки байни объекти молу мулки ғайриманқули маҳсулӣ (бино, иншоот) ва қитъаи замин наметавонад алоқаи ҳуқуқӣ вучуд надошта бошад. Масалан, қ. 5, м. 293 КМ ҚТ ҳангоми мавҷуд набудани ҳуқуқ ба қитъаи замин, ҳуқуқи моликият ба сохтмони худсарона эътироф карда намешавад. Сохтмон бидуни алоқаи ҳуқуқӣ ба қитъаи замин ҳамчун ашъи ғайриманқул эътироф карда мешавад, аммо ҳуқуқ ба он ба вучуд омада наметавонад.

Бинобар ин, нисбат ба объекте, ки имконияти муқаррар намудани ҳуқуқи ашъӣ ба он вучуд надорад, зарурати ҳамчун ашъи ғайриманқул ва умуман объекти ҳуқуқи маданӣ будани он ҷой надорад, зеро моҳияти асосии объектҳои ҳуқуқи маданӣ дар қонеъ намудани талаботи субъектон зоҳир мегардад. Ашъ дар он ҳолате талаботи шахсро қонеъ менамояд, ки субъект имконияти истифодаи онро дошта бошад ва ин танҳо ҳангоми мавҷуд будани ҳуқуқ ба ашъи ғайриманқул амалӣ мешавад.

С.А. Степанов¹⁹³ дуруст кайд мекунад, ки ин ҳолат барои ҳулоса баровардан кофӣ нест, ки байни қитъаи замин ва бино ягон робитаи ҳуқуқӣ вучуд надорад, зеро объекти молу мулки ғайриманқул ба таври воқеӣ ва ҳуқуқӣ дар қитъаи замини мушаххаси инфиродӣ ҷойгир шудааст, ки барои мушаххасият ва ошкорбаёнӣ ин объект зарур аст.

¹⁹² Ниг.: Копылов А.В. Вещные права на землю в римском, русском дореволюционном и современном гражданском праве. – М.: Статут, 2000. – С. 37.

¹⁹³ Ниг.: Степанов С.А. Недвижимое имущество в гражданском праве. – М.: «Статут», 2004. – С. 34.

Т.Е. Абова ва А.Ю. Кабалкин¹⁹⁴ ду маҳакро муайян намудаанд, ки ба гурӯҳи аввал инҳо дохил мешаванд: а) қитъаи замин, сарватҳои зеризаминӣ, объектҳои обӣ, яъне объектҳои, ки бо замин ягона мебошанд; б) объектҳои бо қитъаи замин алоқаи мустақамдошта, ки интиқоли онҳо бе расонидани зарари воқеӣ ба табиноти онҳо ғайриимкон аст, аз ҷумла ҷангал, ниҳолҳои бисёрсола, бино ва иншоот. Ба гурӯҳи дуюм ашӯҳое дохил карда мешаванд, ки тибқи қонун ба молу мулки ғайриманқул мансуб доништа шудаанд.

Ба андешаи А.В. Шеголева тамоми объектҳои ғайриманқул бояд дорои ҳолатҳои зерин бошанд: беҳаракатӣ ва алоқа ба замин. Вобаста ба ин, муҳаққиқ ду маҳаки мансубияти объектҳо ба ғайриманқулро ҷудо намудааст: 1) беҳаракатии объектҳо дар фазо (қитъаи замин, қитъаи сарватҳои зеризаминӣ, инчунин, манзили истиқоматӣ); 2) алоқа ба замин. Ин маҳак ҳамчун имконнопазирии ҷойивазкунии объектҳо бе хисороти номутаносиб ба табиноти онҳо, харочоти назарраси меҳнатӣ ва воситаҳои пулӣ фаҳмида мешавад¹⁹⁵.

Дар назарияи ҳуқуқи маданӣ гурӯҳи дигари муҳаққиқон се маҳаки мансуб дониستاني ашӯро ба молу мулки ғайриманқул ҷудо менамоянд. Мисол, М.Л. Шелютто се намуди маҳакҳоро ҷудо намудааст, ки инҳо мебошанд:

1) объектҳои пайдоиши табиӣ (қитъаи замин, қитъаи сарватҳои зеризаминӣ, объектҳои обӣ);

2) ашӯҳое, ки ба замин алоқаи мустақамдоранд (бино, иншоот, ҷангал, ниҳолҳои бисёрсола, ва дигар объектҳои, ки интиқоли онҳо бе расонидани зарар ба табиноти онҳо имконнопазир аст);

3) ба молу мулки ғайриманқул баъзе ашӯи тибқи табиати худ манқул – киштиҳои ҳавоӣ ва баҳрӣ, киштиҳои дар дохили кишвар ҳаракаткунанда ва объектҳои кайҳонӣ дохил мешавад. Объектҳои

¹⁹⁴ Ниг.: Абова Т.Е., Кабалкин А.Ю. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ. Часть первая / под ред. Т.Е. Абовой и А.Ю. Кабалкина. – М.: Юрайт-Издат; Право и закон, 2002. – С. 253.

¹⁹⁵ Ниг.: Шеголева А.В. Правовой режим недвижимости как объекта гражданских прав: дис. ... канд. юрид. наук. – Волгоград, 2006. – С. 100-101.

ғайриманқул ҳисобида мешаванд, ки аз ҷониби мақомоти ваколатдори давлатӣ ба қайд гирифта шуда, ин объектҳо назорат карда мешаванд¹⁹⁶.

Ба ақидаи М.Р. Вализода ва К.Б. Анваров объектҳои молу мулки ғайриманқулро вобаста ба се маҳак муайян кардан мумкин аст: 1) вобаста ба табиати онҳо, яъне молу мулке, ки аз ҷиҳати табиати худ ғайриманқул мебошад (масалан, қитъаи замин, сарватҳои зеризаминӣ); 2) вобаста ба таъинот, яъне молу мулке, ки бо дарназардошти ба замин алоқаи зич доштан ва бидуни расонидани зарар ба таъинот ғайриимкон будани ҷойивазкунии онҳо (бино, иншоот, ниҳолҳои бисёрсола, сохтмони нотамом ва дигар); 3) молу мулке, ки тибқи қонун ғайриманқул эътироф карда шудаанд (аз ҷумла, киштиҳои баҳрӣ, ҳавоӣ ва ғайра)¹⁹⁷.

В.В. Витрянский¹⁹⁸ маҳакҳои зеринро ҷудо намудааст: 1) молу мулки ғайриманқул вобаста ба ҳолати табиӣ худ (қитъаи замин, қитъаи сарватҳои зеризаминӣ, объектҳои обӣ); 2) молу мулки ғайриманқул вобаста ба аломати алоқаи мустақами ҷисмонӣ ва ҳуқуқӣ бо қитъаи замин (чангал, ниҳолҳои бисёрсола, бино ва иншоот, инчунин, дигар объектҳои, ки дорои аломати дахлдор мебошанд); 3) ғайриманқул вобаста ба қонун (речаи ҳуқуқии молу мулки ғайриманқул нисбат ба як қатор объектҳои паҳн мегардад, ки вобаста ба ҳолати худ манқул мебошанд: киштиҳои ҳавоӣ ва баҳрӣ, киштиҳои дар дохили кишвар шинокунанда, объектҳои кайҳонӣ); 4) қоидае мавҷуд аст, ки тибқи он қонун метавонад ба молу мулки ғайриманқул дигар ашё дохил карда мешавад. Ба ин гурӯҳ корхона, манзили истиқоматӣ дохил мешавад.

Маҳакҳои пешниҳоднамудаи В.В. Витрянский назар ба маҳакҳои пешниҳоднамудаи дигар олимони мукамал буда, фарогири пурраи объектҳои молу мулки ғайриманқул мебошанд. Аммо муҳаққиқ маҳаки сеюмро «ғайриманқул вобаста ба қонун» ном гузошта, дар он сухан дар

¹⁹⁶ Шелютто М.Л. Гражданское право России. Общая часть: курс лекций / под ред. О.Н. Садикова. – М.: Юрист, 2001. – С. 271-272.

¹⁹⁷ Вализода М.Р., Анваров К.Б. Мафҳум ва объектҳои молу мулки ғайриманқул дар ҳуқуқи граждани // Идоракунии давлатӣ. – 2021. – № 3 (52). – С. 189-190.

¹⁹⁸ Витрянский В.В. Пути совершенствования законодательства о недвижимом имуществе // Хозяйство и право. – 2003. – № 6. – С. 5.

бораи молу мулке меравад, ки ба онҳо речаи ҳуқуқии молу мулки ғайриманқул паҳн мегардад. Маҳаки чоруми пешниҳоднамудаи муаллиф низ ба молу мулки тибқи қонун ғайриманқул эътирофшуда равона шудааст. Бо ҳамин назардошт, ба гурӯҳи сеюм ин ашӯҳое дохил мешаванд, ки ба молу мулки ғайриманқул баробар эътироф карда шудаанд. Гурӯҳи чорум ин ашӯҳои тибқи қонун ғайриманқул эътирофшуда ба шумор мераванд.

Дар қонунгузории маданияи ҚТ вобаста ба маҳакҳои зерин ашӯҳо ба молу мулки ғайриманқул мансуб дониста мешаванд:

1) ашӯҳое, ки аз лаҳзаи пайдоишашон табиатан ғайриманқул мебошанд (қитъаи замин);

2) молу мулке, ки бо замин алоқаи мустаҳкам доранд ва ҷойивазкуниашон бе расонидани хисороти воқеии номутаносиб ба таъиноташон имконнопазир аст (бинои истиқоматӣ ва ғайриистіқоматӣ), иншоот ва объектҳои сохтмонашон нотамо, дарахтони бисёрсола ва молу мулки дигар). Бояд қайд намуд, ки номгӯи ин гурӯҳи объектҳо маҳдуд набуда, кушода мебошад. Аммо кушода будан маънои онро надорад, ки дилхоҳ ашӯро ба ин гурӯҳ ҳамчун молу мулки ғайриманқул ворид намудан имконнопазир аст. Барои эътироф намудани объект ҳамчун ашӯи ғайриманқул дар он мавҷуд будани алоқаи мустаҳкам бо замин ва имконнопазирии ҷойивазкуни бе расонидани хисороти воқеии номутаносиб ба таъинот муҳим аст.

Дар амалия чунин аломат ба таври дуруст баҳо дода нашуда, объектҳои ҳамчун молу мулки ғайриманқул ба қайд гирифта мешаванд, ки онҳо умуман ғайриманқул намебошанд. Аз ҷумла, дар Феҳристи шартномаҳои гарави молу мулки ғайриманқул (ипотека) тибқи шартномаҳои гарави молу мулки ғайриманқул аз 4 феввали соли 2020, № 3Г-5 дар ноҳияи «В» (рақами кадастрӣ дар феҳрист – 832), аз 22 сентябри соли 2020, № 3Г-11 дар ноҳияи «В» (рақами кадастрӣ дар феҳрист – 836), аз 24 сентябри соли 2020, № 3Г-12 дар ноҳияи «В» (рақами кадастрӣ дар

фехрист – 837), аз 05 ноябри соли 2020, № 3Г-15 дар ноҳияи «В» (рақами кадастрӣ дар фехрист – 839)¹⁹⁹ ва дигар ҳолатҳо минтақои истироҳатӣ ҳамчун молу мулки ғайриманқул ба қайд гирифта шудааст.

3) ашёҳои табиатан манқул, ки тибқи қонун ба молу мулки ғайриманқул баробар доништа шудаанд (киштиҳои ҳавоӣ ва баҳрӣ, киштиҳои дар дохили кишвар шиноқунанда, киштиҳои кайҳонӣ, истгоҳҳои кайҳонӣ, радифҳои маснуъ ва объектҳои дигари кайҳонӣ, ки бояд ба қайди давлатӣ гирифта шаванд). Хусусияти хоси ин гурӯҳи объект дар он аст, ки онҳо ҳаракатпазир буда, таъиноти онҳо барои ҳаракат намудан аст ва онҳо умуман ба замин алоқаи мустақкам надоранд. Объектҳои мазкур ба қитъаи замин ва молу мулки ба қитъаи замин алоқаи мустақкамдошта умумият надоранд.

4) ҳуқуқҳо ба молу мулк (ашё)-и ғайриманқул (ҳуқуқи истифодаи қитъаи замин, ҳуқуқ ба ашёи ғайриманқули дар оянда сохташаванда ва дигар ҳуқуқҳои, ки объекти онҳо молу мулки ғайриманқул мебошад).

Ҳамзамон, дар дигар санадҳои қонунгузорӣ низ ин ё он намуди ашё ҳамчун ғайриманқул эътироф карда мешаванд. Масалан, тибқи м. 4 Кодекси манзили ҚТ аз 18 марти соли 2022, № 1852²⁰⁰ манзили истиқоматӣ молу мулки ғайриманқул эътироф шудааст. Инчунин, дар асоси б. в) қ. 1, м. 7 Қонуни ҚТ «Дар бораи ипотека» бӯстонсаройҳо, боғчасаройҳо, гаражҳо ва дигар биноҳои таъиноти истеъмолӣ ҳамчун молу мулки ғайриманқул муайян гардидаанд.

Дар пасманзари инкишофи техника ва технология маҳаки алоқаи мустақкам доштан ба қитъаи замин ва имконнопазирии интиқоли ин объектҳо бе расонидани зарар ба таъиноти ин объектҳо мавриди шубҳа ва баҳс қарор дода мешавад.

В.И. Синайский қайд мекунад, ки бо муваффақияти техникаи муосир дар интиқоли объектҳо аломати алоқаи мустақкам бо заминро «пурра

¹⁹⁹ Ниг.: Фехристи шартномаҳои гарави молу мулки ғайриманқул (ипотека) [Захираи электронӣ]. Манбаи дастрасӣ: <https://baqaydgiri.tj/Home/FehristIpotec> (санаи мурочиат: 10.03.2024).

²⁰⁰ Ниг.: Кодекси манзили ҚТ аз 18 марти соли 2022, № 1852 // Махзани мутамаркази иттилоотӣ-ҳуқуқии ҚТ «Адлия». Шақли 7.0. [Захираи электронӣ]. Манбаи дастрасӣ: URL: <http://www.adlia.tj> (санаи мурочиат: 05.02.2023).

боътимод» ҳисоб кардан ғайриимкон аст²⁰¹. Ҳамзамон, Г.Ф. Шершеневич чунин мешуморад, ки «масъалаи мустаҳкамӣ ва алоқамандии сохтмонро бо замин ба таври принципиалӣ ҳал намудан комилан дуруст нест. Ҳалли ин вазъият, аз ҳар як ҳолати алоҳида вобаста аст. Бешубҳа, техникаи сохтмонӣ имкон медиҳанд, ки биноҳои бисёррошӯна кӯчонида шаванд, инчунин, фарқияти байни молу мулки манқул ва молу мулки ғайриманқул боз ҳам мушкилтар гардад»²⁰².

Ба андешаи М.А. Маҳмудов, Ш.Т. Тағойназаров, И.Ҳ. Бобочонов ва Ш.К. Бадалов аксари биною иншоот дар асл метавонад аз як қитъа ба қитъаи дигар кӯчонида шуда, ҳамзамон пуррагӣ ва таъиноти худро нигоҳ доранд. Масалан, интиқол дар шакли маҷмӯӣ ё аз ҳам ҷудо манзилҳои истиқоматии ҷӯбӣ аз як ҳудуд ба ҳудуди дигар дар маҳалҳои деҳоти мамлакатҳои Аврупо раванди ҳамарӯза мебошад (аҳён-аҳён имрӯзҳо дар Тоҷикистон низ ба чунин ҳолатҳо дучор омадан мумкин аст). Ҳатто биноҳои бисёррошӯнаи истиқоматӣ метавонад аз як ҷой ба маҳалли дигари шаҳр бе расонидани зарар ба таъиноти онҳо «ҳаракат» кунанд. Аз ин рӯ, шомил намудани биною иншоот ба ашъи ғайриманқул вобаста ба табиати онҳо бояд бо дарназардошти на танҳо имконнопазирии интиқоли онҳо бе расонидани зарар ба таъиноти онҳо, балки бо он муайян карда шавад, ки аз нигоҳи функционалӣ онҳо бо шартҳои пайвастан бо ин ё он қитъа метавонад мутобиқи таъиноти худ хизмат кунанд²⁰³.

Дар ин замина, баъзе муҳаққиқон бар ивази маҳаки мазкур дигар асосро пешниҳод менамоянд. Масалан, ба ақидаи А.В. Шеголева ҷудо намудани чунин маҳак, ба монанди «харочоти назарраси меҳнатӣ ва воситаҳои пулӣ» пурра оқилона аст. Вобаста ба ин, агар барои интиқоли объект харочоти назарраси меҳнат ва воситаҳои пулӣ талаб карда шавад,

²⁰¹ Ниг.: Синайский В.И. Русское гражданское право. Вып. I. Общая часть. Вещное право. Авторское право. – Изд. 2-е, испр. и доп. – Киев: Типолитография «Прогресс», 1917. – С. 69.

²⁰² Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права: в 2-х т. Т. 1. – М.: Статут, 2005. – С. 96.

²⁰³ Ниг.: Маҳмудов М.А., Тағойназаров Ш.Т., Бобочонов И.Ҳ., Бадалов Ш.К. Тафсири Кодекси граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон (қисми якум). – Душанбе: ЭР-граф, 2010. – С. 386.

пас ин объект ғайриманқул аст. Агар чунин хароҷот талаб карда нашавад, суҳан дар бораи объекти манқул меравад²⁰⁴.

Дар адабиёти илмӣ баъзе олимон ҳуқуқӣ будани мафҳуми молу мулки ғайриманқулро пешниҳод менамоянд. Ҳуқуқӣ будани мафҳуми молу мулки ғайриманқул маънои онро дорад, ки барои эътирофи объект ҳамчун молу мулки ғайриманқул алоқаи мустаҳкам доштан ба замин кифоя набуда, мавҷудияти ҳуқуқ ба қитъаи замин низ зарур мебошад. Яъне ҳуқуқ ба молу мулки ғайриманқули ба замин алоқаи мустаҳкамдошта бояд ба ҳуқуқ ба қитъаи замин мувофиқат намояд.

Ба андешаи О.М. Козир барои эътирофи ҳуқуқи моликият ба объектҳои молу мулки ғайриманқули маҳсулӣ (бино, иншоот, объектҳои сохтмони нотамом) мавҷудияти ҳуқуқ ба қитъаи замин зарур мебошад, зеро «ғайриманқул дар ҳуқуқи маданӣ на ҳама молу мулк, ки ба аломати алоқамандӣ ба замин ҷавобгӯй аст, балки дорои баъзе аломатҳо, ба монанди объекти ҳуқуқи маданӣ будан эътироф карда мешавад. Ин маънои онро дорад, ки ба сифати ғайриманқул бояд молу мулке баррасӣ карда шавад, ки нисбат ба он ҳуқуқи моликият ва дигар ҳуқуқ муқаррар шуда метавонад. Барои пайдоиши чунин ҳуқуқ бақайдгирии давлатӣ зарур аст»²⁰⁵.

Дар асоси қ. 5, м. 293 ҚТ ҳуқуқи моликияти шахси сохтмони худсаронаро анҷомдода бо талаби он аз ҷониби суд ба шарте эътироф карда мешавад, ки агар қитъаи замин бо тартиби пешбиниамудаи қонунгузорӣ ба ин шахс барои сохтмон дода шуда бошад. Яъне муқаррароти мазкур низ барои эътирофи ҳуқуқи моликият ба сохтмони худсарона мавҷудияти ҳуқуқ ба қитъаи заминро талаб менамояд. Аммо мавҷудияти ҳуқуқ ба қитъаи замин асос барои эътирофи ашё ҳамчун молу мулки ғайриманқул набуда, балки шарт ё асос барои эътирофи ҳуқуқи моликият ба сохтмони худсарона мебошад, зеро тибқи қ. 1, м. 293

²⁰⁴ Ниг.: Щеголева А.В. Правовой режим недвижимости как объекта гражданских прав: дис. ... канд. юрид. наук. – Волгоград, 2006. – С. 89.

²⁰⁵ Козырь О.М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе России [Текст] / О.М. Козырь // Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика: Сборник памяти С.А. Хохлова. – М.: Изд-во Междунар. центра финансово-эконом. развития, 1998. – С. 276.

КМ ҚТ «сохтмони худсарона сохтмоне (хонаи истиқоматӣ, биною иншоот ё дигар молу мулки ғайриманкул, аз ҷумла таҷдиди онҳо) мебошад...».

Дар назарияи ҳуқуқи маданӣ бақайдгирии давлатӣ низ ҳамчун маҳаки мансубияти ашё ба молу мулки ғайриманкул эътироф карда мешавад. Ба андешаи М.И. Брагинский «қонунгузорӣ бо ашёи ғайриманқули табиӣ, дигар объектҳоеро, ки ба қайди давлатӣ гирифта мешаванд, муттаҳид намудааст»²⁰⁶.

Объекти ғайриманқули навбунёдшаванда то бақайдгирии давлатии он ашёи ғайриманқул ҳисобида мешавад, зеро тибқи м. 290 КМ ҚТ ҳуқуқи моликият ба бино, иншоот ва дигар молу мулки ғайриманқули аз нав бунёдшаванда, ки бояд аз қайди давлатӣ гузарад, аз лаҳзаи чунин бақайдгирӣ ба миён меояд. Аз ин муқаррарот маълум мегардад, ки ҳуқуқ ба молу мулки ғайриманқули навбунёдшаванда (на молу мулки ғайриманқул) баъди аз қайди давлатӣ гузаштан пайдо мегардад. Яъне лаҳзаи пайдоиши ҳуқуқ ва бунёди ҷисмонии молу мулки ғайриманқул мувофиқат намекунанд.

Вобаста ба ин масъала Ф.К. Турдиматов қайд мекунад, ки «ғайриманқул дар муомилоти маданӣ мавқеи махсусро ишғол менамояд ва он асоси муҳимми вазъи молумулкии субъект буда, ба самтноқӣ ва хусусияти рушди иқтисодии ин ё он минтақа, соҳаи хоҷагидорӣ ва дар умум давлат таъсир мерасонад. Дар асоси сабабҳои объективии дар боло зикршуда молу мулки ғайриманқул ба қайди давлатӣ гирифта мешавад. Моҳияти бақайдгирӣ дар он ифода мегардад, ки «он» санади эътироф ва тасдиқи давлатии ҳуқуқи моликият ва дигар ҳуқуқҳои ашёи ба молу мулки ғайриманқул мебошад»²⁰⁷.

Дар хусуси пайдоиши ҳуқуқ ба молу мулки ғайриманқул Н.Р. Латифзода қайд мекунад, ки «ҳуқуқи моликият ба бино, иншоот ва дигар молу мулки ғайриманқули аз нав таъсисёбанда, ки бояд аз қайди давлатӣ

²⁰⁶ Комментарий части первой Гражданского кодекса РФ для предпринимателей. – М.: Фонд «Правовая культура» // Хозяйство и право. – 1995. – № 2. – С. 173.

²⁰⁷ Турдиматов Ф.К. Понятие и признаки сложной недвижимой вещи // Правовая жизнь. – 2013. – № 4 (04). – С. 113.

гузарад, аз лаҳзаи чунин бақайдгирӣ ба миён меояд. Молу мулки ғайриманқул аз лаҳзаи бақайдгирии давлатии он ташкилёфта ба ҳисоб меравад»²⁰⁸. Андешаи муҳаққиқ дар хусуси он ки молу мулки ғайриманқул аз лаҳзаи бақайдгирӣ ташкилёфта ҳисобида мешавад, чандон дуруст намебошад, зеро бақайдгирии давлатӣ фақти эътирофи қонунии ташкилёбии молу мулки ғайриманқул мебошад, яъне бо роҳи тасдиқи ташкилёбӣ ҳуқуқи ашёии шахси алоҳида ба вучуд омада, қонунан эътироф мегардад.

Ба андешаи Ш.М. Исмоилов бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он фақти ҳуқуқӣ мебошад, ки қонун ба он оқибатҳои муайяни ҳуқуқиро алоқаманд намудааст. Ин намуди санади ҳуқуқӣ дар илм санадҳои ҳуқуқтатбиқкунандаи фардии мақомоти идорақунандаи давлатӣ номида мешавад²⁰⁹.

Мақсади асосии ҳуқуқии бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он таъмини устувории муомилоти маданӣ тавассути тасдиқ ва кафолати давлатии ҳуқуқ ба молу мулки ғайриманқул мебошад. Мақсади иқтисодии бақайдгирӣ ин таъмини фазои мусоиди сармоягузорӣ, кам намудани хавфҳои бозори молу мулки ғайриманқул, паст намудани хавфҳои иқтисодӣ, батартибдорории чамъоварии андоз мебошад. Мақсади итилоотӣ-идорақунии бақайдгирӣ ин таъмини шахсони воқеӣ, ҳуқуқӣ, мақомоти ҳокимияти давлатӣ ва маҳаллии худидорақунӣ бо иттилооти бозътимод оид ба ҳуқуқҳои маданӣ ба молу мулки ғайриманқул аст²¹⁰.

Ҳамзамон, дар асоси қ. 1, м. 139 КМ ҚТ ҳуқуқи моликият ва ҳуқуқи дигари ашё ба ашёи ғайриманқул, маҳдудиятҳои ин ҳуқуқҳо, пайдоиш, гузаштан ва қатъ гардидани онҳо бояд ба қайди давлатӣ гирифта шавад.

²⁰⁸ Латифзода Н.Р. Ҳуқуқи ашё дар ҳуқуқи граждании Тоҷикистон (воситаи таълимӣ) / зери таҳрири доктори илмҳои ҳуқуқшиносӣ, профессор Ш.К. Ғаюров, номзоди илмҳои ҳуқуқшиносӣ, дотсент Қ.Ш. Қурбонов. – Душанбе, 2017. – С. 28.

²⁰⁹ Ниг.: Исмоилов Ш.М. Государственная регистрация недвижимости и прав на нее // Правовая жизнь. – 2015. – № 4 (12). – С. 158.

²¹⁰ Ниг.: Пискунова М.Г. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним как правоприменительная деятельность учреждений юстиции // Государственная регистрация прав на недвижимость: теория и практика: сб. ст. / сост. Е.А. Киндеева, М.Г. Пискунова. – М.: Ось-89, 2005. – С. 22.

Яъне ҳуқуқҳо, маҳдудиятҳо ва гарониҳои ҳуқуқ ба молу мулки ғайриманқул ба қайди давлатӣ гирифта мешавад, ки ин бақайдгирӣ ба ҳолати молу мулк таъсиргуздор намебошад. Барои ба қайди давлатӣ гирифтани объект бояд муайян гардад, ки он ба аломатҳои ашёи ғайриманқул, ки дар қонунгузори муайян гардидааст, мувофиқат мекунад. Яъне ашёи ғайриманқул ба қайди давлатӣ гирифта мешавад, на ин ки молу мулк баъди бақайдгирии давлатӣ ба ғайриманқул табдил меёбад.

Ба андешаи Ф.С. Сулаймонов «ҳуқуқҳои субъективии граждани нисбати ашёҳои ғайриманқул низ бояд ба чунин қайди давлатӣ гирифта шаванд. Сабаби асосии чунин расмиёти хос нисбати муомилоти граждании ашёҳои ғайриманқул дар он мебошад, ки давлат манфиатдори назорати чунин муомилот мебошад. Яъне, аз ин бармеояд, ки давлат дар симои мақомоти ваколатдор, дар танзими чунин муомилот қоидаҳои ҳатмиро барои субъектон муқаррар менамояд»²¹¹.

Ҳангоми муайян намудани табиати ҳуқуқии шартномаҳо вобаста ба бегона кардани молу мулки ғайриманқул, хосса тан ҳангоми муайян намудани табиати ҳуқуқии консенсуалӣ ё реалӣ доштани ин шартномаҳо гуногунфаҳмӣ ба вучуд омада метавонад. Аксар вақт шартномаҳои хариду фурӯши молу мулки ғайриманқул ҳамчун шартномаи консенсуалӣ муайян карда мешаванд, яъне аз лаҳзаи ба созиш омадани тарафҳо оид ба шартҳои муҳимми шартнома басташуда маҳсуб меёбанд.

Дар қ. 4, м. 499 КМ ҚТ оварда шудааст, ки «шартномае, ки бояд ба қайди давлатӣ гирифта шавад, аз лаҳзаи ба қайд гирифта шуданаш басташуда ба ҳисоб меравад, агар дар қонун тартиби дигар муқаррар нашуда бошад». Дар ин ҳолат, масъалае пайдо мегардад, ки шартномаи хариду фурӯши молу мулки ғайриманқул аз лаҳзаи ба қайди давлатӣ гирифтани басташуда эътироф мешавад ё аз лаҳзаи ба созиш омадан? Шартномаи мазкур аз лаҳзаи дар идораи нотариалии давлатӣ тасдиқ

²¹¹ Сулаймонов Ф.С. Ҳуқуқи ашёӣ: монография. – Душанбе: Нашриёти ДМТ, 2015. – С. 78.

шудан басташуда эътироф мешавад ва барои тарафҳо ҳуқуку уҳдадорихои муайянро ба вучуд меорад.

Танҳо ҳуқуқи моликияти харидор ба мавзуи шартнома аз лаҳзаи бақайдгирии давлатӣ пайдо шуда, ҳуқуқи моликияти фурӯшанда қатъ мегардад. Шаҳодати ин, муқаррароти қ. 1, м. 608 КМ ҚТ аст, ки дар асоси он «тибқи шартномаи хариду фурӯши молу мулки ғайриманқул ба харидор гузаштани ҳуқуқи моликият ба молу мулки ғайриманқул бояд ба қайди давлатӣ гирифта шавад». Меъёри мазкур маънои онро дорад, ки танҳо ҳуқуқи моликияти харидор ба қайди давлатӣ гирифта мешавад ва бақайдгирӣ факти пайдоиши ҳуқуқи мазкур аст.

Дар фарқият аз қонунгузори Тоҷикистон, дар таҷрибаи баъзе мамлакатҳои хориҷӣ лаҳзаи пайдоиши ҳуқуқ ба молу мулки ғайриманқул ба таври дигар муайян шудааст. Масалан, м. 146 Кодекси маданияи Ҷумҳурии Озарбойҷон аз 28 декабри соли 1999, №779-IQ²¹² муайян менамояд, ки «ҳуқуқи соҳибӣ ва истифодаи молу мулки ғайриманқул аз лаҳзаи тасдиқи нотариалии аҳд нисбат ба ин молу мулк (ба истиснои ҳуқуқе, ки дар асоси таъиноти суд ё қарори дигаре, ки эътибори қонунӣ дорад, ташаккул ёфта, ба вучуд омада, тахти шикоят қарор дода намешавад) ташаккул меёбад. Ҳуқуқи ихтиёрдории молу мулки ғайриманқул аз рӯзи бақайдгирии ин молу мулк аз рӯи ҳудуд дар Феҳристи давлатии молу мулки ғайриманқул ташаккул меёбад». Чунин равиш дар қонунгузори Тоҷикистон истифода карда намешавад²¹³.

КМ ҚТ (м. 141) маҷмуаи томи ғайриманқулро молу мулки ғайриманқул муайян намудааст. Маҷмуаи томи ғайриманқул ҳамчун объекти нави молу мулки ғайриманқул бо қабули КМ ҚТ ба вучуд омад. То қабули КМ ҚТ объектҳои бо таъиноти ягона муттаҳидшуда ҳамчун молу мулки алоҳида эътироф мешуданд. Маҷмуаи томи ғайриманқул

²¹² Гражданский кодекс Азербайджанской Республики от 28 декабря 1999, № 779-IQ [Электронный ресурс]. Режим доступа: https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=30420111 (дата обращения: 07.10.2023).

²¹³ Ниг. Шерзода Б.С. Речаи ҳуқуқи маданияи қитъаи замин тибқи қонунгузори мамлакатҳои пасошуравӣ // Масъалаҳои назариявии ташаккули фарҳанги ҳуқуқи инсон дар Тоҷикистон: маводҳои конференсияи байналмилалӣ илмӣ-амалӣ (5 декабри соли 2023). – Душанбе, 2023. – С. 484.

намуди молу мулки ғайриманкул мебошад, ки тавассути меъёру қоидаҳои махсус танзим карда мешавад.

Дар баъзан ҳолатҳо то қабули КМ ҚТ таҷрибаи судӣ намудҳои гуногуни сохтмонро вобаста ба ҳолатҳои мушаххас маҷмуаи томи ғайриманкул эътироф менамуд. Масалан, дар б. 9 қарори Пленуми Суди Олии ҚТ «Дар бораи баъзе масъалаҳои, ки дар таҷрибаи аз ҷониби судҳо баррасӣ намудани баҳсҳои оид ба ҳуқуқи моликият ба ҳонаи истиқоматӣ пайдо мегарданд» аз 25 июни соли 2004, № 2²¹⁴ мустаҳкам гардидааст, ки «хелҳои гуногуни сохтмони хоҷагӣ (анбор, ошхонаи тобистона ва ғ.) иморатҳои ёрирасон мебошанд ва яққоя бо ҳона як ҷузъи томо ташкил медиҳанд. Барои ҳамин, ҳангоми бегона кардани ҳонаи истиқоматӣ, онҳо бо ҳона ба молики наваш мегузаранд, агар ҳангоми бастанӣ шартнома оид ба бегона кардани ҳона аз ҷониби молики пештара дар бобати вайрон кардан ё ба ҷойи дигар гузаронидани онҳо аҳд нашуда бошад».

Баъди қабули КМ ҚТ дар самти молу мулки ғайриманкул падидаи алоҳида – маҷмуаи томи ғайриманкул пайдо гардид. Мафҳуми маҷмуаи томи ғайриманкул дар м. 141 КМ ҚТ ба таври зайл муқаррар гардидааст: «ашёи ғайриманкуле, ки дар муомилот ҳамчун объекти том истифода мешавад, мумкин аст маҷмуаи томи ғайриманкул бошад – маҷмуи бино, иншоот ва ашёи дигари бо таъиноти ягона муттаҳидшуда, ки ҷисман ва ё аз лиҳози технологӣ ба ҳам робитаи ногузастанӣ доранд, аз ҷумла объектҳои хаттӣ (роҳи оҳан, хатти интиқоли барқ, хатти кубур ва ғ.) ё дар ҳудуди як қитъаи замин ҷойгиршуда, агар маҷмуи объектҳои мазкур дар шакли том ҳамчун як ашёи ғайриманкул ба қайд гирифта шуда бошад».

Мафҳуми пешбининамудаи қонунгузорӣ мураккаб буда, мазмунан ба таври омехта зикр шудааст, аммо тамоми аломатҳои хосси маҷмуаи томи ғайриманкулро фарогир аст. Ба андешаи С.Р. Бевзенко мафҳуми

²¹⁴ Қарори Пленуми Суди Олии ҚТ аз 25 июни соли 2004, № 2 // Қарорҳои Пленуми Суди Олии ҚТ оид ба парвандаҳои граждани ва оилавӣ. – Душанбе: ҶДММ «ОФСЕТ», 2023. – С. 34.

мачмуаи томи ғайриманқулро метавон ба ду категорияи таркибӣ чудо намуд²¹⁵. Муаллиф ба категорияи аввал чамъи объектҳоеро дохил намудааст, ки қонунгузор ба сифати унсурҳои мачмуаи томи ғайриманқул, хоссатан алоқаи ногусастанӣ тибқи аломати ҳудудӣ ва технологии бино, иншоот ва дигар объектҳои дар феҳристи давлатии ҳуқуқ ба молу мулки ғайриманқул ҳамчун объекти ягона бақайдгирифташуда мустаҳкам гардидаанд. Ба категорияи дуюм он унсурҳое мансуб мебошанд, ки ба таври истисноӣ дар як қитъаи замин ҷойгир шудаанд.

Бо мақсади муайян намудани хусусиятҳои мачмуаи томи ғайриманқул аломатҳои асосии онро муайян кардан мумкин аст:

1. Мачмуаи томи ғайриманқул ашёи ғайриманқул буда, ба таркиби он мачмуи ашёи манқул ва ғайриманқул дохил шуда метавонад. Ба таркиби мачмуаи томи ғайриманқул метавонад мачмуи бино, иншоот, роҳи оҳан, хатти интиқоли барқ, хатти қубур ва ғ. ворид шавад. Ҳуқуқҳои молумулкӣ, уҳдадорӣҳои молумулкӣ ва ҳуқуқҳои истисноӣ ба таркиби мачмуаи томи ғайриманқул ворид шуда наметавонанд.

Мачмуаи томи ғайриманқул метавонад фарогири молу мулки ғайриманқул ва манқул, аз ҷумла хатҳои интиқоли барқ, низоми обрасонӣ ва гармидихӣ бошад²¹⁶. Вобаста ба ин, ҳар як объекти ташкилдихандаи мачмуаи томи ғайриманқул мумкин аст ба маҳакҳои мансубияти молу мулки ғайриманқул мувофиқат нақунанд, аммо чамъи томи унсурҳо мачмуъро ташкил медиҳад, ки баъди бақайдгирӣ ҳамчун молу мулки ғайриманқул, речаи ҳуқуқии молу мулки ғайриманқулро соҳиб мегарданд. Бояд қайд намуд, ки ҳар як объекти унсури мачмуа бояд ба талаботи қонунгузорӣ дар бораи муомилотпазирии молу мулк ҷавобгӯӣ бошад.

2. Бақайдгирии давлатии ҳуқуқи моликият ба мачмуаи томи ғайриманқул ва дар муомилоти маданӣ ҳамчун объекти ягона истифода

²¹⁵ Ниг.: Бевзенко Р.С. Земельный участок с постройками на нем. – М.: Логос, 2017. – С. 14.

²¹⁶ Ниг.: Саламова О.Э. Правовые проблемы формирования единого недвижимого комплекса: настоящее и будущее // Право и государство: теория и практика. – 2020. – № 5(185). – С. 6-8.

шудани он. Аломати бақайдгирии давлатии ҳуқуқи моликият ба маҷмуаи томи ғайриманқул ҳамчун як ашё бояд танҳо дар ҳолате нисбат дода шавад, ки ба ашёҳои алоҳида аллақай ҳуқуқи моликият ба қайд гирифта шуда, «муттаҳид» намудани онҳо талаб карда мешавад²¹⁷.

Факти ҳуқуқии ба вуҷуд омадани маҷмуаи томи ғайриманқул ин бақайдгирии давлатии ҳуқуқи моликият ба маҷмуаи томи ғайриманқул ҳамчун як ашё мебошад. Дар таҷрибаи судии мамлакатҳои хориҷӣ чунин бақайдгирӣ на уҳдадорӣ, балки ҳуқуқ шуморида шуда, судҳо қонсгардонии талабот оид ба бақайдгирии давлатии ҳуқуқи моликият ба ҳамаи молу мулкҳо чун маҷмуаи томи ғайриманқул рад менамоянд²¹⁸.

3. Мавҷудияти таъиноти ягона, робитаи ногусастании технологӣ, ҷойгир шудан дар ҳудуди як қитъаи замин. Барои муттаҳид намудан дар маҷмуаи томи ғайриманқул дар як қитъаи замин ҷойгир будани бино, иншоот ва дигар ашё ҳатмӣ набуда, шартӣ зарурӣ алоқаи мустаҳками қисмонӣ ё алоқаи технологии бино, иншоот ва ашёи дигари бо таъиноти умумӣ муттаҳидшуда мебошад. Бояд қайд намуд, ки тарзҳои муттаҳидкунии молу мулки манқул ва ғайриманқул дар объекти ягонаи муомилоти молумулкӣ, новобаста аз ҳамдигар метавонанд вуҷуд дошта бошанд ва тибқи хоҳишу иродаи молик истифода карда шаванд.

4. Ашёи тақсимнашаванда будани маҷмуаи томи ғайриманқул. Нисбат ба маҷмуаи томи ғайриманқул паҳн шудани қоидаҳо оид ба ашёи тақсимнашаванда маъноӣ онро дорад, ки ашёи таркибии маҷмуаро дар шакли воқеӣ (натура) тақсим намудан, бе вайроншавӣ, нобудшавӣ тағйирёбии таъиноти он, ки маҷмуаи томи ғайриманқул дар муомилоти маданӣ иҷро менамояд, ғайриимкон аст.

Аз лаҳзаи муттаҳид шудани ашёи манқул ва ғайриманқул дар таркиби маҷмуаи томи ғайриманқул ҳамчун объекти мустақили ҳуқуқ, таъиноти умумии маҷмуаи мазкур дар мавҷудияти баъзе унсурҳо зоҳир

²¹⁷ Ниг.: URL: «www.lawyercom.ru». – [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.lawyercom.ru/article/21542-qqq-17-m5-04-05-2017-edinyu-nedvijimyyu-kompleks> (дата обращения: 16.07.2023).

²¹⁸ Ниг.: Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 21 нояб. 2016, № Ф07-8692/2016 по делу № А66-1718/2015. – [Электронный ресурс]. – Доступ из справ. - правовой системы «Консультант Плюс» (дата обращения: 16.07.2023).

шуда, онҳо ба объекти ягона табдил меёбанд. Дар раванди ташкили маҷмуаи томи ғайриманқул тағйир додани таркиби он имконпазир буда, баъди анҷоми раванди ташкили маҷмуа тағйири таркиби он ғайриимкон мегардад ва гирифтани ӯ илова намудан маънои аз байн рафтани як маҷмуаи томи ғайриманқул ва ба вучуд омадани маҷмуаи навро дорад. Тақсимнашаванда будани маҷмуаи томи ғайриманқул дар он зоҳир мегардад, ки унсурҳои алоҳидаи ба таркиби маҷмуа дохилшаванда дар муомилот ҳамчун ашёи алоҳида барои иҷрои таъиноте, ки маҷмуа иҷро менамояд, иштирок карда наметавонанд. Яъне маҷмуаи томи ғайриманқул таъиноти худро танҳо дар якҷоягии унсурҳои ба он дохилшаванда иҷро карда метавонад²¹⁹.

Бо мақсади сода намудани муомилот речаи ҳуқуқии маҷмуаи томи ғайриманқул бояд чандирӣ бошад ва ба молик имкон дода шавад, ки зимни ташкил намудани маҷмуа онро бо салоҳдиди худ тағйир диҳад. Ба таври дигар, молик на танҳо метавонад объектҳоро дар маҷмуаи томи ғайриманқул муттаҳид намояд, балки речаи онро қатъ гардонад, қисмҳои онро тақсим намояд ва ҳуқуқи моликиятро ба унсурҳои алоҳидаи ба таркиби он дохилшаванда ба қайд гирад²²⁰.

Бояд қайд намуд, ки яке аз функцияҳои асосии маҷмуаи томи ғайриманқул ин сода гардонидани раванди бақайдгирии давлатии он ҳамчун молу мулки ғайриманқул мебошад. Таҳлили Қонуни ҚТ «Дар бораи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он» нишон медиҳад, ки ягон меъёр дар хусуси тартиби бақайдгирии давлатии объекти мазкур дар он ҷой надорад. Бидуни танзими тартиби бақайдгирии давлатии маҷмуаи томи ғайриманқул, мавҷудияти он барои муомилоти маданӣ ягон аҳаммияти амалӣ надорад.

²¹⁹ Ниг.: Соҳибзода М.М., Шерзода Б.С. Падидаҳои нави ҳуқуқи маданияи Ҷумҳурии Тоҷикистон: монография: нашри аввал / зери таҳрири Ғафурзода Ш.К. – мудири кафедраи ҳуқуқи маданияи факултети ҳуқуқшиносии ДМТ, доктори илмҳои ҳуқуқшиносӣ, профессор. – Душанбе: Меҳроч-граф, 2023. – С. 83-84.

²²⁰ Ниг.: Колесникова Ж.А. В ГК РФ появилось понятие единого недвижимого комплекса. Плюсы и минусы новой конструкции // Арбитражная практика. – 2013. – № 10. – С. 40-46.

Таҳлили таҷрибаи давлатҳои хориҷӣ дар ин самт нишон медиҳад, ки баъди ба қонунгузориҳои маданӣ ворид намудани маҷмуаи томи ғайриманқул тартиби бақайдгирии давлатии он низ танзим карда мешавад. Масалан, ба Кодекси маданияи ҶР соли 2013 тағйирот ворид карда шуд, ки дар м. 133¹ масъалаи маҷмуаи томи ғайриманқул танзим гардид ва танҳо аз 1 январи соли 2017 бақайдгирии давлатии объекти мазкур дар Қонуни федералии ҶР «Дар бораи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва муомилот ба он» танзим гардид.

Ҳамин тариқ, сохтори маҷмуаи томи ғайриманқул дар худ фарогири воситаҳои махсуси ҷисмонӣ, технологӣ (функционалӣ) ва ҳуқуқии алоқаҳои якҷанд ашёи манқул ва ғайриманқул бо мақсади ташкили объекти нави ҳуқуқи маданӣ – маҷмуаи томи ғайриманқул мебошад. Барои таъмини самаранокии татбиқи категорияи маҷмуаи томи ғайриманқул дар муомилоти маданӣ на танҳо зарурати танзими пурраи он, балки ба қонунгузориҳои андоз, шахрсозӣ ва замин ворид кардани қоидаҳои дахлдор зарур буда, он имконияти ташкили шароити мусоидро барои мавҷудияти маҷмуаи томи ғайриманқул дар муомилоти маданӣ фароҳам меорад.

Бахусус, дар Қонуни ҚТ «Дар бораи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он» бояд асосҳо ва тартиби бақайдгирии давлатии ҳуқуқи моликият ба маҷмуаи томи ғайриманқул танзим карда шавад. Вобаста ба ин, пешниҳод мегардад, ки дар Қонуни ҚТ «Дар бораи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он» моддаи 52¹ бо номи «Хусусиятҳои бақайдгирии давлатии маҷмуаи томи ғайриманқул» дар мазмуни зерин илова карда шавад:

«1. Бақайдгирии давлатии ҳуқуқҳо бо маҷмуаи томи ғайриманқул бо тартиби зерин амалӣ карда мешавад:

1) ҳангоми ташкилҳои молу мулки ғайриманқул, агар тибқи ҳуҷжатҳои лоиҳавӣ истифода намудани ин объектҳо ҳамчун маҷмуаи томи ғайриманқул пешбинӣ гардида бошад;

2) бо хоҳиши молик вобаста ба муттаҳид намудани якчанд молу мулки ғайриманқули дар моддаи 141 Кодекси маданияи ҶТ пешбинишуда, ки маълумот дар бораи онҳо ба Феҳристи ягонаи давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он ворид гардидааст.

2. Ба маҷмуаи томи ғайриманқул ворид кардани молу мулки дигар ва аз он хориҷ кардани молу мулк бо тартиби муқаррарнамудаи Қонуни мазкур ба қайди давлатӣ гирифта мешавад».

БОБИ 2. РЕҶАИ ҲУҚУҚИИ НАМУДҶОИ АЛОҶИДАИ МОЛУ МУЛКИ ҒАЙРИМАНҚУЛ ДАР ҲУҚУҚИ МАДАНИ

2.1. Реҷаи ҳуқуқи молу мулки ғайриманқули табиӣ

Молу мулки ғайриманқули табиӣ объекте мебошанд, ки табиатан ғайриманқул буда, дар низоми объектҳои молу мулки ғайриманқул асосӣ ба шумор мераванд, зеро дигар молу мулке, ки ба онҳо (асосан қитъаи замин) вобастагӣ ва алоқаи мустақкам доранд, ғайриманқул эътироф карда мешавад²²¹.

Маҳаки табиӣ ҳамчун асоси мансубияти молу мулк ба ғайриманқул маънои онро дорад, ки объект аз лаҳзаи пайдоиш ғайриманқул аст, яъне имконияти интиқоли онҳо имконнопазир аст ва онҳо маҳсули натиҷаи фаъолияти инсон нестанд, зеро табиат онҳоро офаридааст. Дар асоси қонунгузори мадания мамлакатҳои пасошуравӣ ба объектҳои, ки тибқи табиати худ ғайриманқул мебошанд, қитъаи замин ва сарватҳои зеризаминӣ баромад менамоянд. Масалан, дар м. 130 Кодекси мадания ФР, м. 83 Кодекси мадания Ҷумҳурии Ўзбекистон²²², м. 24 Кодекси мадания Ҷумҳурии Қирғизистон²²³, м. 130 Кодекси мадания Ҷумҳурии Беларус²²⁴ сарватҳои зеризаминӣ ҳамчун молу мулки ғайриманқул муайян гардидааст.

КМ ҚТ бевосита қитъаи заминро молу мулки ғайриманқул муқаррар карда, сарвати зеризаминиро пешбинӣ наменамояд. Чунин равиш, аз як тараф маънои онро дорад, ки сарвати зеризаминӣ объекти мустақили ҳуқуқҳои мадания набуда, қисми таркибии қитъаи замин ба ҳисоб

²²¹ Ниг.: Шерзода, Б.С. Концепсияҳои ягонагӣ ва гуногунии объектҳои молу мулки ғайриманқул дар ҳуқуқи граждани // Қонунгузорӣ. – 2022. – № 1(45). – С. 159.

²²² Ниг.: Гражданский кодекс Республики Узбекистан от 21.12.1995, № 163-I [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://lex.uz/docs/111181> (дата обращения: 24.03.2024).

²²³ Ниг.: Гражданский кодекс Кыргызской Республики от 08.05.1996, № 15 [Электронный ресурс]. Режим доступа: https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=30212538&sub_id=220000&pos=286;-54#pos=286;-54 (дата обращения: 24.03.2024).

²²⁴ Ниг.: Гражданский кодекс Республики Беларусь от 07.12.1998 г., № 218-3 [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://pravo.by/document/?guid=3871&p0=hk9800218> (дата обращения: 24.03.2024).

меравад. Дар ин замина, м. 1(1) Қонуни ҚТ «Дар бораи сарватҳои зеризаминӣ» муқаррар менамояд, ки сарватҳои зеризаминӣ ин қисми қабри замин мебошад, ки поён аз қабати хок ва дар мавриди набудани он дар тағи бахрҳо, кӯлҳо, дарёҳо ва дигар обанборҳо то умқи дастрас, ки қабати онҳо барои гузаронидани корҳои геологӣ ва истифодаи маъданҳои фойданок дар асоси комёбиҳои илмию техникӣ дастрас аст. Яъне аз ин мафҳум муайян мегардад, ки сарвати зеризаминӣ ин қисми қабри замин аст. Инчунин, тибқи м. 15 Қонуни мазкур соҳибони қитъаҳои замин ҳуқуқ доранд бо майли худ дар ҳудуди қитъаашон, бидуни таркишгарӣ мувофиқи Қонуни мазкур истихроҷи маъданҳои фойданоки маъмулиро ба роҳ монанд ва дар чуқурии то 5 метр барои эҳтиётоташон иншоотҳои зеризаминӣ созанд.

Ба андешаи А.Р. Буриев дар амалия бисёр вақт заминистифодабаранда қитъаи замини худро истифода бурда, қабри онро низ истифода мекунад. Дар ҳамин вақт тамоми сарватистифодабарандагон низ ба қитъаи замин (барои ҷойгир кардани бино, таҷҳизот ва ғ.) ниёз доранд. Дар ин ҷо муайян кардани он, ки қабати замин қитъаи заминро дар бар мегирад ё қитъаи сарватҳои зеризаминиро ба мушкилӣ дучор мешавад ва дар ин ҷо шакл ва мақсади истифодабарии замин бисёр муҳим аст²²⁵.

Бо дарназардошти дар қонунгузорӣ, аз ҷумла КМ ҚТ, Қонуни ҚТ «Дар бораи сарватҳои зеризаминӣ» ва Қонуни ҚТ «Дар бораи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он» ба таври бевосита пешбинӣ нагардидани сарвати зеризаминӣ ҳамчун молу мулки ғайриманқул, он қисми таркибии қитъаи замин махсуб меёбад.

Қитъаи замин яке аз объектҳои асосии ҳуқуқҳои маданӣ ба ҳисоб меравад. Дар адабиёти илмӣ доир ба объекти ҳуқуқҳои маданӣ будани замин, ҳуқуқи моликияти давлат ба қитъаи замин, табиати ҳуқуқи

²²⁵ Ниг.: Буриев А.Р. Проблемаҳои танзими ҳуқуқи граждании истифодаи сарватҳои зеризаминӣ тибқи қонунгузориҳои Ҷумҳурии Тоҷикистон: дис. ... номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ. – Душанбе, 2022. – С. 38.

хукуки истифодаи қитъаи замин ва муомилоти он нуқтаҳои назари мухталиф ҷой дорад, ки таҳлили онҳо муҳим арзёбӣ мегардад.

Таърихан қитъаи замин объекти молу мулки ғайриманқул ба ҳисоб меравад. Асоси пайдоиши речаи ҳукукии молу мулки ғайриманқул низ вобаста ба тартиби мураккаби муомилоти қитъаи замин ба вучуд омадааст.

Дар тамоми давраҳои таърихӣ бе эътирофи қитъаи замин ҳамчун молу мулки ғайриманқул танзими ҳукукии муносибатҳо доир ба молу мулки ғайриманқул мушкил ва ё ғайриимкон мегардад, зеро маҳз молу мулки дигари ғайриманқул (молу мулки ғайриманқули тибқи таъинот) бо сабаби алоқаи мустақкам доштан бо замин речаи ҳукукии молу мулки ғайриманқулро касб менамоянд. Дуюм, барои аксарият низоми ҳукуки маданияи мамлакатҳои муосир принсипи «*superficies solo cedit*» амал мекунад ва маънои ҳама ашёҳои дар сатҳи замин сохта (бунёд)-шуда, тақдири ҳукукии заминро пайравӣ намуданро дорад. Принсипи мазкур аз мавқеи асосӣ доштани қитъаи замин дар низоми объектҳои молу мулки ғайриманқул шаҳодат медиҳад. «Ин қоида дар ҳукуки римӣ бо он назардошт мавҷуд буд, ки дар он қитъаи замин ба сифати объекти ягонаи молу мулки ғайриманқул муқаррар гардида, ҳамаи объектҳои дар болои қитъаи замин сохташуда қисми таркибии қитъаи замин эътироф мегардиданд, яъне онҳо ба сифати объекти мустақил баромад карда наметавонистанд»²²⁶.

Дар баъзе низоми ҳукукӣ қитъаи замин ҳамчун объекти асосии молу мулки ғайриманқул ҷудо карда шуда, инчунин дигар молу мулки ғайриманқули дар қитъаи замин ҷойгиршуда мансуби он доништа мешаванд (масалан, дар Уложенияи маданияи Олмон). Дар дигар низоми ҳукукӣ қитъаи замин танҳо ҳамчун яке аз намудҳои молу мулки ғайриманқул баррасӣ карда шуда, дар баробари он дигар объектҳо, ба монанди бино, иншоот ва ғ. молу мулки ғайриманқул ҳисобида

²²⁶ Шерзода Б.С., Солиев И.И. Некоторые вопросы о понятии и особенности самовольной постройки // Вестник науки и образования. – 2021. – № 3 (106), ч. 2. – С. 36.

мешаванд (масалан, дар Кодекси мадания Фаронса, қонунгузори давлатҳои аъзои ИДМ ва ғ.).

Дар асоси қ. 1, м. 138 КМ ҚТ қитъаи замин молу мулки ғайриманқул мебошад. Бо қабули КМ ҚТ қитъаи замин ба низоми молу мулки ғайриманқул ворид гардид, ки ин ба танзим ва инкишофи дурусти муносибатҳои ҳуқуқи маданӣ мусоидат менамояд. То қабули КМ ҚТ қитъаи замин ҳамчун моликияти давлатӣ дар Қонуни ҚТ «Дар бораи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он» ва банди 2 Қоидаҳои муайян намудани объектҳои сохтмонашон нотамои ва ба муомилоти граждани баровардани онҳо, ки бо қарори Ҳукумати ҚТ аз 27 март соли 2018, № 148²²⁷ тасдиқ гардидааст, чун молу мулки ғайриманқул муайян гардида буд.

Дар баробари ин, тибқи м. 13 Конституцияи ҚТ ва қ. 1, м. 286 КМ ҚТ замин моликияти истисноии давлат мебошад. Моликияти истисноии давлат будани қитъаи замин ба молу мулки ғайриманқул будани он таъсир расонида, муомилоти мадания онро маҳдуд менамояд.

Маврид ба зикр аст, ки дар пасманзари моликияти истисноии давлат будани қитъаи замин, речаи ҳуқуқи мадания қитъаи замин дар ҚТ баъзан хусусиятҳои хосро касб менамояд. Дар ин хусус, А.Ш. Азимзода қайд менамояд, ки «замин тибқи меъёри конституционӣ моликияти истисноии давлат буда, ин меъёри императивӣ тақдир муносибатҳои заминро дар ҷумҳури муайян менамояд»²²⁸.

Ба ақидаи М.Н. Мухамедова «қитъаи замин ҳамчун объекти асосии ҳуқуқҳои маҳдуди ашёи тибқи қонунгузори аксари кишварҳои ҷаҳон ва ҚТ як қатор хусусиятҳои худро дорад. Хусусияти аввал он аст, ки қитъаи замин тибқи қонунгузори граждани ҚТ ҳамчун объекти ҳуқуқҳои граждани эътироф карда намешаванд. Аммо қонунгузори ҚТ дар

²²⁷ Ниг.: Қоидаҳои муайян намудани объектҳои сохтмонашон нотамои ва ба муомилоти граждани баровардани онҳо, ки бо қарори Ҳукумати ҚТ аз 27 март соли 2018, № 148 тасдиқ гардидааст // Махзани мутамаккази иттилоотӣ-ҳуқуқии ҚТ «Адлия». Шакли 7.0. [Захираи электронӣ]. Манбаи дастрасӣ: URL: <http://www.adlia.tj> (санаи мурочиат: 05.11.2022).

²²⁸ Азимзода А.Ш. Конституционная основа регулирования земельных отношений // Вестник Таджикского национального университета. – 2015. – № 3/11 (188). – С. 158.

замони муосир низ наметавонад қитъаҳои заминро ҳамчун объекти ҳуқуқ комилан рад кунад, зеро муомилоти муосири молу мулк хусусиятҳои худро ба низоми ҳуқуқии объектҳои муайяне, ки бо қитъаи замин алоқаманданд, ворид менамояд»²²⁹.

Бо дарназардошти моликияти истисноии давлат будани замин дар адабиёти илмии ватанӣ андешаҳо доир ба «сарвати умумихалқӣ» эътироф намудани он вучуд дорад. Ба андешаи баъзе муҳаққиқон «нисбатан дуруст мебуд, агар молу мулки зикргардида (объектҳои моликияти истисноии давлат – Ш.Б.) умуман на моликияти истисноии давлатӣ, балки сарвати умумихалқӣ доништа шаванд. Чунон ки дар ин маврид дар м. 538 Кодекси маданияи Фаронса онҳо чун сарвати умумихалқӣ зикр шудаанд. ҚТ бояд дар мавқеи идоракунондаи чунин молу мулк, на ҳамчун молик қарор гирад. Ин молу мулк бегона карда намешаванд, наметавонанд мавзуи гарав бошад ва нисбат ба он меъёрҳо оид ба муҳлати ба даст овардан татбиқ намегардад; истифодаи он тахти қоидаҳои махсус қарор дорад. Яъне ин объектҳо бояд дорои низоми махсус бошанд»²³⁰.

Андешаи зикршуда аз якчанд нуқтаи назар баҳснок мебошад. Аввалан, сарвати умумихалқӣ эътироф намудани замин ва дигар захираҳои табиӣ ягон аҳаммияти амалӣ надорад, зеро дар сатҳи Конститутсияи мамлакат дарҷ гардидааст, ки давлат истифодаи самараноки ин объектҳоро ба манфиати халқ қафолат медиҳад, яъне ин объектҳо новобаста аз моликияти истисноии давлат будан барои истифодаи халқ пешбинӣ гардидаанд. Дуюм, сарвати умумихалқӣ эътироф намудани ин объектҳо боз ҳам заруратро ба вучуд меорад, ки субъекти алоҳида барои идоракунии ин объектҳо ваколатдор карда

²²⁹ Мухамедова М.Н. К вопросу понятия недвижимости как объекта правового регулирования // Новые юридические исследования: сборник статей IV Международной научно-практической конференции. – Пенза: МЦНС «Наука и Просвещение», 2021 [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://naukaip.ru/wp-content/uploads/2021/04/МК-1065.pdf> (дата обращения: 20.03.2024).

²³⁰ Махмудов М.А., Тағойназаров Ш.Т., Бобочонов И.Х., Бадалов Ш.К. Тафсири Кодекси граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон (қисми якум). – Душанбе: ЭР-граф, 2010. – С. 560-561.

шавад, зеро худи халқ наметавонад дар асоси дастачамъӣ дар идоракунии онҳо иштирок намоянд.

Шаҳодати ин гуфтаҳо таҷрибаи Ҷумҳурии Қазоқистон аст. Мувофиқи м. 3 Кодекси замини Ҷумҳурии Қазоқистон аз 20 июни соли 2003, № 442²³¹ «замин дар Ҷумҳурии Қазоқистон ба халқи Қазоқистон мансуб аст. Аз номи халқи Қазоқистон ҳуқуқи моликиятро давлат амалӣ менамояд. Вобаста ба ин, амалӣ намудани ҳуқуқи моликияти давлатӣ тавассути речаи моликияти давлатӣ ба манфиати халқи Қазоқистон татбиқ карда мешавад».

Дар баробари ин, дар қонунгузори баъзе мамлакатҳои хориҷӣ ҳуқуқи моликияти давлатӣ аз ҳуқуқи моликияти халқ ҷудо карда шудааст, ки чандон аҳаммияти назарраси амалӣ-ҳуқуқӣ надорад. Масалан, тибқи Кодекси маданияи Ҷумҳурии Украина²³² ҳуқуқи моликияти давлатӣ (м. 326) ва ҳуқуқи моликияти халқи Украина (м. 324) муайян карда шудааст. Объектҳои ҳуқуқи моликияти халқи Украина замин, сарватҳои зеризаминии он, дигар захираҳои табиӣ (аз ҷумла фазои ҳавоӣ) мебошад ва объектҳои моликияти давлатӣ бошад, молу мулк, аз ҷумла воситаҳои пулӣ, ки ба давлати Украина тааллуқ доранд, дохил мешавад. Дар ин ҳолат, аз номи ҳуқуқи моликияти халқи Украина ва ҳуқуқи моликияти давлатӣ субъекти ягона – мақомоти ҳокимияти давлатӣ баромад менамояд.

Ҳамин тариқ, сарвати умумихалқӣ эътироф намудани объектҳои моликияти истисноии давлат, аз ҷумла қитъаи замин мақсаднок набуда, аҳаммияти ҳуқуқи маданӣ надорад, зеро қонунгузорӣ истифодаи самараноки объектҳои моликияти истисноии давлатро ба манфиати халқ кафолат дода, аз ҷониби давлат амалӣ намудани ҳуқуқи моликият ба ин объектҳо танҳо бо манфиатҳои оммавӣ амалӣ карда мешавад.

Ҳамзамон, сарвати умумихалқӣ эътироф кардани ин объектҳо заруратро ба вучуд меорад, ки барои идоракунии истифодабарӣ ва

²³¹ Земельный кодекс Республики Казахстан от 20 июня 2003, № 442 [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/K030000442> (дата обращения: 01.02.2023).

²³² Ниг.: Гражданский кодекс Украины от 16.01.2003, № 435-IV [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://urst.com.ua/ru/act/gku> (дата обращения: 01.02.2023).

ихтиёрдории ин объектҳо субъекти муайян ваколатдор карда шавад. Дар баробари ин, истифодабарӣ ва ихтиёрдории объектҳои моликияти истисноии давлатӣ на аз ҷониби субъектони тасодуфӣ, балки аз тарафи субъектоне амалӣ карда мешавад, ки аз ҷониби халқ интихоб гардидаанд ё аз ҷониби шахс (ё шахсон)-и мансабдори интихобнамудаи халқ ба мансаб таъин гардидаанд, яъне ифодакунандаи иродаи халқ мебошанд.

Дар қонунгузорӣ, адабиёти илмӣ ва амалияи ҳуқуқӣ истилоҳи «замин» ва «қитъаи замин» ба таври васеъ истифода мегардад.

Моддаи 2¹ КЗ ҚТ²³³ муайян намудааст, ки «объектҳои муносибатҳои вобаста ба замин ин замин ҳамчун объекти табиӣ ва захираи табиӣ, қитъаҳои замин, ҳуқуқи гирифтани қитъаи замин ва саҳми замин мебошад». Дар ин муқаррарот низ истилоҳи замин ва қитъаи замин истифода гардидааст. Тафсири аслии муқаррароти м. 2¹ КЗ ҚТ нишон медиҳад, ки замин ин фарогири захираи табиӣ будани он мебошад. Аммо дар м. 13 Конституцияи ҚТ муқаррар гардидааст, ки «замин... ва дигар захираҳои табиӣ моликияти истисноии давлат мебошанд...». Аз ин меъёри конституционӣ маълум мегардад, ки замин ҳамчун объекти ҳуқуқи моликият низ фаҳмида мешавад.

Дар КМ ҚТ истилоҳи замин ва қитъаи замин ба таври васеъ истифода карда мешавад. Масалан, дар қ. 1, м. 138 КМ ҚТ истилоҳи «қитъаи замин» ҳамчун молу мулки ғайриманқул ва «замин» (ҳамчун маҳаки алоқаманд будан бо замин) истифода гардидааст.

Дар робита ба масъалаи мазкур Ш.К. Ғаюрзода ибраз менамояд, ки «дар танзими ҳуқуқи маданӣ истифодаи истилоҳҳои «замин» ва «қитъаи замин» ҳаммаъно буда, барои иштироки самараноки давлат дар муомилоти молӣ мусоидат менамояд. Кафолати истифодаи самараноки замин ва дигар боигариҳои табиӣ ба андешаи мо маънои уҳдадорӣ

²³³ Кодекси замини ҚТ аз 13 декабри соли 1996, № 326 // Махзани мутамаркази иттилоотӣ-ҳуқуқии ҚТ «Адлия». Шакли 7.0. [Захираи электронӣ]. Манбаи дастрасӣ: <http://www.adlia.tj> (санаи мурочиат: 15.07.2023).

субъективии давлатро дорад. Аз ичрои дахлдори ин уҳдадорӣ устуворию муомилоти маданӣ ва некуахволии мардум вобастагӣ дорад»²³⁴.

Ба андешаи М.М. Соҳибзода «дар қонунгузорию феълӣ мазмуну мундариҷаи мафҳуми ҳуқуқии «замин» муайян нашудааст. Аммо бо назардошти он ки замин функцияи истеҳсолотро дар фаъолияти кишоварзӣ ва базиси фазои ҳудудӣ иҷро мекунад, тавсифҳои аҳамияти ҳуқуқӣ доштани мафҳуми мазкурро муайян кардан мумкин аст»²³⁵.

Ҳамзамон, муаллиф қайд менамояд, ки «замин чун объекти табиӣ, он низоми экологӣ, манзараҳои табиат мебошад, ҳамчун захираи табиӣ бошад – ин ҳамон ҷузъҳои объекти табиист, ки ҳангоми амалисозии фаъолияти хоҷагидорӣ истифода мегардад ва ё истифода шуда метавонад»²³⁶.

Вобаста ба масъалаи мазкур К.М. Илясова қайд менамояд, ки таҳлили меъёрҳои КГ ҚТ ва КЗ ҚТ нишон медиҳад, ки масъалаи объектҳои ҳуқуқ ба замин дар Тоҷикистон, ҳамчунин монанди Қазоқистон ба таври мухолифатнок ҳал шудааст. Аз қ. 1, м. 239 КГ ҚТ бармеояд, ки замин ба моликияти истисноии давлат дохил мешавад. Аз қ. 2, м. 241 КГ ҚТ муайян мегардад, ки ба заминистифодабаранда ҳуқуқи истифодаи қитъаи замин дохил мешавад. Мутобиқан объекти ҳуқуқи истифодаи замин қитъаи замин мебошад. Дар матни КЗ ҚТ мафҳуми ҳуди замин дода нашудааст, балки танҳо мафҳуми қитъаи замин мустаҳкам гардидааст. Аз ин лиҳоз, ба мақсад мувофиқ аст, ки пеш аз ифода намудани мафҳуми қитъаи замин, мафҳуми ҳуди замин дар Кодекси мазкур ҷой дода мешуд. Зеро дар марҳилаи аввал субъектҳои Кодекси мазкур дарк мекарданд, ки зери мафҳуми ҳуди замин ҷӣ

²³⁴ Гаюрзода Ш.К. Маънои истилоҳи «замин» дар танзими ҳуқуқи маданӣ // Маърифати ҳуқуқӣ: масъалаҳои ҳуқуқӣ-иқтисодии заминистифодабарӣ // маводҳои конференсияи ҷумҳуриявӣ (11 майи соли 2024) / зери назари доктори илмҳои ҳуқуқшиносӣ, профессор Исмоилов Ш.М. – Душанбе: Меҳроҷ-граф, 2024. – С. 60.

²³⁵ Соҳибов М.М. Ҳуқуқи замини Ҷумҳурии Тоҷикистон. – Душанбе: Андалеб-Р, 2015. – С. 15.

²³⁶ Соҳибов М.М. Проблемы гражданско-правового регулирования аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения по законодательству Республики Таджикистан: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – Душанбе, 2018. – С. 1-4.

фаҳмида мешавад ва сипас мафҳуми қитъаи замин, ки як қисми хурди заминро ташкил медиҳад, дода мешуд²³⁷.

Ба андешаи Ш.К. Ғаюризода ва М.М. Соҳибзода «замин – қисми муҳити табиӣ ва сарвати табиӣ, бо фазо, релеф, иқлим, қабати хок, наботот, об, сарватҳои зеризаминӣ хос буда, воситаи асосии истеҳсолоти кишоварзӣ ва хоҷагидорӣ мебошад, ки ҳамчун таҳкурсии фазоӣ барои ҷойгир кардани бино ва иншот ба ҳамаи соҳаҳои фаъолияти хоҷагидорӣ истифода мешавад»²³⁸.

М.З. Раҳимзода, А.Қ. Каримов ва Ҷ.И. Фарҳудинов қайд менамоянд, ки замин дорои хусусиятҳои хосаи худ аст, ба монанди он маҳсули дасти инсоният нест, қисми болоии замин маҳдуд аст ва инсон вобаста ба завқу хоҳишаш онро зиёд карда наметавонад, аз як ҷой ба ҷойи дигар интиқолнаёбанда аст, воситаи асосии истеҳсолот (аз ҷумла, истеҳсолоти кишоварзӣ) буда, бо дигар объектҳои табиӣ баробарарзиш намебошад, дар сурати мувофиқи мақсад истифода бурдани замин он кам намешавад, баръакс ҳосилнокии он зиёд мешавад ва ниҳоят ҷой ва муҳити зиндагиву истеъмоли инсоният ба шумор рафта, ҳамчун объект ва захираи табиӣ баромад мекунад²³⁹.

Тибқи м. 1² ҚЗ ҚТ қитъаи замин қисми замин бо ҳуқуқҳои муайян нисбат ба он мебошад, ки гурӯҳи муайян ва намуди иҷозатдодашудаи истифодабарӣ, сарҳади муайяншуда, майдон ва ҷойгиршавӣ дорад. Мафҳуми мазкур бевосита ашъи хосса будани қитъаи заминро муайян менамояд, зеро он дар доираи замин мушаххас шуда, дорои хосиятҳои ба худ хос мебошад. Вобаста ба ин, ҳангоми ба ҳуқуқи истифода додани замин ба бадастовардандаи ҳуқуқ на як қисми ҳудуди давлатӣ, балки танҳо қитъаи замин ҳамчун объекти ҳуқуқҳои маданӣ дода мешавад, ки ба соҳибхитиёрии ҚТ ва тамомияти арзии он таъсир намерасонад.

²³⁷ Ниг.: Раҳимзода М.З., Каримов А.Қ., Фарҳудинов Ҷ.И. Тафсири Кодекси замини Ҷумҳурии Тоҷикистон. – Душанбе: Андалеб-Р, 2015. – С. 23.

²³⁸ Ғаюризода Ш.К., Соҳибзода М.М. Табиати ҳуқуқи мафҳум ва хусусиятҳои «замин» дар танзими муносибатҳои ҳуқуқи маданӣ ва ҳуқуқи замин // Қонунгузорӣ. – 2023. – № 2 (50). – С. 135.

²³⁹ Ниг.: Раҳимзода М.З., Каримов А.Қ., Фарҳудинов Ҷ.И. Тафсири Кодекси замини Ҷумҳурии Тоҷикистон. – Душанбе: Андалеб-Р, 2015. – С. 35.

Хусусияти асосии қитъаи замин ин фардикунонии он аз доираи замин аст. Дар ин хусус А.Ш. Азимзода ва Х. Ойев ишора мекунанд, ки аломати асосии қитъаи замин ин фардикунонии он (дорои сарҳади муайян, масоҳат, мавзеи ҷойгиршавӣ, ҳолати ҳуқуқӣ) мебошад, ки тибқи қарори Ҳукумати ҶТ «Дар бораи қоидаҳои амалӣ кардани кадастри давлатии замин» аз 3 октябри соли 2006, № 447²⁴⁰ ба роҳ монда мешавад²⁴¹.

Дар таҷрибаи қонунгузории баъзе мамлакатҳо мафҳуми васеи қитъаи замин муайян гардидааст. Дар ин самт, таҷрибаи ҳуқуқи маданияи Олмон оид ба танзими ҳуқуқи қитъаи замин ҳамчун молу мулки ғайриманқул диққатҷалбкунанда мебошад, чунки дар он равиши классикӣ истифода гардидааст. Дар Уложениаи маданияи Олмон истилоҳи «молу мулк (ашё)-и ғайриманқул» аслан истифода нашудааст. Қонун танҳо бо истифода аз категорияҳои «қитъаи замин» ва «ашёи манқул» амал мекунад, аммо истилоҳи «молу мулки ғайриманқул» дар адабиёти ҳуқуқӣ мавҷуд аст²⁴².

Мафҳуми «замин» дар қонунгузории баъзе мамлакатҳои хориҷӣ муайян гардидааст. Масалан, тибқи м. 1 Кодекси Ҷумҳурии Беларус «Дар бораи замин» аз 23 июли соли 2008, № 425-3²⁴³ замин ин сатҳи замин, аз ҷумла хок, ки чун ҷузъи муҳити табиӣ, воситаи истехсолот дар фаъолияти кишоварзӣ ва хоҷагии ҷангал истифода мешавад, асоси моддии фазои фаъолияти хоҷагидорӣ ва фаъолияти дигар ба ҳисоб меравад.

Умумиэътирофшуда аст, ки объекти ҳуқуқҳои ашёи ин ашёи хосса мебошад. Дар ин замина, баъзе олимони андешадоранд, ки ҳуқуқи моликияти давлатӣ дар умум на ба замин, балки қитъаи замин пайдо

²⁴⁰ Ниг.: Қарори Ҳукумати ҶТ «Дар бораи қоидаҳои амалӣ кардани кадастри давлатии замин» аз 3 октябри соли 2006, № 447 // Маҳзани мутамаркази иттилоотӣ-ҳуқуқии ҶТ «Адлия». Шакли 7.0. [Захираи электронӣ]. Манбаи дастрасӣ: URL: <http://www.adlia.tj> (санаи мурочиат: 05.11.2022).

²⁴¹ Ниг.: Азимзода А.Ш., Ойев Х. Тафсири Кодекси замини Ҷумҳурии Тоҷикистон. – Душанбе, 2016. – С. 46.

²⁴² Ниг.: Шерзода Б.С. Таҳлили муқоисавӣ-ҳуқуқии қонунгузории граждании Тоҷикистон бо қонунгузории граждании Олмон оид ба мафҳуми молу мулки ғайриманқул // Қонунгузорӣ. – 2021. – № 3 (43). – С. 82.

²⁴³ Ниг.: Кодекс Республики Беларусь «О Земле» от 23 июля 2008, № 425-3 [Электронный ресурс]. Режим доступа: https://kodeksy-by.com/kodeks_rb_o_zemle/1.htm (дата обращения: 01.02.2023).

шуда метавонад. Масалан, А.Е. Черноморетс қайд мекунад, ки ҳар як субъект, аз ҷумла давлат субъекти ҳуқуқи моликият танҳо ба қитъаҳои замини инфиродии муайян шуда метавонад²⁴⁴.

Ба замин ҳамчун бойигарии табиӣ хосиятҳои дискретӣ ва маҳдудияти фазоии он, ки танҳо аҳаммияти ҳуқуқии оммавино доранд, дода намешавад. Ҳамин тариқ, қонунгузори замин ба категорияҳо тақсим кардани заминҳоро аз рӯи таъиноташон пешбинӣ мекунад, ки мувофиқи он речаи ҳуқуқии заминҳо вобаста ба мансубият ба ин ё он категория ва истифодаи иҷозатдодашуда мувофиқи минтақабандии ҳудудҳо ва талаботи қонун муайян карда мешавад.

Воқеан, барои он ки муносибатҳои иҷтимоӣ нисбати ҳар як падидаи воқеияти объективӣ зерин таъсири танзимкунандаи меъёрҳои ҳуқуқӣ қарор гиранд, зарур аст, ки объекти дахлдор, ҳадди ақал дар байни намудҳои худ фарқ кунад, яъне он дорои баъзе хусусиятҳо бошад, ки танҳо ба он хос аст. Дар ин хусус, Ш.К. Ғаюрзода ва М.М. Соҳибзода пас аз баррасии мафҳуми ҳуқуқи мадания «замин» ба ҳулосае меоянд, ки замин то дар он (ё он) ҳамчун қитъаи замин ё ҳуқуқи истифодаи қитъаи замин муайян карда шуданаш молу мулки ғайриманқул набуда, ҳамчун сарвати табиӣ ба ҳисоб меравад²⁴⁵.

Д.В. Козлов қайд мекунад, ки танҳо қитъаҳои замин объекти ҳуқуқҳои мадания шуда метавонанд. Замин, дар маҷмӯъ ҳамчун фонди замин объекти ҳуқуқи оммавӣ ва қисми ҷудонашавандаи ҳудуди давлат мебошад²⁴⁶.

Ба ақидаи М.Р. Вализода замин дар муомилоти мадания танҳо ҳангоми ба қитъаи замин табдил ёфтани, яъне дар сатҳи дахлдор мушаххас гардидани объекти муомилоти мадания мегардад. Мафҳуми қитъаи замин, ки дар ҚЗ ҚТ муқаррар гардидааст, маҳз дар заминаи

²⁴⁴ Ниг.: Черноморетс А.Е. Право собственности в сельском хозяйстве Российской Федерации. – М., 1993. – С. 125.

²⁴⁵ Ниг.: Ғаюрзода Ш.К., Соҳибзода М.М. Табиати ҳуқуқии мафҳум ва хусусиятҳои «замин» дар танзими муносибатҳои ҳуқуқи мадания ва ҳуқуқи замин // Қонунгузорӣ. – 2023. – № 2 (50). – С. 135.

²⁴⁶ Ниг.: Козлов Д.В. Соотношение понятий «земля» и «земельный участок» в современном российском праве // Matters of Russian and International Law. – 2016. – № 2. – С. 133-134.

муайян кардани хусусиятҳои мушаххаскунандаи он ҳамчун қисми замин, ба монанди дорой худуди муайян будан таҳия гардидааст²⁴⁷.

Ҳамин тавр, объекти ҳуқуқи маданӣ на замин чун объекти табиат ва ё захира, балки ҳуқуқи истифодаи қитъаи замин – қисми болоии замин (қабати хокӣ), ки бо тартиби муқарраргардида фардӣ қунонида шудааст, буда метавонад²⁴⁸.

Ф.С. Сулаймонов қайд менамояд, ки замин ҳамчун моликияти истисноии давлатӣ объекти аз муомилоти маданӣ гирифташуда мебошад²⁴⁹. Дар воқеъ, замин объекти муомилоти маданӣ буда наметавонад ва дар муомилоти маданӣ ҳамчун қитъаи замин иштирок менамояд. Аммо, дар баъзе санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ «замин» ҳамчун объекти муомилот муайян карда шудааст, ки ин нодуруст мебошад. Масалан, дар м. 1 Қонуни ҚТ «Дар бораи концессияҳо» аз 26 декабри соли 2011, № 783²⁵⁰ замин ҳамчун объекти концессия оварда шудааст. Чунин ҳолат дар қ. 2, м. 1167 КМ ҚТ низ ба назар мерасад.

Дар робита ба ин масъала, Н.Р. Латифзода зикр менамояд, ки «объектҳои, ки таҳти моликияти мустасноии давлат қарор доранд, қобилиятшон дар муомилот маҳдуд аст, вале таҳти моликияти шаҳрвандон буда наметавонанд»²⁵¹. Муқаррароти м. 137 КМ ҚТ шаҳодат медиҳад, ки объектҳои ба субъекти муайян тааллуқдошта (аз ҷумла қитъаи замин) объектҳои муомилоташон маҳдуд ба ҳисоб мераванд, на объектҳои аз муомилоти маданӣ баровардашуда. Инчунин, дар баъзе шартномаҳои ҳуқуқи маданӣ қитъаи замин ҳамчун объект муайян карда шудааст. Масалан, тибқи қ. 1, м. 673 КМ ҚТ (қаблан қ. 1,

²⁴⁷ Ниг.: Вализода М.Р. Баъзе масъалаҳо оид ба мавзуи шартномаи хариду фурӯши молу мулки ғайриманкул // Масоили мубрами тақмили Конституцияи ҚТ дар шароити муосир: маводи конференсияи ҷумҳуриявӣ илмию назариявӣ бахшида ба 75-солагии ДМТ (01 ноябри соли 2023) / зери таҳрири номзоди илмҳои ҳуқуқшиносӣ, дотсент Мирзозода П.З. – Душанбе: Матбааи ДМТ, 2023. – С. 397-398.

²⁴⁸ Ниг.: Ғаюрзода Ш.К., Соҳибзода М.М. Табиати ҳуқуқи мафҳум ва хусусиятҳои «замин» дар танзими муносибатҳои ҳуқуқи маданӣ ва ҳуқуқи замин // Қонунгузорӣ. – 2023. – № 2 (50). – С. 133.

²⁴⁹ Ниг.: Сулаймонов Ф.С. Ҳуқуқи ашёӣ: монография. – Душанбе: Нашриёти ДМТ, 2015. – С. 133-134.

²⁵⁰ Ниг.: Қонуни ҚТ «Дар бораи концессияҳо» аз 26 декабри соли 2011, № 783 // Ахбори Маҷлиси Олии ҚТ. – 2011. – № 12. – Мод. 847.

²⁵¹ Латифзода Н.Р. Ҳуқуқи ашёӣ дар ҳуқуқи граждании Тоҷикистон (воситаи таълимӣ) / зери таҳрири доктори илмҳои ҳуқуқшиносӣ, профессор Ш.К. Ғаюров, номзоди илмҳои ҳуқуқшиносӣ, дотсент Қ.Ш. Курбонов – Душанбе, 2017. – С. 46.

м. 626 КГ ҚТ) қитъаи замин яке аз объектҳои иҷора махсуб мешавад. Ё дар қ. 2, м. 1167 Кодекси мазкур замин, канданиҳои ғоиданок, об, ғазои ҳавоӣ, олами набототу ҳайвонот объектҳои шартномаи консессионӣ муайян шудааст. Ҳамзамон, қ. 1 моддаи мазкур муайян намудааст, ки яке аз объектҳои шартномаи консессионӣ ин объектҳои моликияти давлатӣ мебошанд, яъне муқаррароти мазкур объектҳои болозикрро ҳамчун моликияти давлатӣ муайян намудааст.

Ба андешаи Н.Р. Латифзода «объектҳои моликияти истисноии давлат таҳти низоми махсуси ҳуқуқии муқаррарнамудаи қонун амал мекунанд. Низоми молу мулке, ки моликияти истисноии давлатро ташкил мекунанд, ба омилҳои зерин вобаста мебошад: а) инҳисори (монополияи) давлат нисбати молу мулки мазкур; б) маҳдудкунии қобилияти муомилоти молу мулки мазкур; в) манъ будани ба моликияти хусусӣ табдил додани молу мулки мазкур»²⁵².

Дар ҚТ ба шахсони воқеию ҳуқуқӣ истифодаи қитъаи замин кағолат дода шуда, он дар шакли ҳуқуқи истифодабарӣ бо тартиби муқаррарнамудаи қонунгузорӣ пешниҳод карда мешавад.

Ба андешаи А.Ш. Азимзода «мутаассифона то ҳол механизми амалишавии аҳдҳо вобаста ба бегона кардани ҳуқуқ ба замин ҳамчун объектҳои махсуси ҳуқуқҳои маданӣ қорқард нашудааст ва дар таҷрибаи ҳуқуқатбиққунӣ вобаста ба объектҳои мазкур муносибатҳои замин ягон аҳд амалӣ карда нашудааст. Маврид ба зикр аст, ки ҳуқуқи истифодаи замин объектҳои ҳуқуқҳои маданӣ буда, дар як вақт таҳти моликияти субъектҳои муносибатҳо оид ба замин қарор дорад. Дар ин замина, дар бозор фарқ намудани арзиши ибтидоии як қитъаи замин ва арзиши ҳуқуқи истифодаи қитъаи замин ғайриимкон аст, дар натиҷаи ғуруҳтан ё харидан на ҳуқуқи истифодаи қитъаи замин, балки мавзуи аҳд қитъаи замин мешавад. Ғайриимкон будани муайян кардани сарҳади байни ҳуқуқи истифодаи қитъаи замин ва ҳуди қитъаи замин ба қоидаҳои

²⁵² Латифзода Н.Р. Ҳуқуқи ашёӣ дар ҳуқуқи граждании Тоҷикистон (воситаи таълимӣ) / зери таҳрири доктори илмҳои ҳуқуқшиносӣ, профессор Ш.К. Ғаюров, номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ, дотсент Қ.Ш. Қурбонов. – Душанбе, 2017. – С. 71.

Конститутсияи ҚТ ва КЗ ҚТ, ки замин дар он моликияти истисноии давлат муайян шудааст, муҳолифат менамояд»²⁵³.

Вобаста ба ин андешаи муаллиф қайд намудан зарур аст, ки воқеан дар мамлакат мушкилоти қонунгузорӣ дар хусуси баҳои замин, хоссатан муайян кардани арзиши бозории ҳуқуқи истифодаи қитъаи замин ҷой дорад. Ҳангоми таҳияи механизми муомилоти ҳуқуқи истифодаи қитъаи замин яке аз масъалаҳое, ки ҳатман бояд такмил дода шавад, ин Қонуни ҚТ «Дар бораи баҳои замин» аз 12 майи соли 2001, № 18²⁵⁴ мебошад, зеро Қонуни мазкур меъёрҳои дахлдорро ҷиҳати муайян кардани арзиши ҳуқуқи истифодаи замин муқаррар накарда, меъёрҳои он ба муайян кардани арзиши иқтисодии замин барои андози замин ва иҷорапулӣ равона карда шудаанд.

А.Ш. Азимзода пешниҳод менамояд, ки дар ҚТ, ба монанди ФР, шаклҳои гуногуни моликият ба замин, аз ҷумла моликияти хусусӣ эътироф карда шавад. Бо дарназардошти хусусиятҳои ҚТ ин амалро вобаста ба категорияи замин ва шакли истифодаи замин марҳила ба марҳила амалӣ намудан имконпазир аст²⁵⁵. Чунин мавқеи муаллиф қобили дастгирӣ нест, зеро эътирофи ҳуқуқи моликияти хусусӣ ба замин оқибатҳои номатлубро ба вуҷуд оварда метавонад. Аз ин рӯ, мақсаднок аст, ки агар механизмҳои амалишавии бозори ҳуқуқи истифодаи қитъаи замин коркард ва ҷорӣ карда шаванд.

Моликияти истисноии давлат будани замин ба шароити Тоҷикистон мувофиқ буда, барои эътирофи ҳуқуқи моликияти хусусӣ ба он ягон зарурат ва асос вуҷуд надорад, зеро:

– моҳияти моликияти истисноии давлат будани замин дар он зоҳир мегардад, ки қитъаи замин аз инҳисори шахсони алоҳида пешгирӣ шуда,

²⁵³ Азимзода А.Ш. Правовое регулирование предоставления и изъятия земельных участков в Республике Таджикистан: дис. ... канд. юрид. наук. – М., 2017. – С. 22-23.

²⁵⁴ Ниг.: Қонуни ҚТ «Дар бораи баҳои замин» аз 12 майи соли 2001, № 18 // Ахбори Маҷлиси Оли ҚТ. – 2001. – № 4. – Мод. 185; 2007. – № 5. – Мод. 367.

²⁵⁵ Ниг.: Азимзода А.Ш. Правовое регулирование предоставления и изъятия земельных участков в Республике Таджикистан: дис. ... канд. юрид. наук. – М., 2017. – С. 23.

аз тарафи давлат истифодаи он ба таври баробар ба шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ таъмин гардад;

– новобаста аз таҳти моликияти истисноии давлат қарор доштани замин истифодаи он барои шахсони воқеию ҳуқуқӣ қафолат дода мешавад. Яъне, давлат барои шахсони эҳтиёҷманд ва пешбурди фаъолияти хоҷагидорӣ бо тартиби муқаррарнамудаи қонунгузорӣ қитъаи заминро пешниҳод менамояд. Дилхоҳ молу мулк барои қонеъ намудани талаботи мухталифи субъектон пешбинӣ шудааст. Хусусияти ғоиданокии молу мулк ҳангоми истифодаи он ба даст оварда мешавад. Қитъаи замин ба истифодаи шахсони воқеию ҳуқуқӣ пешниҳод шуда, онҳо метавонанд қитъаи заминро барои қонеъ намудани эҳтиёҷоти мухталифи худ истифода намоянд;

– моликияти истисноии давлат будани қитъаи замин барои давлат асос мебошад, ки истифодаи пурра, оқилона ва самараноки заминро назорат намуда, барои ҳифзи замин ва заминсозӣ чораҳои дахлдорро амалӣ намояд. Ин ҳолат ба шароити мамлакат хос мебошад, зеро қисми ками заминҳои мамлакат ҳамвор буда, имкони истифодаи онҳо бо мақсадҳои муайян ҷой дорад ва ҳамзамон, дар хошияи босуръат зиёд шудани аҳоли низ масъалаи мавҷудияти заминҳои ҳамвор асосӣ боқӣ мемонад;

– барои пуррагардонии имкониятҳои шахсони воқеию ҳуқуқӣ дар қонунгузорӣ ба муомилот баровардани ҳуқуқи истифодабарии қитъаи замин иҷозат дода шудааст. Бо риояи шартҳо ва тартиби пешбининамудаи қонунгузорӣ истифодабарандагони қитъаи замин метавонанд ҳуқуқи истифодаи қитъаи замини худро ба муомилоти маданӣ бароранд.

Дар адабиёти илмӣ низ объекти ҳуқуқи моликияти давлат будани қитъаи замин эътироф карда мешавад. «Давлат низ объектҳои муайяно дар заминаи ҳуқуқи моликиятӣ истифода мебарад. Ба сифати объектҳои ҳуқуқи моликияти давлат ҳамаи намудҳои объектҳои ҳуқуқи моликият

баромад карда метавонад. Замин, сарватҳои зеризаминӣ, об, фазои ҳавоӣ ва олами набототу ҳайвонот, дигар бойиғарии табиӣ моликияти истисноии давлатӣ мебошанд. Объектҳои мазкур ба сифати объекти ҳуқуқи моликияти дигар субъектҳо шуда наметавонанд ва аз тарафи шахсони воқеию ҳуқуқӣ танҳо бо иҷозати давлат истифода бурда мешаванд. Объектҳои номбаршуда натиҷаи меҳнати инсон набуда, ба сифати бойиғарии табиӣ эътироф карда мешаванд»²⁵⁶.

Маврид ба зикр аст, ки дар асоси муқаррароти қ. 2, м. 282 КМ ҚТ «қонун намудҳои ашӯро, ки танҳо дар моликияти давлатӣ буда метавонанд, муайян менамояд». Ба андешаи баъзе муҳаққиқон²⁵⁷ «дар ҚТ молу мулки зикргардида на дар КГ ҚТ ва на дар қонуни дигари алоҳида (ном ба ном, ба пуррагӣ) номбар нашудааст. Танҳо дар м. 239 боз ба таври номбарнамоии кушода онҳо муқаррар шудаанд». Манзури муаллифони моликияти истисноии давлат мебошад, ки танҳо ба давлат тааллуқ дошта метавонад.

Моликияти истисноии давлат будани замин маънои онро дорад, ки объекти мазкур танҳо зери ҳуқуқи моликияти давлат қарор дошта метавонад ва шахсони воқеию ҳуқуқӣ имкони бо ҳуқуқи истифодабарӣ ба даст овардани қитъаи заминро доранд. Бо дарназардошти он ки замин танҳо ба ҳуқуқи моликияти давлат тааллуқ дошта метавонад, он объекти муомилоти маҳдуди маданӣ мебошад.

Ҷиҳати дигари моликияти истисноии давлат будани замин дар он зоҳир мегардад, ки амалисозии ҳуқуқ ба он танҳо ба манфиати халқ қафолат дода мешавад. Яъне, давлат танҳо бо мақсадҳои оммавӣ заминро мавриди истифода қарор дода метавонад. Дар ин замина, ба шахсони воқеӣ ва ҳуқуқии алоҳида додани ҳуқуқи истифодаи қитъаи замин бо вайрон намудани ҳуқуқи манфиатҳои қонунии шахсони дигар вайрон кардани моҳияти конституционии моликияти истисноии давлат будани замин мебошад.

²⁵⁶ Тафсири илмӣ-оммавии Конститутсияи Ҷумҳурии Тоҷикистон. – Душанбе, 2009. – С. 76-77.

²⁵⁷ Маҳмудов М.А., Тағойназаров Ш.Т., Бобочонов И.Т., Бадалов Ш.К. Тафсири Кодекси гражданин Ҷумҳурии Тоҷикистон (қисми якум). – Душанбе: ЭР-граф, 2010. – С. 560.

Ба андешаи Ш.М. Исмоилов хусусияти речаи ҳуқуқии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он дар он зоҳир мегардад, ки: а) мутобиқи м. 13 Конститутсияи ҚТ замин, сарватҳои зеризаминии он, об, фазои ҳавоӣ, олами наботот ва ҳайвонот ва дигар захираҳои табиӣ моликияти истисноии давлатӣ мебошанд ва давлат истифодаи самараноки онро ба манфиати халқ қафолат медиҳад; б) қитъаҳои замин ва дигар объектҳои молу мулки ғайриманқул, ки дар моликияти истисноии давлат нигоҳ дошта мешаванд, дар истифодабарии субъектҳои хоҷагидорӣ қарор дошта, дар асоси ҳуқуқи моликияти хусусӣ ба онҳо тааллуқ надоранд; в) ҳуқуқи бегона намудани ҳуқуқи истифодабарии қитъаи замин метавонад аз ҷониби давлат ба дигар субъектон ба таври музнок ё ройгон бо тартиби муайяннамудаи қонунгузори замин пешниҳод карда шавад; г) ҳангоми анҷом додани аҳдҳо бо қитъаи замин (хариду фурӯш, ба гарав мондан ва дигар) на ҳуқуқи моликият ба он (давлат ҳуқуқи моликияти худро ба замин нигоҳ медорад), балки ҳуқуқи бегона намудани ҳуқуқи истифодабарии замин дода мешавад; д) пайдоиш, гузаштан, маҳдудиятҳо ва қатъи ҳуқуқи моликият ва ҳуқуқҳо ба он бо тартиби махсус, ки риояи шакли хаттӣ ва бақайдгирии давлатиро талаб менамояд, амалӣ карда мешавад²⁵⁸.

Тавре ки қайд гардид, қитъаи замин дар низоми объектҳои молу мулки ғайриманқул мавқеи асосӣ ва ҳалқунанда дорад, ки шаҳодати интибқи қоидаи умумӣ тақдири ҳуқуқии қитъаи заминро пайравӣ намудани объектҳои ба он алоқаи мустақамдошта ба ҳисоб меравад ва ин ҳолат дар илм ҳамчун қоидаи «*superficies solo cedit*» номида мешавад.

Ба андешаи Р.С. Бевзенко принципи «*superficies solo cedit*», ки дар аввали ҳуқуқи римӣ ба вуҷуд омадааст, маънои қисми ҷудонашавандаи қитъаи замин эътироф намудани ҳама ашёи дар қитъаи замин

²⁵⁸ Ниг.: Исмаилов Ш.М. Государственная регистрация недвижимости и прав на нее // Правовая жизнь. – 2015. – № 4 (12). – С. 154.

сохташударо дорад ва ин дар бофтаи анъанаҳои маданияи муосири Ғарб амиқ ҷойгир шудааст²⁵⁹.

Вобаста ба моҳияти принципи мазкур З.Г. Анна қайд мекунад, ки дар сатҳи мукамал танҳо «*superficies solo cedit*» ҳама ашёи дар болои замин ҷойгиршударо ифода мекунад. Дар натиҷаи ин принцип шахс соҳиби он ашёест, ки дар замин сохта ё шинонида шудааст. Тибқи «*superficies solo cedit*» ҳама ашёе, ки аз ҷиҳати ҷисмонӣ ба замин пайваस्त шудаанд, ба он алоқаманд ҳисобида мешавад²⁶⁰.

Дар қонунгузори маданияи ҚТ барои пайдоиши ҳуқуқ ба молу мулки ғайриманқули бо замин алоқаи мустаҳкамдошта мавҷудияти ҳуқуқи истифодаи қитъаи замин талаб карда мешавад. Шаҳодати ин муқаррароти қ. 5, м. 293 КМ ҚТ ба ҳисоб меравад. Ҳуқуқи моликият ба сохтмони худсарона танҳо аз ҷониби суд метавонад нисбат ба шахсе эътироф карда шавад, ки ҳуқуқи истифодаи якумраи меросӣ ва ё истифодаи бемуҳлат (доимӣ)-и қитъаи замини дар он бино сохташударо дорад. Шахсоне, ки ба қитъаи замин яке аз ҳуқуқҳои зикршударо надоранд, ҳуқуқи моликият ба объекти бунёдшуда эътироф карда намешавад²⁶¹.

Мавҷудияти моликияти алоҳида ба бино ва замин дар ҳуқуқи римӣ ғайриимкон буд. Принципи «*superficies solo cedit*» ҳамчун қоидаи асосӣ вобаста ба муайян кардани речаи ҳуқуқи молу мулки ғайриманқул ба ҳисоб меравад, ки он аз ҳуқуқи римӣ сарчашма гирифта, дар қонунгузори маданияи мамлакатҳои муосир ба таври васеъ қорбурд мегардад.

Принципи «*superficies solo cedit*» дар концепсияи ягонагии молу мулки ғайриманқул (дар он қитъаи замин объекти ягонаи ғайриманқул пазируфта мешавад) ва концепсияи гуногунии объектҳои молу мулки

²⁵⁹ Ниг.: Бевзенко Р.С. Введение в российское право недвижимости. Вып. 2: Принцип единства судьбы прав на земельный участок и на строения на нем [Электронное издание]. – Москва: М-Логос, 2020. – С. 11.

²⁶⁰ Ниг.: Ana Z.G. Superficies solo cedit. – AFDUDC, 2008. – P. 1008.

²⁶¹ Ниг.: Шерзода, Б.С., Исмоилӣ И.И. Баъзе масъалаҳои эътирофи ҳуқуқи моликият ба сохтмони худсарона дар Ҷумҳурии Тоҷикистон // Ҳуқуқи инсон дар раванди ҷаҳонишавӣ: маводи конференсияи ҷумҳуриявии илмӣ-амалӣ (7 декабри соли 2021) / зери таҳрири доктори илмҳои ҳуқуқшиносӣ, профессор Раҳмон Д.С. – Душанбе: Матбааи ДМТ, 2021. – С. 441.

ғайриманқул (дар баробари қитъаи замин, дигар объектҳо, аз ҷумла, бино, иншоот объектҳои мустақили ғайриманқуланд) мазмуну моҳияти гуногунро соҳиб мебошад.

Дар ҚТ татбиқи принсипи мазкур куллан ба таври дигар ба роҳ монда шудааст. Мавриди зикр аст, ки дар асоси қонунгузори маданияи ҚТ қитъаи замин ва ашёи дигари ба он алоқаи мустақамдошта мустақилона объектҳои ғайриманқул муқаррар карда шудаанд. Яъне, дар мамлакат консепсияи гуногунии молу мулки ғайриманқул амал мекунад. Қитъаи замин ҳамчун молу мулки ғайриманқул дар ҚТ речаи ҳуқуқи маданияи махсус дорад. Ба речаи ҳуқуқи маданияи қитъаи замин дар ҚТ бевосита моликияти истисноии давлат будан ва бо ҳуқуқи истифода пешниҳод шудани он таъсир мерасонад.

Дар асоси м. 27 КЗ ҚТ «ҳангоми ба шахси дигар гузаштани ҳуқуқи моликият ба бино (иморат, иншоот) ҳуқуқи истифодаи қисмати қитъаи замин, ки ин бино (иморат, иншоот) дар он қарор дорад, ҳамчунин, қисми ҳамшафати он қитъаи замин, ки барои хизматрасонии ин бино (иморат, иншоот) зарур аст, ба шахси ин бино (иморат, иншоот)-ро харида бемузд мегузарад». Аз мазмуни меъёри мазкур муайян мегардад, ки дар қонунгузори Тоҷикистон принсипи «*superficies solo cedit*» вучуд надорад. Бар ивази принсипи мазкур дар қонунгузори ҚТ, қоидаи дигар – принсипи «тақдир ҳуқуқи объектҳои дар қитъаи замин сохташударо пайгирӣ намудани охирин» эҷод гардидааст.

Ба КЗ ҚТ аз 1 августи соли 2012²⁶² як қатор тағйиру иловаҳои бунёдӣ, хосса тан дар самти ташкили бозори ҳуқуқи истифодаи қитъаи замин ва кафолати эътирофи муомилоти ҳуқуқи истифодаи қитъаи замин бо ҳуқуқи бегона намудани он ворид гардид. Тибқи тағйиру иловаҳои зикршуда ба КЗ ҚТ м. 2² илова карда шуд, ки тибқи он «ҳуқуқи истифодаи қитъаи замин бо ҳуқуқи бегона намудани он объектҳои махсуси муносибатҳои ҳуқуқи граждани буда, метавонад предмети хариду

²⁶² Ниг.: Қонуни ҚТ «Дар бораи ворид намудани тағйиру иловаҳо ба Кодекси замини ҚТ» аз 1 августи соли 2012, № 891 // Махзани мутамаркази иттилоотӣ-ҳуқуқии ҚТ «Адлия». Шакли 7.0. [Захираи электронӣ]. Манбаи дастрасӣ: URL: <http://www.adlia.tj> (санаи мурочиат: 23.07.2023).

фурӯш, тухфа, иваз, ичора, гарав ва дигар аҳдҳо бошад ва инчунин ба тариқи мерос ва бо тартиби умумии ба даст овардани ҳуқуқ, ки Кодекси мазкур ва қонунгузорию граждани муқаррар намудааст, ба дигар шахс гузарад».

Дар амалия баъзе намудҳои муомилоти ҳуқуқи истифодаи қитъаи замин бо ҳуқуқи бегона намудани он, аз ҷумла гарав анҷом дода мешавад. Масалан, дар Феҳристи шартномаи гарави молу мулки ғайриманқул (ипотека) дар асоси шартномаи гарави молу мулки ғайриманқул аз 4 январи соли 2022, № 1г-01 дар ноҳияи Вахш (рақами тартибии шартнома дар феҳрист – 968), аз 30 марти соли 2023, № 1-786 дар Восеъ (рақами тартибии шартнома дар феҳрист – 1198), аз 6 апрели соли 2022, № 1Ш-219 дар ноҳияи Ёвон (рақами тартибии шартнома дар феҳрист – 1658)²⁶³ ҳуқуқи истифодаи қитъаи замин²⁶⁴ ба қайд гирифта шудаанд.

А.Ш. Азимзода қайд менамояд, ки «м. 49 КЗ ҚТ ба б. 3 м. 246 КГ ҚТ муҳолиф аст, яъне агар м. 49 КЗ ҚТ эътирофи ҳуқуқ ба қитъаи заминро бо эътирофи ҳуқуқи моликият ба молу мулки ғайриманқул алоқаманд кунад, пас б. 3 м. 246 КГ ҚТ ҳуқуқи моликияти шахсе, ки сохтмони худсарона ба анҷом расондааст, аз ҷониби суд ба шарте эътироф карда мешавад, ки қитъаи замин ба ин шахс барои сохтмон бо тартиби муқаррарнамудаи қонунгузорию ҚТ дода шуда бошад. Аз ин рӯ, тибқи қонунгузорию замин то он лаҳзае, ки суд ҳуқуқи моликият ба молу мулки ғайриманқулро эътироф накунад, мақомоти ваколатдори давлатӣ имкони эътирофи ҳуқуқ ба қитъаи заминро надорад. Дар айни замон, тибқи қонунгузорию маданӣ, баръакс, то он даме, ки қитъаи замин бо тартиби муқарраршуда ҷудо карда нашуда бошад, ҳуқуқи моликият ба молу мулки ғайриманқули дар он ҷойгиршуда эътироф карда намешавад. ... Ба ибораи дигар, молу мулки ғайриманқул, ки дар қитъаи

²⁶³ Ниг.: Феҳристи шартномаҳои гарави молу мулки ғайриманқул (ипотека) [Захираи электронӣ]. Манбаи дастрасӣ: <https://baqaydgiri.tj/Home/FehristIpotec> (санаи муроҷиат: 10.03.2024).

²⁶⁴ Дар Феҳристи гарави шартномаҳои молу мулки ғайриманқул (ипотека) дар сутуни «Номгӯи молу мулки ғайриманқул» қитъаи замин нишон дода шудааст, аммо бешак мавзуи ин шартномаҳо ҳуқуқи истифодаи қитъаи замин бо ҳуқуқи бегона намудани он мебошад.

замини ғайриқонунӣ ҷудошуда ё қитъаи замини худсарона ҷойгир аст, қонунӣ карда намешавад»²⁶⁵.

Дар воқеъ, номутобиқатӣ байни муқаррароти м. 49 КЗ ҚТ ва қ. 5, м. 293 КМ ҚТ ба назар мерасад, ки заминаи асосии пайдоиши мушкилоти мазкур ин дар мамлакат дар шакли ғайрианъанавӣ муайян кардани речаи ҳуқуқи мадания қитъаи замин мебошад.

Аз таҳлили ҷанбаҳои таърихӣ молу мулки ғайриманқул ва адабиёти илмӣ бармеояд, ки қитъаи замин объекти асосии ғайриманқул маҳсуб меёбад. Вобаста ба нақши асосӣ доштани қитъаи замин дар низоми молу мулки ғайриманқул принсипи «тақдири ҳуқуқии қитъаи заминро пайгирӣ намудани объектҳои дар он бунёд (сохта)-шуда» пайдо гардида, амал менамояд. Дар қонунгузорӣ принсипи мазкур, новобаста аз объекти ягона набудани қитъаи замин бояд риоя карда шавад. Дар ҳолати риоя нагардидани принсипи мазкур оқибатҳои номатлуб дар танзими ҳуқуқи мадания муносибатҳо вобаста ба молу мулки ғайриманқул ба вучуд омаданад мумкин аст.

Ба андешаи Б.Т. Худоёрзода ва Ҳ.М. Саидов «консепсияи ягонаи объекти ашёи ғайриманқул дар илми ҳуқуқи маданӣ қобили таваҷҷуҳ аст. Аммо ба ин консепсия вобаста ба хусусиятҳои қонунгузорию ҷумхуриӣ (замин моликияти истисноии давлат аст) бояд баҳо дод, ки мувофиқи он танҳо ҳуқуқи истифодаи замин дар муомилот иштирок дошта метавонад. Ҳангоми омӯзиши ин консепсия хусусиятҳои зикршудаи қонунгузорӣ таҳлили ҳаматарафaro талаб менамояд»²⁶⁶.

Дар мамлақати мо, ки талаботи принсипи «*superficies solo cedit*» дар ҳоли ҳозир қонунан эътироф ва пешбинӣ нагардидааст, эҳтимоли зиёди ба вучуд омадани мушкилот вобаста ба танзими муътадили муносибатҳои ҳуқуқии ашёӣ ҷой дорад. Аз ҷумла, дар давоми якҷанд соли охир масъалаи эътирофи ҳуқуқи моликият ба сохтмони худсаронае,

²⁶⁵ Азимзода А.Ш. Правовое регулирование предоставления и изъятия земельных участков в Республике Таджикистан: дис. ... канд. юрид. наук. – М., 2017. – С. 24-26.

²⁶⁶ Худоёрзода Б.Т., Саидов Ҳ.М. Ҳуқуқи маданӣ: қисми 1 / зери назари доктори илмҳои ҳуқуқ, профессор Ғаюрзода Ш.К. – Душанбе: Аршан, 2023. – С. 166.

ки дар қитъаи замини ҳуччатҳои ҳуқуқмуайянкунанда надошта бунёд шудааст, мубрам гардид.

Мушкилот вобаста ба он ба вучуд омад, ки қ. 5, м. 293 ҚМ ҚТ муқаррар менамояд, ки «ҳуқуқи моликияти шахси сохтмони худсаронаро анҷомдода бо талаби он аз ҷониби суд ба шарте эътироф карда мешавад, агар қитъаи замин бо тартиби пешбиниамудаи қонунгузорӣ ба ин шахс барои сохтмон дода шуда бошад». Чунин муқаррарот дар қ. 3, м. 246 ҚГ ҚТ низ пешбинӣ гардида буд. Аз меъёри мазкур маълум аст, ки агар сохтмони худсарона дар қитъаи замин бунёд гардида бошад, ки шахс ба қитъаи замини дар он сохтмон бунёдшуда ягон ҳуқуқ надошта бошад, ҳуқуқи моликият ба сохтмони худсарона эътироф карда намешавад.

Аз ин рӯ, шахсоне, ки дар қитъаи замини бегона сохтмони худсарона бунёд намудаанд, барои эътирофи ҳуқуқи моликият ба он бояд сараввал ҳуқуқи худро ба қитъаи замин эътироф намоянд, баъдан ҳуқуқи моликиятро нисбат ба сохтмони худсарона. Тартиби эътирофи ҳуқуқ ба қитъаи замин дар м. 49 ҚЗ ҚТ муқаррар шудааст. Мазмуни меъёри моддаи мазкур дар он зоҳир мегардад, ки эътирофи ҳуқуқ ба қитъаи замин бо роҳи эътирофи ҳуқуқи моликият ба молу мулки ғайриманқули дар қитъаи замин (қитъаи замин, ки бояд ҳуқуқ ба он эътироф карда шавад) бунёдшуда анҷом дода мешавад. Яъне ҚЗ ҚТ муайян намудааст, ки барои эътирофи ҳуқуқ ба қитъаи замин аввал ҳуқуқи ба сохтмони дар он сохташуда ва баъдан ҳуқуқ ба қитъаи замин эътироф карда мешавад. Муқаррароти м. 49 ҚЗ ҚТ моҳияташ дар вобастаи тақдири ҳуқуқи бино, иншоот, сохтмони нотамом будани тақдири ҳуқуқи қитъаи замин ифода ёфтааст. Дар робита ба масъалаи мазкур И.И. Исмоилӣ ва У. Шарипов қайд менамоянд, ки «муқаррароти м. 49 ҚЗ ҚТ маънои онро дорад, ки дар кишвар тақдири ҳуқуқи қитъаи замин ҳамчун молу мулки ғайриманқул ба тақдири ҳуқуқи объектҳои дар он сохташуда вобаста мебошад»²⁶⁷.

²⁶⁷ Исмоилӣ И.И., Шарипов У. Бунёди сохтмон дар қитъаи замини барои чунин мақсад чудонашуда ҳамчун аломати сохтмони худсарона // Маърифати ҳуқуқӣ: масъалаҳои ҳуқуқ-иктисодии

Дар ин ҳолат мураккабӣ дар он аст, ки КМ ҚТ масъалаи эътирофи ҳуқуқ ба қитъаи заминро (дар ҳолати бунёди сохтмони худсарона дар қитъаи замини бегона) ба КЗ ҚТ ҳавола намудааст ва КЗ ҚТ эътирофи ҳуқуқ ба қитъаи заминро ба мавҷудияти ҳуқуқ ба объекти дар болои қитъаи замин сохташуда вобаста намудааст.

Асоси ба вучуд омадани мушкилоти мазкур дар нодуруст муайян гардидани речаи ҳуқуқи мадания қитъаи замин ҳамчун молу мулки ғайриманқул ба шумор меравад. Масъалаи зикршуда аввалин мураккабие мебошад, ки дар пасманзари номуайянии речаи ҳуқуқи мадания қитъаи замин тибқи қонунгузории мамлакат ба вучуд омадааст ва агар речаи ҳуқуқи қитъаи замин ба таври дуруст дар қонунгузорӣ пешбинӣ карда нашаванд, эҳтимоли пайдо шудани дигар мушкилот вучуд дорад. Барои бартараф намудани ин мушкилот ислоҳоти комплекси қонунгузории маданӣ оид ба молу мулки ғайриманқул зарур аст.

Дар чанде аз мамлакатҳои хориҷие, ки замин моликияти истисноии давлат ҳисобида намешавад, талаботи принципи мазкур дар баъзе муносибатҳо ба таври дигар муайян мегардад. Масалан, тибқи м. 13 Конститутсияи Ҷумҳурии Беларус «сарватҳои зеризаминӣ, об, ҷангал моликияти истисноии давлат мебошанд. Заминҳои таъиноти кишоварзӣ моликияти давлатӣ мебошанд. Қонун метавонад объектҳои дигареро, ки танҳо моликияти давлат мебошанд, муайян кунад ё тартиби махсуси ба моликияти хусусӣ гузаштани онҳоро муқаррар намояд, инчунин, ҳуқуқи истисноии давлатро барои анҷом додани баъзе намудҳои фаъолият таъмин намояд».

Дар ин замина, қ. 1, м. 267 Кодекси мадания Ҷумҳурии Беларус²⁶⁸ муайян менамояд, ки «ҳангоми додани ҳуқуқ ба сохтмони асосӣ (биноҳо, иншоотҳо), сохтмонҳои асосии нотамом, ҳуқуқ, маҳдудиятҳои

заминистифодабарӣ: маводҳои конференсияи ҷумҳуриявӣ (11 майи соли 2024) / зерин назари доктори илмҳои ҳуқуқшиносӣ, профессор Исмоилов Ш.М. – Душанбе: Мехроҷ-граф, 2024. – С. 240.

²⁶⁸ Гражданский кодекс Республики Беларусь от 07.12.1998 г., № 218-3 [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://pravo.by/document/?guid=3871&p0=hk9800218> (дата обращения: 07.12.2023).

(гарониҳои) ҳуқуқ ба қитъаи замин бо тартиби муқаррарнамудаи қонунгузориҳои ҳифз ва истифодаи замин ба бадастоварандаи ин сохтмонҳо мегузарад».

Нисбат ба баъзе муносибатҳои ҳуқуқи маданӣ ҚМ ҚТ муайян намудааст, ки бино, иншоот ва сохтмони нотамои тақдирҳои ҳуқуқи қитъаи заминро пайравӣ менамоянд. Масалан, мувофиқи м. 310 ҚМ ҚТ яке аз асосҳои қатъ гардидани ҳуқуқи моликият қатъи ҳуқуқи моликият ба ашёи ғайриманқул бинобар гирифтани қитъаи замин ва захираҳои табиӣи дигар мебошад. Мувофиқи қисми 1 моддаи мазкур «қатъи ҳуқуқи моликият ба ашёи ғайриманқул вобаста ба қарори мақомоти давлатӣ, ки мақсади бевосита гирифтани ашёро аз молик надорад, аз ҷумла қарори гирифтани қитъаи замин, ки дар он хона, сохтмони дигар ва дарахтзори молик ҷойгир шудаанд, танҳо тибқи ҳолат ва бо тартиби муқаррарнамудаи қонун сурат гирифта, ба молик ашёи баробарарзиш дода мешавад ва дигар зиёни расида ба он ҷуброн мегардад ё тамоми зиёне, ки вобаста ба қатъи ҳуқуқи моликият расида шудааст, дар ҳаҷми пурра ҷуброн карда мешавад».

Яъне, дар асоси меъёри мазкур қатъи ҳуқуқ ба қитъаи замин боиси қатъ шудани ҳуқуқи моликият ба молу мулки ғайриманқуле мегардад, ки дар қитъаи замини мазкур ҷойгир шудаанд. Дар моддаи болозикр дарахтзори молик низ ҳамчун молу мулки ғайриманқул муқаррар шудааст. Дар ҳоле ки қ. 1, м. 138 ҚМ ҚТ дарахтони «бисёрсола»-ро ҳамчун молу мулки ғайриманқул эътироф кардааст.

Тибқи асоси мазкур ҳуқуқи моликият бо шартҳои зерин қатъ мегардад: а) танҳо нисбат ба молу мулки ғайриманқул; б) дар асоси қарори мақомоти давлатӣ; в) бидуни мақсади бевосита гирифтани молу мулк; г) бо шартҳои ба молик молу мулки баробарарзиш додан, дигар хароҷоти ӯро ҷуброн кардан ё тамоми зиёне, ки вобаста ба қатъи ҳуқуқи моликият ба ӯ расидааст, пурра баргардонидан²⁶⁹.

²⁶⁹ Ниг.: Маҳмудов М.А., Тағойназаров Ш.Т., Бобочонов И.Х., Бадалов Ш.К. Тафсири Кодекси граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон (қисми якум). – Душанбе: ЭР-граф, 2010. – С. 621.

Вобаста ба масъалаи мазкур М.М. Соҳибзода ва Ш. Шамсиддин кайд менамоянд, ки «хукуқи моликият ба молу мулки ғайриманқул дар ҳолате маҷбуран қатъ мегардад, ки агар қитъаи замин гирифта шавад. Яъне, дар ин ҷо ҳадаф на худи молу мулк, балки қитъаи замин мебошад, ки дар он чунин молу мулки ғайриманқул ҷойгир аст»²⁷⁰.

Дар заминаи м. 310 КМ ҚТ хукуқи моликият бо он сабаб қатъ мегардад, ки баъди гирифтани хукуқи истифодаи қитъаи замин алоқаи хукуқӣ байни қитъаи замин ва объекти ба он алоқаи мустаҳкамдошта канда мешавад.

Дар адабиёти илмӣ сабаби муайян намудани тақдир хукуқии бино, иншоот, сохтмони нотаом ва дигар объектҳои ғайриманқулро пайгирӣ намудани қитъаи замин объекти хукуқҳои субъективӣ набудани қитъаи замин эътироф карда шудааст. Масалан, ба ақидаи Ф.С. Сулаймонов «мутобиқи қонунгузориҳои ҷорӣ ҚТ ба сифати объектҳои хукуқҳои субъективӣ граждани қитъаи замин баромад наменамояд ва пас қитъаи замин ба сифати объекти муносибатҳои граждани-хукуқӣ баромад карда наметавонад. Аз ин лиҳоз, хангоми хариду фурӯш қарор гирифтани ашёи ғайриманқул хукуқи истифодаи қитъаи замин, ки ин ашё дар он қарор дорад, дар асоси муқаррароти қонунгузориҳои ҷорӣ ҚТ ба соҳибмулки нави ашёи ғайриманқул гузаронида мешавад. Дар ин асно, гузариши хукуқи истифодаи қитъаи замин, ки ба сифати яке аз намудҳои хукуқи маҳдуди ашёи эътироф карда мешавад (м. 241 КГ ҚТ), ҳамчун аҳди граждани-хукуқӣ баҳо дода нашуда, чун яке аз намудҳои иҷроӣ муқаррароти қонун оид ба истифодаи самаранок ва дурусти замин эътироф карда мешавад²⁷¹.

²⁷⁰ Соҳибзода М.М., Шамсиддин Ш. Қатъи хукуқи моликият ба ашёи ғайриманқул бинобар гирифтани қитъаи замин ва захираҳои табиӣ дигар // Маҷмӯаи мақолаҳои конференсияи ҷумҳуриявӣ илмию амалӣ дар мавзӯи «Мушкилотҳои қонунгузориҳои замин дар даврони муосир» (13 октябри соли 2023) / зери назари доктори илмҳои хукуқшиносӣ, профессор Мирзозода П.З. ва номзоди илмҳои хукуқшиносӣ, дотсент Шарифзода Ф.Ш. – Душанбе: Меҳроҷ-граф, 2023. – С. 108.

²⁷¹ Ниг.: Хукуқи граждани Ҷумҳурии Тоҷикистон: китоби дарсӣ: қисми дуюм / муҳаррирони масъул мудири кафедраи хукуқи граждани факултети хукуқшиносии ДМТ, доктори илмҳои хукуқ, профессор Ғаюров Ш.К. ва номзоди илмҳои хукуқ, дотсент Сулаймонов Ф.С. – Душанбе: ЭР-граф, 2014. – С. 40-41 (муаллифи боб Сулаймонов Ф.С.).

Ба андешаи мо, қитъаи замин объекти ҳуқуқҳои маданӣ мебошад, зеро тибқи қонунгузори амалкунандаи мамлакат он ба ҳуқуқи моликияти истисноии давлат тааллуқ дорад ва давлат дар навбати худ субъекти муносибатҳои ҳуқуқи маданӣ аст.

Аз таҳлили меъёрҳои м. 310 КМ ҚТ, инчунин қонунгузори манзил ва шаҳрсозӣ мушаххас намудан мумкин аст, ки дар хусуси аз ҷониби ширкатҳои сохтмонӣ гирифтани қитъаи замин бо мақсади бунёди бинои бисёрхонагӣ, ки дар он молу мулки ғайриманқули моликон, аз ҷумла манзилҳои истиқоматии онҳо ҷойгир аст, муқаррароте ҷой надорад. Аз ин лиҳоз, танзими ҳуқуқии ҳимояи манфиатҳои молиқони молу мулки ғайриманқул, аз ҷумла манзилҳои истиқоматӣ ҳангоми аз ҷониби ширкатҳои сохтмонӣ гирифтани қитъаҳои замини онҳо, ки молу мулки ғайриманқул дар он воқеъ аст ва ҷуброн намудани зарари ба моликон расонидашуда, ниҳоят зарур арзёбӣ мегардад.

Чунончи, Суди ноҳияи Фирдавсии шаҳри Душанбе баррасии парвандаи маданӣ²⁷² бо даъвои ҚДММ «Ш-20» бо ҷавобгарии шаҳрвандон И.Б. ва С.Р. «Дар бораи бартарафсозии манзили истиқоматӣ ва кӯчонидан аз манзили истиқоматӣ, бо ҷуброни дигар манзили истиқоматӣ аз бинои баландошёна, бо зиёд намудани 20% аз масоҳати пештара ва бартараф кардани монеа, оид ба уҳдадор кардани ҷавобгарон И.Б. ва С.Р. барои бастании шартномаи ҷуброни иҷорапулӣ барои манзили истиқоматии иҷоравӣ» бо даъвои муқобили даъво пешниҳодкардаи шаҳрванд И.Б. бо ҷавобгарии ҚДММ «Ш-20» дар бораи рад намудани аризаи даъвоӣ, бекор намудани ҳуҷҷатҳо ва бартараф намудани монеа, аризаи муқобили даъво пешниҳодкардаи шаҳрванд С.Р. бо ҷавобгарии ҚДММ «Ш-20» оид ба тариқи судӣ ҷуброн намудани манзили истиқоматӣ дар намуди аслро ба миён гузошт.

²⁷² Бойгонии Суди ноҳияи Фирдавсии шаҳри Душанбе (омӯзиши парвандаҳо оид ба маҷбуран қатъ намудани ҳуқуқи моликият ба молу мулки ғайриманқул бинобар гирифтани қитъаи замин татбиқи м. 310 КМ ҚТ (м. 263 КГ ҚТ). Парвандаи № 3-91/23 аз 7 июни соли 2023. Ҳангоми таҳлили парванда дар таҳқиқот номгузори тарафҳои баҳс яъне «даъвогар» ва «ҷавобгар» бо мақсади ҳалалдор нашудани манфиатҳои тарафҳо ба таври шартӣ гузошта шудааст.

Дар асоси қарори Раиси шаҳри Душанбе аз 30 март соли 2022, № 124 «Дар бораи додани иҷозат ба ҶДММ «Ш-20» барои лоиҳакаи биноҳои истиқоматии баландошёна иборат аз 4 (чор) блок бо ҷойгирони марказҳои савдою хизматрасонӣ, маишӣ дар ошёнаҳои аввал ва таваққуфгоҳи нақлиёти автомобилӣ дар таҳхонаи онҳо дар заминаи биноҳои истиқоматии бисёрхонагӣ, хонаҳои истиқоматии шахсӣ ва бинову иншооти мавҷудаи фарсудаи атрофи онҳо, воқеъ дар кӯчаи Шестопалов № 1, 3, 5, 7, 9, 11, 12, 13 ва 14 дар ноҳияи Фирдавсии шаҳри Душанбе дар қитъаи замини масоҳаташ 0,95 (сифр аз сад наваду панҷ) гектар бо дақиқ намудани масоҳати зери сохтмон» иҷозат дода шудааст.

Мутобиқи б. 2 қарори мазкур ҶДММ «Ш-20» вазифадор карда шудааст, ки баҳри таъмини ҳифзи ҳуқуқҳои соҳибмулкони ва таъмини адолати иҷтимоӣ ҷуброни зарари бартарафкунии бинову иншооти мавҷударо тибқи қонун барқарор намояд, инчунин, розигии соҳибмулкони онҳоро оид ба таъмини онҳо бо манзилҳои истиқоматии муваққатӣ ва шартномаҳоро бо соҳибмулкони бо мақсади бартарафсозӣ бо шартҳои минбаъд пайдо намудани ҳуқуқи моликият ба манзилҳои истиқоматӣ дар биноҳои навбунёдшуда тариқи нотариалӣ ба расмият дароранд.

Дар хусуси бартараф намудани манзилҳои истиқоматии шаҳрвандон ва оғоз намудани корҳои сохтмонӣ ҶДММ «Ш-20» бо ақсари соҳибмулкони манзилҳо ба созиш омада, бо онҳо шартномаҳои дахлдор ба имзо расонидааст. Танҳо моликон И.Б. ва С.Р. ба шартҳои пешниҳоднамудаи ширкати сохтмонӣ розӣ нагардиданд, ки роҳбарияти ин ширкат ҳалли баҳсро бо тариқи судӣ мувофиқи мақсад шуморидааст.

Ҳамин тавр, ширкати сохтмонӣ бо аризаи даъвоӣ ба суд муроҷиат намуда, хоҳиш менамояд, ки манзили истиқоматии молик И.Б. (хонаи 8) воқеъ дар кӯчаи Шестопалови ноҳияи Фирдавсии шаҳри Душанбе бо додани дигар манзили истиқоматӣ дар бинои навбунёдшаванда бо зиёд кардани 20% масоҳати пешинаи манзилҳои истиқоматиашон кӯчонида шаванд. Бо ҳамин мазмун нисбат ба молик С.Р. ба суд бо аризаи даъвоӣ

мурочиат намуда, хошиш менамояд, ки манзили истиқоматии молик С.Р. (хонаи 11) воқеъ дар кӯчаи Шестопалови ноҳияи Фирдавсии шаҳри Душанбе бо додани манзили истиқоматии дигар дар бинои навбунёдшаванда бо зиёд кардани 20% масоҳати зери сохтмони асосӣ ва 15% барои масоҳати ёрирасон кӯчонида шаванд.

Молик И.Б. ба ин шарти пешниҳоднамудаи ширкати сохтмонӣ розӣ нашуда, аз суд дархост намудааст, ки бар ивази манзили истиқоматии бартарафшавандаш арзиши онро дар шакли маблағи пулӣ чуброн намояд. Дар навбати худ молик С.Р. дар аризаи муқобили даъво пешниҳодкардааш аз суд дархост менамояд, ки бар ивази манзили истиқоматии бартарафшавандаш ширкати сохтмонӣ талаботи онро дар шакли асл қонеъ намояд. Яъне бар ивази манзили истиқоматиаш дар худуди шаҳри Душанбе манзили дигари истиқоматӣ харида диҳад.

Вобаста ба вачҳи овардаи молик И.Б. дар асоси таъиноти суди ноҳияи Фирдавсӣ ба парвандаи граждании мазкур санаи 19.11.2022 бо мақсади муайян намудани арзиши манзили истиқоматии ӯ экспертизаи муҳандисию сохтмонӣ таъин карда шудааст. Аз санаи 3 марти соли 2023 эксперти Маркази ҷумҳуриявии экспертизаи судӣ ва криминалистии назди Вазорати адлияи ҚТ ва эксперти КВД «Баҳодихӣ-наrxгузорӣ»-и назди Мақомоти иҷроияи ҳокимияти давлатии шаҳри Душанбе, инчунин, намояндаи ҚДММ «Ш-20» манзилҳои истиқоматии моликонро аз экспертизаи муҳандисию сохтмонӣ гузарониданд.

Арзиши манзили истиқоматии молик И.Б. тибқи хулосаи эксперти Маркази ҷумҳуриявии экспертизаи судӣ ва криминалистии назди Вазорати адлияи ҚТ ба миқдори 1374924 сомонӣ ва тибқи хулосаи эксперти КВД «Баҳодихӣ-наrxгузорӣ»-и назди мақомоти иҷроияи ҳокимияти давлатии шаҳри Душанбе 1219943 сомонӣ арзёбӣ мегардад. Молик И.Б. сарфи назар аз он бо ташаббуси худ бо ҷалби эксперти махсус манзили истиқоматияшро аз экспертизаи муҳандисию сохтмонӣ гузаронида, дар натиҷаи он эксперти мазкур арзиши манзили истиқоматии ӯро 4000000 сомонӣ арзёбӣ намуда, тасдиқ менамояд.

Ба молик С.Р. бар ивази манзили истиқоматияш якчанд манзилҳо дар маҳаллаҳои Гулбута ва Пахтакори ҳудуди шаҳр пешниҳод мегардад, ки тибқи нишондоди молик манзилҳои пешниҳодгардида ба манзили истиқомати \bar{y} бо дарназардошти шароит ва ҷойи ҷойгиршавӣ баробарарзиш набуда, барои истиқомати доимии онҳо низ номувофиқ доништа мешавад.

Дар натиҷаи ба як созиши муайян наомадани даъвогар ҚДММ «Ш-20» ва ҷавобгар-моликони И.Б. ва С.Р. баҳси онҳо ба тариқи судӣ ҳал карда мешавад. Ҳамин тавр, суд аз баррасии нишондодҳои тарафҳои баҳс ба хулосае меояд, ки бо мақсади аз ҷониби ҷавобгар-моликони роҳ надодан ба кашолакорӣ ва монеа шудан ба иҷрои қарори мақомоти иҷроияи ҳокимияти давлатии шаҳри Душанбе дар хусуси оғоз намудани корҳои сохтмонӣ ба идомаи он хотима бахшад.

Дар маҷлиси ошкорои судӣ судья вачҳи овардаи ҷавобгар-моликони И.Б.-ро дар хусуси он ки манзили истиқоматияш 4000000 (чор миллион) сомони арзиш дорад, бинобар сабаби аз ҷониби эксперти махсус бе ҷалби дигар мутахассисон анҷом додани экспертизаи муҳандисию сохтмонӣ беасос доништа, рад менамояд. Ҳамзамон, даъвои ҷавобгар-моликони С.Р.-ро дар хусуси бар ивази манзили истиқомати бартарафшавандаш аз ҷониби ширкати сохтмонӣ харида додани манзили истиқомати дигари баробарарзиш рад кардааст.

Ҳарчанд дар ин ҷо даъвогар ҚДММ «Ш-20» барои қонун намудани талаботи ҷавобгар-моликони И.Б. ва С.Р. ҳамаи чораҳоро оид ба иҷрои уҳдадорияш андешида бошад, вале тавре ки аз мазмуни ҳалнома бармеояд, ҷуброни зарар ба моликони манзили истиқоматӣ дар ҳаҷми зарурӣ пешниҳод нагардидааст.

Суд бо дарназардошти ҳамаи ин бо мақсади ҳалли баҳс талаботи қарори Мақомоти иҷроияи ҳокимияти давлатии шаҳри Душанберо асос меорад, ки он мутобиқи м. 2 Қонуни ҚТ «Дар бораи санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ» як навъ санади меъёрии ҳуқуқӣ ба ҳисоб рафта, иҷрои он хусусияти умумихатмӣ дорад. Албатта, дар ин маврид қарори мазкурро

санади меъёрии ҳуқуқӣ ҳисобидан баҳснок аст, зеро мутобиқи қ. 2, м. 25 Қонуни ҚТ «Дар бораи санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ» қарорҳои хусусияти фардӣ ва ташкилию амрдиҳӣ доштаи маҷлисҳои вакилони халқи Вилояти Мухтори Кӯҳистони Бадахшон, вилоятҳо, шаҳри Душанбе ва амрҳои раисони Вилояти Мухтори Кӯҳистони Бадахшон, вилоятҳо ва шаҳри Душанбе санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ ҳисобида намешаванд. Аз ин бармеояд, ки қарори мақомоти иҷроияи ҳокимияти давлатии шаҳри Душанбе дар ин маврид санади меъёрии ҳуқуқӣ набуда, иҷрои он хусусияти умумихатмӣ надорад.

Дар мавриди дигар вобаста ба радди даъвои ҷавобгар-моликон И.Б. ва С.Р. судя даъвои пешниҳоднамудаи даъвогар ҚДММ «Ш-20»-ро дастгирӣ намудааст, ки баҳснок мебошад. Бо мақсади бартараф намудани манзилҳои истиқоматии ҷавобгар-моликон И.Б. ва С.Р. дар ҳалнома м. 22 Кодекси манзили ҚТ ва м. 38 КЗ ҚТ-ро асос меорад. Ҳол он ки чи дар м. 22 Кодекси манзили ҚТ ва чи дар м. 38 КЗ ҚТ сухан дар бораи қатъ гардидани ҳуқуқи моликият ба молу мулки ғайриманқул вобаста ба гирифтани қитъаи замин барои эҳтиёҷоти давлатӣ ва ҷамъиятӣ меравад, на манфиати хусусии ширкатҳои сохтмонӣ.

Бояд қайд кард, ки гирифтани қитъаи замин барои эҳтиёҷоти давлатӣ ва ҷамъиятӣ танҳо бо мақсади қонун намудани эҳтиёҷоти давлатӣ ё ҷамъиятӣ бо дарназардошти он асосҳое, ки дар м. 38 КЗ ҚТ пешбинӣ гардидааст, амалӣ карда мешавад. Аз тарафи дигар, қитъаи замин бо қарори мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ дар ин хусус қабул гардида, заминистифодабаранда на дертар аз як сол то гирифтани қитъаи замин аз ҷониби мақомоти иҷроияи маҳаллии ҳокимияти давлатӣ огоҳ карда мешавад (м. 40 КЗ ҚТ). Аз ин бармеояд, ки дар ҳалнома миёни манфиатҳои оммавӣ ва манфиатҳои хусусии иштирокчиёни муносибатҳо тафовут гузошта нашудааст.

Дар ҳалнома рад намудани даъвои ҷавобгар-молик С.Р. дар хусуси аз ҷониби ширкати сохтмонӣ харида додани манзили истиқоматии дигари баробарарзиш бар ивази манзили истиқоматии

бартарафшавандаш баҳснок аст, зеро судя талаботи б. 2 қарори дар боло зикршударо асос оварда, ба хулосае меояд, ки ЧДММ «Ш-20» барои дар шакли асл бо дарназардошти ҷойи ҷойгиршавӣ, ҳамарзиш ва ҳаммонанд ба манфиати моликони ин минтақаи зист ҷуброн намудани манзили зисти нав уҳдадор нест.

Мутобиқи талаботи м. 310 КМ ҚТ (қаблан м. 263 КГ ҚТ) ба молик додани ашёи дигари баробарарзиш ҳамчун яке аз тарзҳои дигари ҷуброни зарар ҳангоми қатъ гардидани ҳуқуқи моликият ба ашёи ғайриманқул кафолат дода шудааст. Аз тарафи дигар, б. 2 қарори мазкур, ки судя аз он истинод меорад, дар навбати аввал ширкати сохтмонӣ ЧДММ «Ш-20»-ро уҳдадор менамояд, ки баҳри ҳимояи ҳуқуқи моликон ва таъмини адолати иҷтимоӣ, аз ҷумла ҷуброни зарари бартарафкунии бинову иншооти мавҷударо тибқи қонун барқарор намояд.

Аз таҳлили ҳалномаи судии мазкур чунин хулоса баровардан мумкин аст, ки дар он талаботи м. 310 КМ ҚТ (қаблан м. 263 КГ ҚТ) умуман ба эътибор гирифта нашуда, аз тарафи дигар амалияи татбиқи он дар маводи ҳамин парванда ба парвандаҳои ба ҳамин монанд собит менамоянд, ки аз ҷониби судҳо баррасӣ ва ҳалли баҳсҳо берун аз муқаррароти он сурат гирифтаанд. Аз ҷумла, зимни ҳалли баҳсҳо ва ҳимояи манфиатҳои моликони молу мулки ғайриманқуле, ки дар қитъаи замини гирифташаванда ҷойгир аст, аз ҷониби судҳо миёни манфиатҳои оммавӣ (давлатию ҷамъиятӣ) ва манфиатҳои хусусӣ (аз ҷумла, ширкатҳои сохтмонӣ) тафовути ҷиддӣ гузошта намешавад.

Масъалаи дигар ин тақдир ҳуқуқии дарахтони бисёрсоларо пайравӣ намудани қитъаи замин мебошад. Масалан, агар молик дарахтони бисёрсолаи худро бегона намояд, пас ҳуқуқи истифодаи қитъаи замин, ки дарахтони мазкур дар он ҷойгир шудаанд, ба шахси дигар мегузарад. Ин масъала дар қонунгузорӣ ба таври ғуногун танзим шудааст. Дар м. 27 КЗ ҚТ танҳо ҳангоми ба шахси дигар гузаштани бино

(иморат, иншоот) тақдири ҳуқуқии ҳуқуқи истифодаи қитъаи заминро ба онҳо вобаста кардааст, аммо дарахтони бисёрсола муайян нашудааст.

Тибқи м. 609 КМ ҚТ «мувофиқи шартномаи хариду фурӯши бино, иншоот ё дигар молу мулки ғайриманқул ба харидор ҳамзамон бо додани ҳуқуқи моликият ба чунин молу мулки ғайриманқул, инчунин, ҳуқуқи истифодаи он қисмати қитъаи замин, ки дар он ин молу мулки ғайриманқул ҷойгиранд ва барои истифодаи онҳо зарур мебошад, мегузарад». Дар моддаи мазкур дарахтони бисёрсола ҳамчун молу мулки ғайриманқул ба доираи объектҳои дохил карда шудааст, ки бегона кардани онҳо боиси ба дигар шахс гузаштани ҳуқуқи истифодаи қитъаи замини объекти мазкури дар он ҷойгиршуда ва қитъаи замини хизматрасон мегардад.

Таҷрибаи баъзе мамлакатҳои хориҷӣ нишон медиҳад, ки танҳо хангоми ба шахси дигар гузаштани ҳуқуқ ба сохтмони асосӣ, ҳуқуқ ба қитъаи замин низ ба он мегузарад. Масалан, дар қ. 1, м. 267 Кодекси маданияи Ҷумҳурии Белорус танҳо хангоми ба шахси дигар гузаштани сохтмонҳои асосӣ (бино, иншоот) ва сохтмони асосии нотамои ҳуқуқ ба қитъаи замин ба бадастоварандаи объектҳои аввалӣ мегардад. Ҳол он ки дар қ. 1, м. 130 Кодекси мазкур дарахтони бисёрсола объекти молу мулки ғайриманқул муқаррар шудаанд.

Муқаррароти м. 609 КМ ҚТ муқаммал буда, бояд ба КЗ ҚТ тағйироти дахлдор ворид карда шавад, зеро дар амалия ҳолатҳои хариду фурӯши дарахтони боғ ҷой дорад, ки истифодаи дарахтон бе мавҷудияти ҳуқуқи истифодаи қитъаи замин, ки дарахтон дар он ҷойгиранд, ғайриимкон аст. Вобаста ба ин, пешниҳод мегардад, ки ба қ. 1, м. 27 КЗ ҚТ илова ворид карда шуда, дар таҳрири зайл ифода карда шавад:

«Хангоми ба шахси дигар гузаштани ҳуқуқи моликият ба бино, иншоот, сохтмони нотамои ва дарахтони бисёрсола ва дигар объектҳои ба замин алоқаи мустаҳкамдошта ҳуқуқи истифодаи қисмати қитъаи замин, ки ин молу мулки мазкур дар он қарор дорад, инчунин, қисми ҳамшафати он қитъаи замин, ки барои хизматрасонии ин молу мулк дар

доираи меъёрҳои муқарраргардида зарур аст, ройгон ба харидори бино, иншоот, сохтмони нотамои ва дарахтони бисёрсола ва дигар объектҳои ба замин алоқаи мустаҳкамдошта мегузарад».

2.2. Речаи ҳуқуқии молу мулки ғайриманқули бо замин алоқаи мустаҳкамдошта

Дар назарияи ҳуқуқи маданӣ объектҳои тибқи таъинот ғайриманқул эътироф карда мешаванд, ки бо замин алоқаи мустаҳкам доранд ва ҷойивазкунии онҳо бе расонидани хисороти номутаносиб ба таъиноти онҳо ғайриимкон аст. Дар КМ ҚТ (қ. 1, м. 138) якчанд объектҳои номбар карда шудааст, ки онҳо тибқи таъиноташон ғайриманқул мебошанд, аз ҷумла бино, иншоот, сохтмони нотамои, дарахтони бисёрсола.

Алоқаи мустаҳкам доштан бо замин ва ғайриимкон будани ҷойивазкунии объект бе расонидани хисороти номутаносиб ба таъиноти он дар якҷоягӣ истифода гардида, маҳаки анъанавии бандубасткунандаи объектҳо ба ашёи ғайриманқул маҳсуб меёбад. Дар қонунгузори мамлакат мазмуни маҳаки мазкур муайян нашуда, муайян кардани ҳолати алоқаи мустаҳкам доштан бо замин ба мақомоти ҳуқуктабиккунанда вогузор карда шудааст. Аз ин рӯ, маҳаки мазкур хусусияти баҳодихӣ дошта, вобаста ба ҳолатҳои мушаххас бояд арзёбӣ карда шавад.

Дар фарқият аз қонунгузори Тоҷикистон, дар қонунгузори мадания баъзе мамлакатҳои хориҷӣ, ба монанди Фаронса тавсифи маҳаки алоқаи мустаҳкам доштан бо замин муайян карда шудааст. Хусусияти хоси танзими ҳуқуқии молу мулки ғайриманқул дар ҳуқуқи мадания Фаронса дар он ифода мегардад, ки дараҷаи мустаҳкамии молу мулки ғайриманқул бо замин, инчунин, тавассути қадом воситаҳо васл кардани он, бевосита дар қонунгузорӣ танзим гардидааст.

Мутобиқи м. 525 Кодекси мадания Фаронса молик ашёи манқулро ба қитъаи замини худ ба таври доимӣ вобастакардашуда ҳисоб

менамояд, агар ин предметҳо бо гач, оҳак ё семент васл карда шуда бошанд ва ҷудо намудани ин ашё бидуни зарар ё вайрон шудани ашё ё бидуни шикастан ё хароб шудани он имконнопазир бошад. Аз ин муқаррарот бармеояд, ки молу мулки манқули ба замин васл кардашуда, дар сурати мавҷудияти талаботи зайл ғайриманқул эътироф карда мешаванд:

а) агар молик ин молу мулкро ба таври доимӣ ба қитъаи замини худ вобаста намояд;

б) агар молу мулки манқул ба замин бо гач, оҳак ё семент мустаҳкам шуда бошад;

в) ҷудо намудани ин ашё аз қитъаи замин бе расонидани зарар ё вайрон шудани таъиноти ашё (шикастан, хароб шудан, паст шудани сифати он, мавҷуд набудани имконияти тибқи таъиноти пештара истифода намудани он) ғайриимкон бошад.

Тибқи қоидаи умумӣ, ашёи ба қитъаи замин муваққатан пайвастшуда молу мулки ғайриманқул эътироф карда намешаванд, зеро онҳо ба қитъаи замин алоқаи мустаҳкам надошта, интиқоли онҳо бидуни расонидани зарар ба таъиноташон имконпазир аст²⁷³.

Аломати алоқаи мустаҳкам бо замин дар назари аввал одӣ бошад ҳам, вале дар амал аксар вақт душворихоро пеш меоварад. Кай робитаро мустаҳкам ҳисобидан мумкин аст? Ҳатто муаллифони пеш аз инқилоби Россия дар ибтидои асри гузашта эътироф кардаанд, ки «техникаҳои сохтмонӣ имкон медиҳанд, ки биноҳои бисёрхонагӣ кӯчонида шаванд, зеро фарқияти он қадар равшани байни молу мулки манқул ва молу мулки ғайриманқулро душвортар месозад»²⁷⁴.

Дар амалияи ҳуқуқтатбиқкунии Тоҷикистон ҳолатҳои вучуд дорад, ки бандубасти объектҳои ҳамчун ашёи манқул ё ғайриманқул бидуни

²⁷³ Ниг.: Шерзода, Б.С. Хусусиятҳои речаи ҳуқуқии молу мулки ғайриманқул тибқи қонунгузорию граждании Олмон // Маводи III Конференсияи илмӣ-амалии олимони ҷавони ДМТ ба «Рӯзи ҷавонони Тоҷикистон» – 23 май ва «Бистсолаи омӯзиш ва рушди фанҳои табиатшиносӣ, дақиқ ва риёзӣ дар соҳаи илму маориф (солҳои 2020-2040)». – Душанбе, 2023. – С. 198.

²⁷⁴ Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права (по изданию 1907 г.). – М.: Статут, 1995. – С. 97.

баҳодихии дақиқ, хоссатан ба эътибор гирифтани алоқаи мустаҳкам доштан бо замин ва ғайриимкон будани интиқол бе расонидани зиён ба таъиноти объект анҷом дода мешавад. Масалан, аз ҷониби мақоми бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он дар Феҳристи шартномаҳои гарави молу мулки ғайриманқул (ипотека) трансформатор дар асоси шартномаи гарави молу мулки ғайриманқул аз 12 октябри соли 2022, № 9Ш-209 дар ноҳияи «А» (рақами тартибӣ дар феҳрист – 31) ба қайд гирифта шудааст²⁷⁵.

Дар пасманзари инкишофи техника ва технология маҳаки алоқаи мустаҳкам доштан бо замин ва имконнопазирии интиқоли ин объектҳо бе расонидани зарар ба таъиноти ин объектҳо мавриди шубҳа ва баҳс қарор дода мешавад. Дар адабиёти илмӣ алоқаи мустаҳкам доштан бо замин ҳамчун маҳаки мансубияти объект ба ашёи ғайриманқул ба таври гуногун баҳо дода мешавад. Дар робита ба масъалаи мазкур, М.Р. Вализода ва К.Б. Анваров қайд менамоянд, ки «дар сурати ба фазои нав кӯчидани бино ё иншоот, онҳо ҳангоми кӯчонидан ҳамчун молу мулки ғайриманқул эътироф карда намешаванд. Дар ин ҳолат, бино ё иншоот робитаи ҷисмонии худро бо қитъаи замини мушаххас гум мекунад, ҳатто агар дар вақти ҳаракат ба таъиноти онҳо осебе нарасад»²⁷⁶.

Ба андешаи М.М. Гасанов «дар айни замон маҳаки алоқаи мустаҳками ҷисмонӣ бо замин аҳаммияти амалӣ надорад, зеро ҷойгиршавии молу мулки мушаххас дар феҳристҳои махсус ба таври ҳуқуқӣ мустаҳкам карда шудаанд. Дар баробари ин, ба расмият даровардан ва бақайдгирии давлатии муомилоти молу мулки ғайриманқул маҳз ба маълумоти дар феҳристҳои махсус мавҷудбуда асос меёбад»²⁷⁷.

²⁷⁵ Ниг.: Феҳристи шартномаҳои гарави молу мулки ғайриманқул (ипотека) [Захираи электронӣ]. Манбаи дастрасӣ: <https://baqaydgiri.tj/Home/FehristIpotec> (санаи мурочиат: 10.03.2024).

²⁷⁶ Вализода М.Р., Анваров К.Б. Мафҳум ва объектҳои молу мулки ғайриманқул дар ҳуқуқи граждани // Идоракунии давлатӣ. – 2021. – № 3 (52). – С. 191-192.

²⁷⁷ Гасанов М.М. Правовой режим объектов незавершенного строительства: дис. ... канд. юрид. наук. – М., 2011. – С. 56.

Дар воқеъ, андешаи муаллиф дуруст аст, ки маълумот дар бораи маҳалли ҷойгиршавии молу мулки ғайриманкул дар феҳристҳои дахлдор пешбинӣ гардидааст, аммо ин маъноӣ онро надорад, ки алоқаи мустаҳкам доштан бо замин барои эътирофи ин ё он объект ҳамчун ашёи ғайриманкул аҳаммиятнок намебошад. Зеро маълумот дар бораи маҳалли ҷойгиршавии молу мулки ғайриманкул, ки дар феҳристҳо мустаҳкам гардидааст, аз факти ҷойгиршавии молу мулки дахлдор дар ҳудуди муайян ва дар алоқаи устувор қарор доштан бо замин бармеояд. Масалан, наметавон маълумот дар бораи маҳалли ҷойгиршавии молу мулки манкулро дар феҳристи алоҳида қайд кард ва минбаъд аз ин маълумот истифода намуд, зеро дар фарқият аз молу мулки ғайриманкул ба ҳаракат қодир мебошад ё имконияти иваз намудани маҳалли ҷойгиршавии он ҷой дорад.

Гузашта аз ин, аломати алоқаи мустаҳками ҳуқуқӣ бо замин метавонад барои бандубасти объектҳо, ба монанди киштиҳо ва ҳавопаймоҳо ҳамчун молу мулки ғайриманкул мусоидат намояд. Дар воқеъ, барои баъзе объектҳои молу мулки ғайриманкул, ба монанди объектҳои ба молу мулки ғайриманкул баробар эътирофшуда, алоқаи мустаҳкам доштан бо замин аҳаммияти асосӣ надорад, аммо барои гурӯҳи дигари молу мулки ғайриманкул ин алоқа муҳим ба ҳисоб рафта, маҳз ба хотири чунин хусусиятро доро будан, онҳо ғайриманкул ҳисобида мешаванд.

Новобаста аз пайдо шудани имконияти ҷойивазнамоии объектҳои бо замин алоқаи мустаҳкамдошта, ин маҳак аҳаммияти хос дошта, барои ба ашёи ғайриманкул мансуб донишҳои объектҳои муайян нақши асосӣ дорад. Танҳо дар ҳолатҳои истисноӣ (зарурӣ) молу мулки ғайриманкули бо замин алоқаи мустаҳкамдошта аз як ҷой ба ҷойи дигар интиқол дода мешавад, зеро анҷом додани чунин амал хароҷоти назаррасро талаб менамояд.

Асос барои муомилоти молу мулки ғайриманкул мавҷудияти маълумоти боэътимод дар бораи молу мулки ғайриманкул мебошад, ки

чунин иттилоот дар феҳристи ягонаи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул пешбинӣ карда мешавад ва хангоми тағйир додани маҳалли ҷойгиршавии молу мулки ғайриманқули бо замин алоқаи мустаҳкамдошта, дорандаи ҳуқуқ ба ин молу мулк бояд чиҳати ворид намудани тағйири маълумоти дар феҳрист пешбинишуда чораҳои дахлдор андешад.

Бино ва иншоот дар қонунгузории ҚТ бевосита ба номгӯйи объектҳои молу мулки ғайриманқул ворид карда шудааст. Тибқи қонунгузорӣ бино ва иншоот ба сифати объекти мустақили муомилоти маданӣ баромад менамоянд. Бино ва иншоот вобаста ба таъинот ва табиати ҳуқуқӣ молу мулки ғайриманқул мебошад, яъне бо дарназардошти он ки онҳо бо замин вобастагии зич доранд ва ҷойивазкунии онҳо бидуни расонидани зарари воқеӣ ва ба таъинотиашон имконнопазир аст²⁷⁸.

Д.Қ. Раҳимов қайд менамояд, ки «на ҳама иншоот ба замин алоқаи зич дорад. Як қатор иншоотҳое, ки ба таври анъанавӣ ҳамчун молу мулки ғайриманқул эътироф карда мешаванд, эҳтимолан молу мулки ғайриманқул нестанд. Масалан, кубурҳои буғӣ, кубурҳои газ ва дигар кубурҳо танҳо ба рафҳо ва дигар дастгоҳҳои шабеҳи дар замин пинҳоншуда така мекунанд, агар онҳо интиқол дода шаванд, ҳуди кубур ҳеҷ гоҳ нобуд намешавад ва ё зарар мебинад (харочоти ҷудокунӣ ва васлкунии пайвастиҳо, кафшер) нисбат ба арзиши ҳуди кубур ночиз хоҳад буд. Ба ин маъно, эътироф кардани объектҳои молу мулки ғайриманқул дар алоқаи мустаҳкам бо фарши бетонии биноҳои саноатӣ, таҷҳизоти атроф, воҳидҳои технологӣ, коммуникатсионӣ насб карда шудааст, ки воқеан бидуни оқибатҳои кулӣ ва таъсирбахш ҳаракат карда наметавонанд»²⁷⁹.

²⁷⁸ Ниг.: Шерзода Б.С., Раҳимов Д.Қ. Некоторые вопросы о зданиях и сооружениях как недвижимости. Scientific Collection «InterConf», (40): with the Proceedings of the 2nd International Scientific and Practical Conference «Scientific Community: Interdisciplinary Research» (January 26-28, 2021). Hamburg, Germany: Busse Verlag GmbH, 2021. – С. 403.

²⁷⁹ Ниг.: Раҳимов Д.Қ. Мафҳум, моҳият ва хусусиятҳои иншоот ҳамчун предмети шартномаи иҷораи бино ва иншоот // Идоракунии давлатӣ. – 2022. – № 2 (56). – С. 195.

Дар қонунгузори ҚТ таърифи расмии мафҳуми бино ва иншоот пешбинӣ карда шудааст. Тибқи м. 2 КШ ҚТ аз 28 декабри соли 2012 № 933²⁸⁰ бино ин объекти фаъолияти шаҳрсозӣ ва низоми сохтмоние мебошад, ки аз конструкцияҳои борбардор, панчарагирӣ ё якҷояшуда иборат буда, ҳаҷми сарбастаро ба вучуд меоранд ва вобаста ба таъиноти вазифавӣ барои зист ва будубоши одамон, иҷрои намудҳои гуногуни равандҳои истеҳсоли таъин гардидаанд.

Тибқи м. 2 Кодекси мазкур иншоот объектҳои фаъолияти шаҳрсозӣ, низоми ҳаҷмӣ, сатҳӣ ё хаттии сохтмонӣ мебошад, ки аз конструкцияҳои борбардор, панчарагирӣ ё якҷояшуда таркиб ёфта, барои иҷрои намудҳои гуногуни равандҳои истеҳсоли, нигоҳдории мавод, маснуот, таҷҳизот, инчунин, барои будубоши муваққатии одамон, аз як ҷой ба ҷойи дигар гузаронидани одамон, бор ва ғ. таъин гардидаанд. Дар фарқият аз КШ ҚТ дар Қонуни ҚТ «Дар бораи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он» мафҳуми бино ва иншоот муқаррар нагардида, танҳо мафҳуми бино (истиколатӣ ва ғайриистиколатӣ) ба таври зайл пешбинӣ шудааст: бинои истиколатӣ ва ғайриистиколатӣ ин ҳама гуна объекти дар боло ва зери замин сохташудае мебошад, ки сохтмони он тибқи қонунгузори ҚТ эътироф карда шуда, барои истифодаи дарозмуддат пешбинӣ гардидааст ва бо замин алоқамандӣ дошта, бе расонидани зарар интиқоли он имконнопазир аст, таъинот, ҷойгиршавӣ ва андозаи он дар ҳуҷҷатҳои феҳристи ягонаи давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он дарҷ гардидааст. Мафҳуми мазкур бо дарназардошти ба эътибор гирифтани мафҳуми бино ҳамчун молу мулки ғайриманқул пешбинӣ шудааст.

Аз мафҳуми бино ва иншоот ду гурӯҳи хусусиятҳои онҳоро чудо кардан мумкин аст: 1) хусусиятҳои техникӣ; 2) таъиноти мақсадноки онҳо. Вобаста ба хусусияти техникӣ мафҳуми бино ва иншоот аз

²⁸⁰ Ниг.: Кодекси шаҳрсозии ҚТ аз 28 декабри соли 2012, № 933 // Ахбори Маҷлиси Олии ҚТ. – 2012. – № 12, қ. 1. – Мод. 998; 2016. – № 7. – Мод. 626; 2019. – № 1. – Мод. 24.

хамдигар қариб, ки тафовути чиддӣ надоранд, ҳардуи онҳо объекти фаъолияти шахрсозӣ ва низоми сохтмоние (бино ин низоми ҳаҷмӣ, сатҳӣ ё хаттии сохтмонӣ) мебошанд, ки аз конструкцияҳои борбардор, панчарагирӣ ё якҷояшуда иборатанд.

Аз рӯйи истифодаи мақсаднок бино ва иншоот аз ҳамдигар фарқ менамоянд. Бино аз ҷиҳати мақсади истифодабарӣ аввалиндараҷа барои истиқомати одамон ва дувум барои иҷрои намудҳои алоҳидаи равандҳои истеҳсолӣ таъин гардидааст. Истифодабарии мақсадноки иншоот васеъ буда, бо мақсадҳои зерин қорбурд мешавад: а) иҷрои намудҳои гуногуни равандҳои истеҳсолӣ; б) нигоҳдории мавод, маснуот, таҷҳизот; в) барои будубоши муваққатии одамон, аз як ҷой ба ҷойи дигар гузаронидани одамон, бор ва ғ. Бояд зикр намуд, ки тибқи қонунгузорӣ речаи ҳуқуқи бино ва иншоот ягона мебошад. Дар қонунгузори маданӣ, шахрсозӣ ва вобаста ба бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ягон меъёри махсусе муқаррар нагардидааст, ки он нисбат ба иншоот татбиқ гардида, нисбат ба бино татбиқ нагардад.

Ҳамин тариқ, дар натиҷаи таҳлили қонунгузорӣ ва адабиёти илмӣ вобаста ба бино ва иншоот чун молу мулки ғайриманқул ҳулосаҳои зеринро пешниҳод намудан мумкин аст:

– бино ва иншоот объекти мустақили молу мулки ғайриманқул мебошанд ва дорои хусусияти алоқаи мустаҳкам ба замин, сохтмони сунъӣ, фардӣ мебошанд ва ҷойивазкунии онҳо бидуни расонидани зарари воқеии беҳисоб ба таъиноти онҳо ғайриимкон аст;

– бино ва иншоот объекти мустақили молу мулки ғайриманқул мебошанд, яъне онҳо новобаста аз он ки ба замин алоқаи ногустанӣ доранд, қисми таркибии қитъаи замин ба ҳисоб намераванд ва дар муомилоти маданӣ чун объекти алоҳида аз замин баромад менамоянд;

– ду гурӯҳи хусусиятҳои бино ва иншоот – техникӣ ва истифодабарии мақсаднокро ҷудо кардан мумкин аст. Бино ва иншоот танҳо бо хусусияти таъини истифодабарии онҳо бо мақсадҳои мушаххас фарқ мекунанд. Бино асосан барои истиқомати одамон ва иҷрои

равандҳои гуногуни истеҳсоли пешбинӣ гардидааст. Иншоот бештар дорои функсияи техникӣ аст, яъне бо мақсади иҷрои намудҳои гуногуни равандҳои истеҳсоли, нигоҳдории мавод, маснуот, таҷҳизот, барои будубоши муваққатии одамон, аз як ҷой ба ҷойи дигар гузаронидани одамон, бор ва ғ. истифода мегардад;

– мафҳуми иншоот васеъ буда, фарогири бино мебошад;

– дар қонунгузорӣ муқаррар намудани хусусияти фарқкунандаи бино ва иншоот зарур намебошад, ҳамзамон қонунгузорию маданӣ дар муносибатҳое, ки объекти онҳо бино ё иншоот танзими ҳуқуқии тафриқавиро пешбинӣ накардааст, ба истиснои муносибатҳои шартномавӣ, ки он дорои аҳаммияти ҳуқуқӣ мебошад.

Сохтмони нотамои объекти дигаре мебошад, ки бо замин алоқаи мустақкам дорад ва молу мулки ғайриманқул ба ҳисоб меравад. Дар таносуб аз дигар намудҳои молу мулки ғайриманқул, речаи ҳуқуқии объекти мазкур хусусиятҳои хосро доро буда, муомилоти маданияи он низ ба таври махсус сурат мегирад.

Дар қонунгузорию Тоҷикистон масъалаҳои танзими ҳуқуқи маданияи сохтмони нотамои таърихан ташаккул ёфтааст. Аз ҷумла, Қоидаҳои муайян намудани объектҳои сохтмонашон нотамои (хонаҳои истиқоматию иншооти ёрирасон), ки метавонанд ба муомилоти граждани бароварда шаванд, бо қарори Ҳукумати ҚТ аз 31 майи соли 2012, № 284²⁸¹ тасдиқ шуда буд. Баъдан Қоидаҳои муайян намудани объектҳои сохтмонашон нотамои ва ба муомилоти граждани баровардани онҳо бо қарори Ҳукумати ҚТ аз 27 марти соли 2018, № 148²⁸² қабул гардид.

²⁸¹ Ниг.: Қоидаҳои муайян намудани объектҳои сохтмонашон нотамои (хонаҳои истиқоматию иншооти ёрирасон), ки метавонанд ба муомилоти граждани бароварда шаванд, бо қарори Ҳукумати ҚТ аз 31 майи соли 2012, № 284 тасдиқ шудааст // Махзани мутамаркази иттилоотӣ-ҳуқуқии ҚТ «Адлия». Шақли 7.0. [Захираи электронӣ]. Манбаи дастрасӣ: URL: <http://www.adlia.tj> (санаи мурочиат: 23.07.2023).

²⁸² Ниг.: Қоидаҳои муайян намудани объектҳои сохтмонашон нотамои ва ба муомилоти граждани баровардани онҳо бо қарори Ҳукумати ҚТ аз 27 марти соли 2018, № 148 тасдиқ шудааст // Махзани мутамаркази иттилоотӣ-ҳуқуқии ҚТ «Адлия». Шақли 7.0. [Захираи электронӣ]. Манбаи дастрасӣ: URL: <http://www.adlia.tj> (санаи мурочиат: 23.07.2023).

Ба санади мазкур бо қарори Ҳукумати ҚТ аз 2 марти соли 2023, №85 тағйирот ворид карда шуда, дар он мафҳуми молу мулки ғайриманқул бо мазмуни зерин пешбинӣ гардидааст: «молу мулки ғайриманқул – китъаҳои замин ҳамчун моликияти давлатӣ, бинои истиқоматӣ ва ғайриистіқоматӣ, иншоот, объектҳои сохтмонашон нотаом, дарахтони бисёрсола ва молу мулки дигар, ки ба замин алоқамандии мустаҳкам доранд, яъне объектҳои, ки ҷойивазкуниашон бе расонидани хисороти воқеии номутаносиб ба таъиноташон имконнопазир аст».

Тибқи банди 2 Қоидаҳои муайян намудани объектҳои сохтмонашон нотаом ва ба муомилоти граждани баровардани онҳо объекти сохтмонашон нотаом ин объекти сохтмонаш мавқуфгузошта аст, ки барои бунёди он ҳамчун бинои истиқоматӣ ва ғайриистіқоматӣ мутобиқи қонунгузори ҚТ иҷозат дода шуда, вале ба итмом расонида нашудааст, бо замин алоқамандии мустаҳкам дошта, таъинот, ҷойгиршавӣ ва андозаи он дар ҳуҷҷатҳои феҳристи ягонаи давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он сабт шудааст.

Д.С. Некрестянов ба ин назар аст, ки объектҳои сохтмони нотаом «объектҳои молу мулки ғайриманқул мебошад, ки сохтмонашон ҷараён дорад, боздошта шудааст ё қатъ карда шудааст, вале бо тартиби муқарраршуда ба истифода дода нашудаанд»²⁸³. Дар адабиёти илмӣ оид ба лаҳзаи ба ашёи ғайриманқул табдил ёфтани сохтмони нотаом андешаҳои гуногун ҷой дорад. Аксари муҳаққиқон қайд менамоянд, ки сохтмони нотаом аз лаҳзаи бақайдгирии давлатӣ ба ашёи ғайриманқул табдил меёбад. Масалан, ба андешаи К.И. Скловский то бақайдгирии давлатӣ сохтмони нотаом молу мулки ғайриманқул нест, балки танҳо маҷмуи масолеҳи сохтмонӣ ва конструкцияҳо мебошад, ки ба он меҳнати бинокорон низ сарф мешавад²⁸⁴.

²⁸³ Некрестянов Д.С. Гражданско-правовое регулирование оборота объектов незавершенного строительства: дис. ... канд. юрид. наук. – СПб., 2005. – С. 155.

²⁸⁴ Ниг.: Скловский К.И. Квалификация отношений по застройке и право на объект строительства в судебной практике // Хозяйство и право. – 1997. – № 10. – С. 78.

Чунин ҳолат дар таҷрибаи судии ҚТ мавриди истифода қарор дорад. Дар б. 9 қарори Пленуми Суди Олии ҚТ «Дар бораи баъзе масъалаҳое, ки дар таҷрибаи аз ҷониби судҳо баррасӣ намудани баҳсҳо оид ба ҳуқуқи моликият ба хонаи истиқоматӣ пайдо мегарданд» аз 25 июни соли 2004, № 2²⁸⁵ муайян шудааст, ки «ҳангоми имконнопазир будани тақсими хонае, ки сохтмонаш нотамои аст, суд метавонад ҳуқуқи шахсони нишондодашударо ба масолеҳи бинокорӣ ва ҷузъиёти хона эътироф намояд».

Албатта, барои ба вучуд омадани чунин ҳуқуқҳо бақайдгирии давлатии объекти сохтмони нотамои ҳамчун молу мулки ғайриманқул зарур аст. Аз ин нуқтаи назар, то лаҳзаи бақайдгирии давлатӣ объекти сохтмони нотамои молу мулки манқул мебошанд. Дар назарияи ҳуқуқи молу мулки ғайриманқул объекти сохтмони нотамои то бақайдгирии давлатӣ ҳамчун молу мулки манқул арзёбӣ гардида, ҳамчун объекти молу мулки ғайриманқул аз лаҳзаи ба қайди давлатӣ гирифтани ҳуқуқ ба он пайдо мешавад.

Тибқи «назарияи ҷисмонии молу мулки ғайриманқул» сохтмони нотамои на аз лаҳзаи ба қайди давлатӣ гирифтани, балки аз лаҳзаи бо замин алоқаи мустақкам пайдо намудани ба вучуд меояд. В.В. Витрянский назарияи ҷисмонии молу мулки ғайриманқулро дастгирӣ намуда, қайд менамояд, ки барои ғайриманқул эътироф намудани ашё танҳо алоқаи мустақкам доштан бо замин ва имконнопазирии бе зарари номутаносиб ба таъиноти он кӯчонидани он зарур аст, зеро тақсимоти ашё ба манқул ва ғайриманқул аз рӯи сифатҳои объективии онҳо ва бақайдгирии давлатӣ аломати бандубасткунандаи молу мулки ғайриманқул намебошад²⁸⁶.

²⁸⁵ Ниг.: Қарори Пленуми Суди Олии ҚТ аз 25 июни соли 2004, № 2 // Қарорҳои Пленуми Суди Олии ҚТ оид ба парвандаҳои граждани ва оилави. – Душанбе: ҚДММ «ОФСЕТ», 2023. – С. 35.

²⁸⁶ Ниг.: Витрянский В.В. Договор купли-продажи и его отдельные виды. – М.: Статут, 1999. – С. 238-242.

Ин нуқтаи назар дар баъзе адабиёти илмӣ²⁸⁷ дастгирӣ ёфта, қайд карда мешавад, ки объекти сохтмони нотамодро ҳамчун молу мулки манқул эътироф кардан ғайриимкон аст, зеро баробари ба қитъаи замин пайвастанӣ баъзе масолеҳи сохтмонӣ ва ба ҳамдигар як қисми объекти сохтмони нотамом мегардад ва мавҷудияти ҳуқуқии худро ҳамчун ашё катъ мегардонад, зеро ба ашёи дигар табдил меёбад.

Ба андешаи Е.А. Суханов «лаҳзаи ба вучуд омадан (мавҷудият) аҳаммияти муҳим пайдо менамояд, зеро маҳз дар ҳамин лаҳза факти ҳуқуқмуқарраркунанда пайдо мегардад. Барои ашёи манқул ин лаҳза бо факти ба охир расидани фаъолияти дахлдор ва барои ашёи ғайриманқул бо лаҳзаи бақайдгирии давлатӣ муайян карда мешавад. Аз ин рӯ, то лаҳзаи бақайдгирӣ ашёи ғайриманқули навбунёдшаванда аз рӯйи қонун вучуд надорад. Ин муқаррарот ба сохтмонҳои нотамом низ дахл дорад»²⁸⁸.

М.И. Брагинский қайд менамояд, ки «ҳангоми ҳалли масъалаи муомилоти сохтмони нотамом ҳанӯз ҳам ба назар гирифтани лозим аст, ки вай аз ҷиҳати ин маъно аз сохтмони тамомшуда, ки ба молу мулки ғайриманқул мансуб аст, фарқе надорад. Аз ин лиҳоз, девору таҳкурсии, ба мисли бино дар маҷмуъ, молу мулки ғайриманқул мебошанд, ба истиснои ҳолатҳои, ки онҳо барои вайрон кардан ғайриманқул нававанд»²⁸⁹.

Мавқеи шабеҳро Е.С. Болтанова дастгирӣ намуда, пешниҳод менамояд, ки объекти сохтмони нотамом бо замин алоқаи мустақкам дорад ва дар алоқамандӣ бо ин ба молу мулки ғайриманқул мансуб доништа мешавад²⁹⁰. Ҳамзамон, назарияи ҷисмонии сохтмони нотамодро И. Гумаров²⁹¹, Д.В. Смишляев²⁹² ва дигарон низ дастгирӣ менамоянд.

²⁸⁷ Ниг.: Черная Н.В. Понятие «незавершенный строительством объект» в современном гражданском законодательстве // Нотариус. – 2013. – № 8. – С. 20.

²⁸⁸ Суханов Е.А. Приобретение и прекращение права собственности // Хозяйство и право. – 1998. – № 6. – С. 4-5.

²⁸⁹ Брагинский М.И. Договор подряда и подобные ему договоры. – М., 1999. – С. 53.

²⁹⁰ Ниг.: Болтанова Е.С. Понятие и правовой режим недвижимости // Журнал российского права. – 1999. – № 5/6. – С. 83.

²⁹¹ Ниг.: Гумаров И. Некоторые особенности правового положения объекта незавершенного строительства // Хозяйство и право. – 1998. – № 10. – С. 58.

²⁹² Ниг.: Смишляев Д.В. Особенности правового положения объекта незавершенного строительства // Актуальные проблемы гражданского права / под ред. С.С. Алексеева; Исследовательский центр

Дар муносибат ба сохтмони нотаом дастгирии назарияи ҷисмонии молу мулки ғайриманқул ба воқеият мувофиқ аст. Сохтмони нотаом аз лаҳзаи ба замин алоқаи мустаҳкамро соҳиб шудан ба ашъи ғайриманқул табдил меёбад. Исботи нуқтаи назари мазкур қ. 1, м. 138 КМ ҚТ мебошад, ки тибқи муқаррароти мазкур сохтмони нотаом бо сабаби алоқаи мустаҳкам доштан бо замин ба номгӯи молу мулки ғайриманқул ворид шудааст.

Мавриди зикр аст, ки бақайдгирии давлатӣ маҳаки мансубияти сохтмони нотаом ба ашъи ғайриманқул набуда, танҳо ҳуқуқ ба сохтмони нотамоми мавҷударо ҳамчун молу мулки ғайриманқул қонунан эътироф ва тасдиқ менамояд. Агар сохтмони нотаом то бақайдгирии давлатӣ ашъи манқул бошад, пас тибқи талаботи м. 4 Қонуни ҚТ «Дар бораи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он» ташкилҳои молу мулки манқул ба доираи объектҳои бақайдгирӣ дохил намешавад.

Вобаста ба ин, б. 2 Қоидаҳои муайян намудани объектҳои сохтмонашон нотаом ва ба муомилоти граждани баровардани онҳо ба қ.1, м. 138 КМ ҚТ муҳолифат менамояд, зеро дар он ҳамчун яке аз аломати сохтмони нотаом сабт шудан дар ҳуҷҷатҳои феҳристи ягонаи давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он муайян шудааст. Бо ҳамин мақсад, пешниҳод карда мешавад, ки мафҳуми сохтмони нотаом дар банди 2 Қоидаҳои муайян намудани объектҳои сохтмонашон нотаом ва ба муомилоти граждани баровардани онҳо дар таҳрири зерин ифода карда шавад: «Объекти сохтмонашон нотаом – объекти сохтмонаш мавқуфгузошта аст, ки барои бунёди он ҳамчун бинои истиқоматӣ ва ғайриистіқоматӣ мутобиқи қонунгузори ҚТ иҷозат дода шуда, вале ба итмом расонида нашудааст ва бо замин алоқамандии мустаҳкам дорад».

Дар мафҳуми пешниҳодшуда ба қайд гирифтани дар мақомоти ваколатдори давлатӣ ва ҷой доштани маълумот оид ба сохтмони нотамои дар Феҳристи ягонаи давлатии молу мулкӣ ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он хориҷ карда шудааст. Чунин талабот барои муомилоти сохтмони нотамои аҳамияти ҳуқуқӣ дорад, аз ин рӯ, бояд аломати мазкур ҳамчун шарт амалисозии муомилоти сохтмони нотамои муайян ва истифода карда шавад.

То бақайдгирии давлатӣ сохтмони нотамои ашёи манқул ҳисоб намудан дуруст намебошад ва имконияти анҷом додани муомилот бо сохтмони нотамои ҳамчун ашёи манқул ғайриимкон аст, зеро тибқи қ. 3, м. 50 Қонуни ҚТ «Дар бораи нотариати давлатӣ» аз 16 апрели соли 2012, №810 «дар мавриде ки, агар молу мулк, ҳуқуқи моликият ё дигар ҳуқуқи молумулкӣ зарурати қайди давлатиро талаб намоянд, аҳд дар бораи бегонакунии ин молу мулк танҳо дар сурати ба нотариуси давлатӣ пешниҳод кардани ҳуҷҷати тасдиқкунандаи қайди давлатии ҳуқуқ ба ин моликият тасдиқ карда мешавад».

Сохтмони нотамои, ки ба қайди давлатӣ гирифта нашудааст, шахси онро бунёднамуда аз имкони анҷом додани муомилот нисбат ба он маҳрум мебошад, чунки барои тасдиқи нотариалии муомилот он бояд бо ҳуҷҷатҳои бақайдгирии давлатӣ пешниҳод карда шавад.

Дар асоси б. 205 «Қоидаҳо, тартиби бақайдгирӣ, пешбурд ва шаклҳои варақаи бақайдгирӣ, парвандаи бақайдгирӣ, дафтари бақайдгирии аризаҳо ва гузоштани рақамҳои кадастрии молу мулкӣ ғайриманқул», ки бо қарори раиси Кумитаи давлатии идораи замин ва геодезии ҚТ аз 8 январи соли 2018, № 4²⁹³ тасдиқ гардидааст, бинои истиқомати нотамои мавқуфгузошташуда (ба истиснои бинои ғайриистіқомати нотамои мавқуфгузошташуда) ба шарте эътироф карда мешавад, ки ҳаҷми қорҳои сохтмони он 60%-ро ташкил намояд.

²⁹³ Ниг.: Қоидаҳо, тартиби бақайдгирӣ, пешбурд ва шаклҳои варақаи бақайдгирӣ, парвандаи бақайдгирӣ, дафтари бақайдгирии аризаҳо ва гузоштани рақамҳои кадастрии молу мулкӣ ғайриманқул аз 8 январи соли 2018, № 4 [Захираи электронӣ]. Манбаи дастрасӣ: <https://baqaydgiri.tj/Legislation> (санаи мурҷоат: 20.03.2024).

Вобаста ба ин, дар қонунгузори мамлакат муҳолифатҳо вучуд дорад. Ин қоида (яъне ба итмом расидани 60%-и қорҳои сохтмонӣ) дар санади меъёрии зерқонунии пештара амалкунанда (банди 11 Қоидаҳои муайян намудани объектҳои сохтмонашон нотамо (хонаҳои истиқоматию иншооти ёрирасон), ки метавонанд ба муомилоти граждани бароварда шаванд, аз 31 майи соли 2012, № 284) пешбини гардида буд ва дар санади меъёрии амалкунанда (Қоидаҳои муайян намудани объектҳои сохтмонашон нотамо ва ба муомилоти граждани баровардани онҳо аз 27 марти соли 2018) ин меъёр вучуд надорад, яъне объекти сохтмони нотамо новобаста аз фисади анҷом додани қорҳои сохтмонӣ метавонад ба муомилот бароварда шавад.

Бо мақсади пайдо нагардидани мушкилот дар самти бақайдгирии давлатии объектҳои сохтмони нотамо бартараф намудани ихтилофоти мазкур мақсаднок аст. Аз ҳамин лиҳоз, пешниҳод карда мешавад, ки қумлаи якуми банди 205 «Қоидаҳо, тартиби бақайдгирӣ, пешбурд ва шаклҳои варақии бақайдгирӣ, парвандаи бақайдгирӣ, дафтари бақайдгирии аризаҳо ва гузоштани рақамҳои кадастрии молу мулки ғайриманқул» хориҷ карда шавад. Тибқи тағйироти мазкур барои эътирофи объект ҳамчун сохтмони нотамо ягон фоизи муайян вобаста ба иҷрои қорҳои сохтмонӣ муқаррар карда намешавад.

Мақсади объекти ҳуқуқи мадани эътироф намудани сохтмони нотамо ин ба муомилоти мадани баровардани сохтмон ва минбаъд ба анҷом расонидани он мебошад. Масалан, ҳолатҳои ба вучуд омаданаш мумкин аст, шахс вобаста ба вазъи молиявӣ, муфлисшавӣ ва ҳолатҳои ба ин монанд имконияти ба итмом расонидани сохтмонро аз даст медиҳад.

Бо ҳамин мақсад, аз қониби субъект идома додани сохтмон баъди ба даст овардани ҳуқуқ ба он мувофиқ ба моҳияти объекти ҳуқуқи мадани эътироф намудани сохтмони нотамо мебошад. Ин мақсад бо он асоснок карда мешавад, ки тибқи қоидаи умумӣ сохтмони нотамо ҳамчун объекти том ва пурра бо ягон мақсади муайян истифода кардан ғайриимкон аст, ҳатто онро ҳамчун масолеҳи сохтмонӣ низ мавриди

истифода қарор додан имконнопазир аст, зеро ин масолехро тибқи таъиноташон наметавон истифода кард. Дар ин замина, масолеҳи сохтмонӣ эътироф кардани сохтмони нотамои на он қадар дуруст аст, чунки табиати ҳуқуқии масолеҳи сохтмонӣ ин ашъи истеъмоли аст.

Ашъи истеъмоли чунин намуди ашъе мебошад, ки дар натиҷаи истифодаи якдафъаина таъиноти худро гум менамояд ё ба ашъи дигар табдил меёбад. Масолеҳи сохтмонӣ ҳамчун ашъи истеъмоли баъди истифода, ба ашъи дигар (яъне сохтмон) табдил меёбанд.

Дар амалияи мамлакат ҳилофи мақсади зикршуда сохтмонҳои нотамои бегона карда мешаванд. Маъмулан дар шароити амалӣ нашудани муомилоти ҳуқуқии истифодаи қитъаи замин шаҳрвандон ҳуқуқии истифодаи қитъаи замини худро бо роҳи бунёд намудани сохтмони нотамои бегона менамоянд.

Тибқи талаботи м. 27 КЗ ҚТ ва м. 609 КМ ҚТ ҳангоми бегона намудани сохтмони нотамои ҳуқуқии истифодаи қитъаи замин, ки ин сохтмон дар он ҷойгир шудааст, инчунин, ҳуқуқии истифодаи қитъаи замини барои хизматрасонии ин сохтмон таъиншуда ба харидор мегузарад. Аммо ин ҳолатҳо суиистифода аз ҳуқуқ ба ҳисоб рафта, тибқи м. 9 КМ ҚТ чунин амалҳо ҳамчун ҳадди амалисозии ҳуқуқҳои маданӣ манъ карда шудаанд.

Ҳамзамон, дар таҷрибаи судии мамлакат низ чунин амалҳо иҷозат дода намешавад. Дар асоси б. 21 Қарори Пленуми Суди Олии ҚТ «Дар бораи баъзе масъалаҳо, ки дар таҷрибаи аз ҷониби судҳо баррасӣ намудани баҳсҳои оид ба ҳуқуқии моликият ба хонаи истиқоматӣ ва пайдо мегарданд» аз 25 июни соли 2004, № 2²⁹⁴ «хариду фурӯш, ҳадя, иҷораи хонаҳо ва дигар шартномаҳо, ки фурӯхтани қитъаи заминро рӯйпӯш мекунанд, бояд аз рӯйи оқибатҳо, ки бо м. 194 КГ ҚТ пешбинӣ шудаанд, безътибор доништа шаванд».

²⁹⁴ Ниг.: Қарори Пленуми Суди Олии ҚТ аз 25 июни соли 2004, № 2 // Қарорҳои Пленуми Суди Олии ҚТ оид ба парвандаҳои граждани ва оилави. – Душанбе: ҶДММ «ОФСЕТ», 2023. – С. 37.

Аз ин рӯ, зарур шуморида мешавад, ки дар қонунгузорӣ, аз ҷумла дар Қоидаҳои муайян намудани объектҳои сохтмонашон нотаом ва ба муомилоти граждани баровардани онҳо муомилоти сохтмони нотаом, ки дар қитъаи замини наздиҳавлигӣ бунёд шудааст, манъ карда шавад.

Пешниҳоди мазкур ба он асоснок карда мешавад, ки дар асоси талаботи қонунгузорӣ қитъаи замини наздиҳавлигӣ барои шахсони ба манзили истиқоматӣ эҳтиёҷдошта пешниҳод карда мешавад. Агар шахс эҳтиёҷ ба манзили истиқоматӣ дошта бошад қитъаи заминро бо ҳамин мақсад ба даст оварда бошад, бегона кардани ҳуқуқи истифодаи қитъаи замин бо роҳи бегона намудани сохтмони нотаом хилофи мақсади истифодабарии чунин категорияи заминҳо мебошад.

Ҳамзамон, зарурати дигари мавҷуд будани чунин объект дар низоми молу мулки ғайриманқул ин мавҷуд набудани принсипи тақдири ягонаи ҳуқуқи қитъаи замин ва объектҳои ба он алоқаи мустаҳкамдошта мебошад. Дар мамлакатҳои, ки дар онҳо қитъаи замин объекти ягонаи молу мулки ғайриманқул эътироф карда шудааст, сохтмони нотаом ҳамчун объекти мустақил муайян нашуда, балки ҳамчун қисми муҳими таркибии қитъаи замин муқаррар карда мешавад. Чунин нуқтаи назарро баъзе муҳаққиқон, ба монанди М.М. Гасанов²⁹⁵ низ дастгирӣ менамоянд.

Дар адабиёти илмӣ баъзе олимони хангоми муомилоти сохтмони нотаом бегона кардани қитъаи замин ва зиёд шудани ҳавасмандии харидоронро барои ба даст овардани чунин сохтмон ҷонибдорӣ мекунанд. Масалан, ба ақидаи А.В. Меняев ва Д.Р. Асадуллина «молик метавонад сохтмони нотаомро барои ба даст овардани ғоида (бо роҳи фурӯш, ворид намудан ба сармояи оинномавии ҷамъияти хоҷагидорӣ ва ғайра) ихтиёрдорӣ намояд. Дар ин маврид, ҳуқуқ ба қитъаи замин ба андозаи назаррас манфиатнокиро дар муомилот чун молики сохтмони худсарона (фурӯшанда) ва чун харидор зиёд менамояд²⁹⁶. Ин мавқеъ ба

²⁹⁵ Ниг.: Гасанов М.М. Правовой режим объектов незавершенного строительства: дис. ... канд. юрид. наук. – М., 2011. – С. 92.

²⁹⁶ Ниг.: Меняев А.В., Асадуллина Д.Р. Некоторые проблемы приватизации земельных участков под объектами незавершенного строительства // Законодательство. – 2009. – № 7. – С. 152-154.

низомии ҳуқуқии мамлакатҳое хос мебошад, ки дар онҳо ҳуқуқи моликияти хусусӣ ба қитъаи замин иҷозат дода шудааст. Дар мамлакатҳое, ки қитъаи замин дар моликияти давлатӣ қарор дошта, тибқи таъиноти муайян ва барои қонеъ намудани эҳтиёҷоти алоҳидаи шахсони воқеӣ пешниҳод карда мешавад, бегона кардани сохтмони нотамои бо мақсади асосии бегона кардани ҳуқуқи истифодаи қитъаи замин нодуруст мебошад.

Объекти дигари молу мулки ғайриманқул ин дарахтони бисёрсола аст. Дарахти бисёрсола объекте мебошад, ки бо замин алоқаи мустақам дорад. Аммо, имконияти ҷойивазкунии он бе расонидани зиёни воқеӣ ба таъиноти он имконпазир аст. Аз ҷумла, дар амалия ҳолатҳои зиёде ба назар мерасад, ки як дарахти бисёрсола аз як мавзеъ ба мавзеи дигар бе ягон зиён ба таъиноташ ва хароҷоти назаррас интиқол дода мешавад.

Мафҳуми дарахти бисёрсола дар қонунгузорӣ вучуд надорад. Тибқи қоидаи умумӣ дарахти зиёда аз дусоларо метавон бисёрсола эътироф кард. Масъалаи факти пайдоиши дарахти бисёрсола ҳамчун молу мулки ғайриманқул номуайян мебошад. Масалан, шахс бояд аз лаҳзаи шинонидани дарахт ҳуқуқи худро ба қайд гирад ё аз лаҳзаи бисёрсола шудани он. Агар моҳиятан таҳлил намоем, шахс бояд ҳуқуқи моликияти худро ба дарахти бисёрсола ҳамчун молу мулки ғайриманқул аз лаҳзаи бисёрсола шудан ба қайди давлатӣ гирад, зеро то ин муддат дарахт ашёи манқул ҳисобида мешуд.

Дар робита ба ин, М.Р. Вализода қайд менамояд, дар амалия вобаста ба муомилоти дарахтони бисёрсола мушкилоти муайян ҷой дорад. Аввалан, кадом дарахтонро метавон бисёрсола номид ва дар қонунгузорӣ ба таври мушаххас пешбинӣ карда нашудааст. Дуюм, бисёр ҳолатҳое дар амалия ба назар мерасад, ки бе риояи расмиёти махсус ҳуқуқ ба дарахтони бисёрсола бегона карда мешавад ё ин объект пайдо мегардад ё мавҷудияти объекти мазкур қатъ мегардад. Ҳамчун молу мулки ғайриманқул эътироф кардани дарахтони бисёрсола ягон аҳаммияти ҳуқуқи маданӣ надошта, бояд он аз доираи объектҳои молу

мулки ғайриманқул хорич карда шавад ё речаи ҳуқуқи маданияи он ба таври пурра муайян гардад²⁹⁷.

Эътирофи дарахти бисёрсола ҳамчун молу мулки ғайриманқул ягон аҳаммияти ҳуқуқӣ надорад. Масалан, муомилот бо молу мулки ғайриманқул бояд ба қайди давлатӣ гирифта шавад. Тасаввур кардан ғайриимкон аст, ки фурӯшандаи дарахти бисёрсола муомилоташиро ба қайди давлатӣ гирифта, дар заминаи он ҳуқуқаш қатъ гардад. Дар ҳолати ба қайд нагирифтани ҳуҷҷатҳои ҳуқуқмуайянкунанда барои дарахти бисёрсола номуайян мебошад. Дар амалияи мамлакат низ ягон ҳолати ба қайди давлатӣ гирифтани дарахтони бисёрсола ба назар намерасад. Вобаста ба ин, эътироф кардани дарахтони бисёрсола ҳамчун молу мулки ғайриманқул ба манфиати шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ намебошад.

Манзили истиқоматӣ объекти дигаре мебошад, ки бо назардошти алоқаи мустақкам доштан бо замин ғайриманқул ҳисобида мешавад. Моддаи 8 Кодекси манзили ҚТ намудҳои зерини манзили истиқоматиро пешбинӣ кардааст: 1) хонаи истиқоматӣ, қисми хонаи истиқоматӣ; 2) хона дар бинои бисёрхонагӣ, қисми хона; 3) ҳуҷра.

Ба андешаи Н.Ш. Қурбонализода манзили истиқоматӣ – ин майдони алоҳидае мебошад, ки молу мулки ғайриманқул ба ҳисоб рафта, барои истиқомати доимии шаҳрвандон мувофиқ буда, ба талаботи санитарияи техникаи ва шаҳрсозӣ ҷавобгӯ мебошад. Манзилҳои истиқоматӣ ба намудҳои зерин ҷудо мешаванд: 1) бинои истиқоматӣ; 2) квартира; 3) ҳуҷра²⁹⁸.

Дар асоси м. 4 Кодекси манзили ҚТ манзили истиқоматӣ ин молу мулки ғайриманқул дар намуди хонаи истиқоматӣ ё хона дар бинои бисёрхонагӣ аст, ки барои истиқомати доимии шаҳрвандон пешбинӣ

²⁹⁷ Ниг.: Вализода М.Р. Баъзе масъалаҳо оид ба мавзуи шартномаи хариду фурӯши молу мулки ғайриманқул // Масоили мубрами тақмили Конституцияи ҚТ дар шароити муосир: маводи конференсияи ҷумҳуриявии илмию назариявӣ бахшида ба 75-солагии ДМТ (01 ноябри соли 2023) / зери таҳрири номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ, дотсент Мирзозода П.З. – Душанбе: Матбааи ДМТ, 2023. – С. 398.

²⁹⁸ Ниг.: Қурбоналиев Н. Ҳуқуқи манзил. – Душанбе: Матбааи ДМТ, 2015. – С. 14.

шудааст ва ба қоидаю меъёрҳои санитарии гигиенӣ, техникӣ, экологӣ, меъморию шаҳрсозӣ, зидди сӯхтор ва ба талаботи дигари пешбининамудаи қонунгузори ҚТ ҷавобгӯ мебошад.

Дар заминаи мафҳуми расмии манзили истиқоматӣ як қатор аломатҳои онро ҷудо кардан мумкин аст: 1) манзили истиқоматӣ молу мулки ғайриманқул аст; 2) манзили истиқоматӣ дар ду намуд: хонаи истиқоматӣ (манзили истиқомати алоҳида ё инфиродӣ) ва хона дар бинои бисёрхонагӣ вучуд дорад; 3) табиноти манзили истиқоматӣ барои истиқомати доимии шаҳрвандон аст; 4) манзили истиқоматӣ ба талаботи муайян, ба монанди қоидаю меъёрҳои санитарии гигиенӣ, техникӣ, экологӣ, меъморию шаҳрсозӣ, зидди сӯхтор ва ба талаботи дигари пешбининамудаи қонунгузори ҷавобгӯ аст.

Хусусияти аввалини манзили истиқоматӣ ин молу мулки ғайриманқул будани он аст. Дар ин замина, манзили истиқоматӣ объекте ба ҳисоб меравад, ки бо замин алоқаи мустақкам дорад. Дар заминаи ин аломат, объектҳои, ки бо замин алоқаи мустақкам надоранд ва шахсони воқеӣ онҳоро бо мақсадҳои истиқоматӣ истифода менамоянд, ҳамчун манзили истиқоматӣ эътироф карда намешаванд. Аз ҷумла, вагонҳо, бошишгоҳи саҳроӣ ва ғ.

Вобаста ба хусусияти мазкури манзили истиқоматӣ М.З. Раҳимзода қайд менамояд, ки «хонаро аз як ҷо ба ҷойи дигар бурда намешавад, хангоми онро такон додан зарар мебинад, корношоям мешавад. Маҳз барои ҳамин онро ғайриманқул (норавон) меноманд»²⁹⁹. Е.В. Богданов менависад, ки алоқаи мустақками муносибатҳои бозори манзилӣ (бинои истиқоматӣ, квартира) бо қитъаи замини дахлдор имкон медиҳад, ки молу мулки мазкур ба молу мулки ғайриманқул мансуб дониста шавад³⁰⁰.

²⁹⁹ Ҳуқуқи манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон: воситаи таълимӣ / зери таҳрири доктори илмҳои ҳуқуқшиносӣ, профессор, узви вобастаи АМИТ Раҳимзода М.З., доктори илмҳои ҳуқуқшиносӣ, профессор Меликов У.А. – Душанбе: ҶДММ «Мастер Принт», 2022. – С. 47 (муаллифи боб Раҳимзода М.З.).

³⁰⁰ Ниг.: Богданов Е.В. Правовые проблемы удовлетворения жилищных потребностей граждан в условиях перехода к рынку: автореф. дис. ... д-ра юрид. наук. – Харьков, 1993. – С. 16.

Аломати дигари манзили истиқоматӣ ин дар шакли хонаи истиқоматӣ ва хона дар бинои бисёрхонагӣ мавҷуд будани он аст. Инсонҳо вобаста ба дороияшон дар манзилҳои гуногун зиндагӣ менамоянд. Яке дар қаср, дигаре дар хавлӣ, сеюмин дар квартира (хучра) ё хонае дар хучра, чорумин дар вагон, панҷумин дар таҳхона ё бом, шашумин истгоҳу вокзалҳо, ҳафтумин дар бўстонсароҳо ё бошишгоҳҳои саҳроӣ, дараю ғорҳо ва ҷойҳои барои онҳо мувофиқу муносиб зиндагӣ менамоянд. Аз лиҳози иҷтимоӣ иқтисодӣ ва таърихӣ ҳамаи ин номбаршудаҳо дар як даври замон ва макони муайян барои инсон як навъ манзил ба шумор мерафтанд. Аммо агар ба муқаррароти м. 1 Кодекси манзили ҚТ аҳамият диҳем, танҳо ишора ба хонаи истиқоматӣ ва хучра дар бинои бисёрхучрадор ҳамчун манзили истиқоматӣ номбар шудааст. Яъне дар доираи ҳуқуқи манзил дигар ҷойҳое, ки дар боло номбар кардем (гарчанде он ҷо инсон баъзан зиндагӣ ҳам кунад) ҳамчун манзили истиқоматӣ эътироф нашудааст³⁰¹.

Хонаи истиқоматӣ бинои инфиродии муайяне мебошад, ки аз хучраҳо, инчунин, иморату қисматҳои истифодабарии ёрирасон иборат буда, барои қонеъ гардонидани эҳтиёҷоти маишӣ ва эҳтиёҷоти дигари шаҳрвандон вобаста ба истиқомати онҳо дар бинои мазкур пешбинӣ шудааст. Хона дар бинои бисёрхонагӣ манзили истиқоматии алоҳида дар бинои бисёрхонагӣ аст, ки имконияти дастрасии бевоситаро ба қисматҳои истифодабарии умумӣ дар бинои мазкур таъмин менамояд ва аз як ё якчанд хучра, инчунин, қисматҳои истифодабарии ёрирасон, ки барои қонеъ гардонидани эҳтиёҷоти маишӣ ва эҳтиёҷоти дигари шаҳрвандон вобаста ба истиқомати онҳо дар чунин манзили мустақил пешбинӣ шудаанд, иборат мебошад.

Аломати сеюм таъиноти мақсадноки манзили истиқоматиро муайян кардааст. Тибқи ин аломат манзили истиқоматӣ танҳо барои истиқомати доимии шаҳрвандон пешбинӣ гардидааст. Объектҳои дигаре, ки барои

³⁰¹ Ниг.: Ҳуқуқи манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон: воситаи таълимӣ / зери таҳрири доктори илмҳои ҳуқуқшиносӣ, профессор, узви вобастаи АМИТ Раҳимзода М.З., доктори илмҳои ҳуқуқшиносӣ, профессор Меликов У.А. – Душанбе: ҶДММ «Мастер Принт», 2022. – С. 48.

истиқомати муваққатии шаҳрвандон пешбинӣ шудаанд, ҳамчун манзили истиқоматӣ эътироф намегарданд. Масалан, бӯстонсаройҳо манзили истиқоматӣ намебошанд, зеро онҳо барои истиқомати доимии шахсони воқеӣ пешбинӣ нашудаанд, аммо ин объектҳо молу мулки ғайриманкул мебошанд.

Бошишгоҳи саҳроӣ объекти дигаре мебошад, ки барои истиқомати муваққатӣ ва фаъолияти хоҷагидорӣ таъин гардида, манзили истиқоматӣ ва молу мулки ғайриманкул маҳсуб намеёбад. Тибқи қ. 1, м. 30 Қонуни ҚТ «Дар бораи хоҷагии деҳқонӣ (фермерӣ)» аз 15 март соли 2016, № 1289³⁰² «бошишгоҳи саҳроӣ сохтмони муваққатии навъи сабук (сохтмони ғайриасосӣ) буда, дар қитъаи замини хоҷагии деҳқонӣ, танҳо бо мақсадҳои хоҷагидорӣ, бе гирифтани қитъаи замини сохтмони мазкур аз гардиши кишоварзӣ, сохта ва истифода бурда мешавад».

Бо мақсади муайян намудани мазмун ва таъиноти бошишгоҳи саҳроӣ мақсаднок аст, ки аз мафҳуми додашуда аломатҳои асосии бошишгоҳи саҳроиро ҷудо намоем: а) бошишгоҳи саҳроӣ сохтмони муваққатии навъи сабук (сохтмони ғайриасосӣ). Бошишгоҳи саҳроӣ сохтмони муваққатӣ мебошад, яъне барои истифодаи доимӣ пешбинӣ нагардида, маъмулан дар давра ё бо мақсади муайян истифода бурда мешавад; б) бошишгоҳи саҳроӣ дар қитъаи замини хоҷагии деҳқонӣ сохта мешавад. Сохтмони бошишгоҳи саҳроӣ дар ҳудуди қитъаи замини хоҷагии деҳқонӣ, ки замини таъиноти кишоварзӣ мебошад, анҷом дода мешавад; в) бошишгоҳи саҳроӣ танҳо бо мақсадҳои хоҷагидорӣ сохта ва истифода бурда мешавад; г) бошишгоҳи саҳроӣ бе гирифтани қитъаи замини сохтмони мазкур аз гардиши кишоварзӣ сохта ва истифода бурда мешавад.

Дар амалияи ҳуқуқтатбиқкунӣ ҳолатҳои ба назар мерасанд, ки бошишгоҳи саҳроӣ ҳамчун молу мулки ғайриманкул ба қайд гирифта

³⁰² Қонуни ҚТ «Дар бораи хоҷагии деҳқонӣ (фермерӣ)» аз 15 март соли 2016, № 1289 // Ахбори Маҷлиси Олии ҚТ. – 2016. – № 3. – Мод. 142.

мешаванд. Масалан, дар Феҳристи шартномаҳои гарави молу мулки ғайриманкул (ипотека) дар асоси шартномаи гарави молу мулки ғайриманкул аз 04 марти соли 2021, № 1Ш-169 (рақами тартибӣ дар феҳрист – 1612), аз 26 ноябри соли 2021, № 5Ш-88 (рақами тартибӣ дар феҳрист – 76), аз 12 январи соли 2023, № 1-204 дар ноҳияи «А» (рақами тартибӣ дар феҳрист – 231), аз 29 октябри соли 2021, № 8И-95 дар ноҳияи «Б» (рақами тартибӣ дар феҳрист – 549), аз 15 августи соли 2022, № 1г-36 дар ноҳияи «В» (рақами тартибӣ дар феҳрист – 749) ва дигар гарави бошишгоҳҳои саҳроӣ ба қайд гирифта шудаанд³⁰³. Чунин амалия нодуруст буда, хилофи қонунгузори амалкунандаи мамлакат аст.

Аломати дигари манзили истиқоматӣ ин ба талаботи муайян ҷавобгӯӣ будани он аст. Манзили истиқоматӣ ба қоидаи меъёрҳои санитарияи гигиенӣ, техникӣ, экологӣ, меъмурияи шаҳрсозӣ, зидди сӯхтор ва ба талаботи дигари пешбиниамудаи қонунгузори ҚТ ҷавобгӯ мебошад. Моҳияти талаботи мазкур дар он ифода мегардад, ки дар манзил истиқомат намудани шаҳрвандон бояд ба ҳаёту саломатии онҳо зарар нарасонида, хангоми зиндагонӣ намудан дар он хавф мавҷуд набошад.

Дар робита ба аломати мазкур А.Ш. Ҷураев қайд менамояд, ки «манзили истиқоматӣ бояд барои истиқомати доимии шаҳрвандон бехатар бошад, бароҳат бошад ва ба талаботи санитарияи гигиенӣ, техникӣ, меъмурияи шаҳрсозӣ ва ғ., ки ба таъйинот ва истифодабарии манзили истиқоматӣ хос аст, ҷавобгӯӣ бошад. Манзили истиқоматие, ки функцияи асосиаш барои истиқомати доимӣ муқаррар шудааст, бояд бо талаботҳои дахлдори техникӣ, санитарӣ ва дигар меъёрҳои талаботҳои истеъмолий, аз ҷумла равшаниӣ, рӯзона, бехатарӣ, таъминоти обу канализатсия (фозилобдорӣ), гармидиҳии доимӣ, таҳвияи манзили истиқоматӣ ва дигар унсурҳои, ки шароити солимӯ муътадилро муҳайё

³⁰³ Ниг.: Феҳристи шартномаҳои гарави молу мулки ғайриманкул (ипотека) [Захираи электронӣ]. Манбаи дастрасӣ: <https://baqaydgiri.tj/Home/FehristIpotec> (санаи мурочиат: 10.03.2024).

месозад, кифояткунанда бошад. Аз мухтавои мазкур бармеояд, ки манзил ҳамчун объекти муносибатҳои моликияти дар муносибатҳои иҷораи иҷтимоии манзили истиқоматӣ низ бояд дорои ҳамин хусусиятҳо, яъне барои истиқомати доимӣ пешбинӣ шуда бошад»³⁰⁴.

Талабот нисбат ба манзили истиқоматӣ дар қонунгузорӣ муайян карда шудааст. Мисол, дар асоси м. 58 КШ ҚТ андозаи калонтарини масоҳати истиқоматӣ ва умумии хонае, ки аз ҳисоби маблағи шаҳрвандон сохта мешавад, танҳо бо қитъаи замин, ки мутобиқи лоиҳаи бо мақоми ваколатдори давлатӣ дар соҳаи меъморӣ ва шаҳрсозӣ мувофиқашуда барои сохтмони хонаи истиқоматӣ дода шудааст ва ба меъёрҳои зиддисӯхториву санитарӣ ҷавобгӯ мебошад, маҳдуд мегардад.

Дар қ. 2, м. 253 КМ ҚТ низ мафҳуми манзил мустаҳкам гардидааст, ки тибқи он «агар дар қонун тартиби дигар пешбинӣ нашуда бошад, таҳти мафҳуми манзил дар муносибатҳои маданӣ хонаи истиқоматӣ бо биноҳои инфиродии муайян ва иморату қисматҳои истифодабарии ёрирасон, новобаста ба шакли моликият ва ба фонди манзил дохилшаванда, ки барои истиқомати доимӣ ё муваққатӣ мувофиқ аст, ҳамчунин, дигар бино ё иншооти ба фонди манзил дохилнашаванда, вале барои истиқомати муваққатӣ таъингардида ва ҳудуди назди хона, ба шарте бо ягон аломат мансубияти он баръало маълум бошад, фаҳмида мешавад». Мафҳуми зикршуда на бо дарназардошти ба эътибор гирифтани хусусиятҳои манзил ҳамчун молу mulки ғайриманқул, балки аз рӯйи объекти ҳуқуқи дахлнопазирии манзил будани он (чун ҳуқуқи шахсии ғайримолумулкӣ) муайян гардидааст.

Ҳамин тариқ, манзили истиқоматӣ молу mulки ғайриманқул буда, дорои тамоми хусусиятҳои хоси ин молу mulк, аз ҷумла бақайдгирии давлатӣ мебошад. Дар баробари ин, ба фарқ аз дигар намудҳои молу mulки ғайриманқул манзили истиқоматӣ таъиноти қатъӣ дорад, ки дар

³⁰⁴ Чураев А.Ш. Мафҳум ва аломатҳои манзили истиқоматӣ мувофиқи қонунгузориҳои Ҷумҳурии Тоҷикистон // Масъалаҳои назариявии ташаккули фарҳанги ҳуқуқи инсон дар Тоҷикистон: маводи конференсияи байналмилалӣ илмию назариявӣ (5 декабри соли 2023) / зери таҳрири доктори илмҳои ҳуқуқшиносӣ, профессор Мирзозода П.З. – Душанбе: Матбааи ДМТ, 2023. – С. 414.

ниҳоят мавҷудияти ҳадди сершумори амалисозии ҳуқуқ ба онро пешбинӣ мекунад. Таҳлили меъёрҳои қонунгузори мамлакат собит менамояд, ки мафҳуми манзили истиқоматӣ хусусияти муттаҳидкунанда дошта, фарогири хонаи истиқоматӣ ва хона дар бинои бисёрхонагӣ мебошад.

2.3. Речаи ҳуқуқии объектҳои тибқи қонунгузорӣ ба молу мулк ғайриманқул баробар эътирофкардашуда

Объектҳои молу мулк ғайриманқул доираи васеъро ташкил медиҳанд ва онҳо аз рӯи табиату моҳият гуногун мебошанд. Яке аз гурӯҳи объектҳои молу мулк ғайриманқулро объектҳои тибқи қонунгузорӣ ба молу мулк ғайриманқул баробар эътирофгардида ташкил медиҳад. Сабаби чунин номгузорӣ намудани ин объектҳои молу мулк ғайриманқул дар он аст, ки онҳо воқеан молу мулк манқул буда, тибқи қонунгузорӣ нисбат ба онҳо речаи ҳуқуқии молу мулк ғайриманқул паҳн карда мешавад. Масалан, нисбат ба киштиҳои ҳавоӣ ва баҳрӣ на танҳо имконияти интиқол додан ҷой дорад, балки онҳо таъиноташон барои ҳаракат кардан мебошад. Истилоҳи «ғайриманқул» дар «Фарҳанги тафсирии забони тоҷикӣ»³⁰⁵ ҳамчун «моле, ки онро аз ҷое ба ҷое бурдан мумкин нест (мисли замин, ҳавлӣ, иморат ва ғ.)» маънидод карда шудааст.

Истилоҳи «объектҳои тибқи қонунгузорӣ ба молу мулк ғайриманқули баробар эътирофшуда» дар баъзе ҳолатҳо дар санадҳои қонунгузорӣ истифода карда мешавад. Масалан, дар асоси м. 1 Қонуни ҚТ «Дар бораи авфи шаҳрвандон ва шахсони ҳуқуқии ҚТ бинобар қонунигардонии молу мулк» аз 16 майи соли 2007, № 271³⁰⁶ молу мулк ҳамчун биноҳои истиқоматӣ ва ғайриистіқоматӣ, иншоот, объектҳои сохтмонашон нотамои ва молу мулк дигаре, ки бо замин алоқамандии

³⁰⁵ Ниг.: Фарҳанги тафсирии забони тоҷикӣ. Ҷилди 1 / зери таҳрири Назарзода С., Сангинов А., Каримов С., Султон М. – Душанбе, 2008. – С. 50.

³⁰⁶ Ниг.: Қонуни ҚТ «Дар бораи авфи шаҳрвандон ва шахсони ҳуқуқии ҚТ бинобар қонунигардонии молу мулк» аз 16 майи соли 2007, № 271 // Ахбори Маҷлиси Олии ҚТ. – 2007. – № 5. – Мод. 376; 2008. – № 6. – Мод. 471.

мустаҳкам дошта, интиқолашон бе расонидани зиёни воқеии беҳисоб ба таъиноташон имконнопазир аст, инчунин, молу мулки дигари ба молу мулки ғайриманқул баробарнамудаи қонунгузории ҚТ, сахмияҳо ва дигар коғазҳои қиматнок, воситаҳои нақлиёт, металлҳои қиматбаҳо ва сангҳои қиматбаҳо муайян карда шуда буд.

Бояд қайд намуд, ки речаи ҳуқуқии ин гурӯҳи молу мулки ғайриманқул хилофи моҳияти воқеии онҳо (яъне манқул будани онҳо) муқаррар карда шудааст, ки ин ҳолатро дар назарияи ҳуқуқ фиксияи ҳуқуқӣ меноманд. Ба андешаи Р.К. Лотфуллин фиксияи ҳуқуқӣ дар ҳуқуқи маданӣ дар ҳолатҳои зерин истифода карда мешаванд: 1) ҳамчун воситаи бартараф кардани ҳолатҳои номуайян; 2) ҳамчун воситаҳои иқтисоди ҳуқуқӣ; 3) ҳамчун воситаи паҳн кардани речаи ҳуқуқии як объект ба объекти дигар; 4) ҳамчун унсури падидаи ҳуқуқии шахси ҳуқуқӣ³⁰⁷. Дар робита ба масъалаи баррасишаванда, мақсади фиксияи ҳуқуқӣ ин татбиқи речаи ҳуқуқи маданияи молу мулки ғайриманқул нисбат ба молу мулки манқул мебошад.

Номгӯии объектҳои, ки тибқи қонунгузорӣ ба молу мулки ғайриманқул баробар эътироф карда шудаанд, дар қ. 2, м. 138 ҚТ муайян гардидаанд, ки дар асоси он «ба ашёи ғайриманқул, инчунин, киштиҳои ҳавоӣ ва баҳрӣ, киштиҳои дар дохили кишвар шинокунанда, киштиҳои кайҳонӣ, истгоҳҳои кайҳонӣ, радиҳои маснуъ ва объектҳои дигари кайҳонӣ, ки бояд ба қайди давлатӣ гирифта шаванд, баробар эътироф карда мешаванд». Номгӯии объектҳои ба молу мулки ғайриманқул баробаршуда маҳдуд набуда, кушода мебошад, зеро дар қ. 2, м. 138 ҚТ муайян гардидааст, ки «мувофиқи қонун ашёи дигарро низ ба ҷумлаи молу мулки ғайриманқул нисбат додан мумкин аст». Маҳаки мансуб донишгани ашё ба молу мулки гурӯҳи мазкур ин факти мансуб донишгани қонун ба шумор меравад. Бояд қайд кард, ки дар асоси қ. 2, м. 138 ҚТ танҳо мувофиқи «қонун» ашёи дигарро ба молу мулки

³⁰⁷ Ниг.: Лотфуллин Р.К. Юридические фикции в гражданском праве: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – М., 2008. – С. 8.

ғайриманқул нисбат додан мумкин аст. Аз як тараф муқаррароти мазкур бо дигар санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ, аз ҷумла санадҳои меъёрии ҳуқуқии зерқонунӣ объектҳои муайяно ба молу мулки ғайриманқул мансуб доништан истисно менамояд. Аз тарафи дигар, танҳо мутобиқи қонун объектҳои дигарро ба молу мулки ғайриманқул нисбат додан мумкин аст. Дар ин ҳолат истилоҳи «қонун» маънои васеъ дошта, на танҳо қонунҳои ҷорӣ, балки дилхоҳ санади қонунгузорӣ, аз ҷумла қонунҳои конституционӣ, қонунҳо, кодексҳоро фарогир аст.

Тибқи қонун ғайриманқул эътироф намудани ин ё он объект новобаста аз алоқаи мустақкам доштан бо замин равиши анъанавӣ намебошад. Баъзе муҳаққиқон³⁰⁸ қайд менамоянд, ки тибқи қонун ғайриманқул эътироф намудан дар муқаррароти Асосҳои қонунгузорию граждании ИҶШС ва ҷумҳуриҳои иттифоқӣ аз соли 1991 (қ. 2, м. 4) пешбинӣ гардида буд.

Ф.С. Сулаймонов қайд менамояд, ки «дар ҳуқуқи граждани ашёҳои ғайриманқул тибқи қонун низ фарқ карда мешавад, ки онҳо аз лиҳози хусусиятҳои табиӣ худ ҳаракаткунанда буда, бо замин алоқаи зичро надоранд ва ҳангоми ҷойивазкунии онҳо таъиноти худро гум намекунанд (масалан, киштиҳои кайҳонӣ ё ҳавопаймо)³⁰⁹.

Дар низоми ҳуқуқии Олмон ва мамлакатҳои низоми ҳуқуқи континенталӣ тартиби таҳкими ҳуқуқ ба молу мулки ғайриманқул сабти ҳуқуқҳоро нисбат ба киштиҳои баҳрӣ дар назар надорад, зеро охири ба категорияи молу мулки ғайриманқул умуман дохил намешаванд. Дар қонунгузорию мамлакатҳои низоми ҳуқуқи континенталӣ тартиботи махсуси бақайдгирии ҳуқуқҳо ба киштиҳои баҳрӣ пешбинӣ шудааст.

Дар назарияи ҳуқуқи маданӣ доир ба мақсади паҳн намудани речаи ҳуқуқии молу мулки ғайриманқул нисбат ба киштиҳо ва объектҳои кайҳонӣ андешаи ягона вучуд нашошта, барои ба категорияи ғайриманқул мансуб доништани онҳо асосҳои мухталиф, ба монанди

³⁰⁸ Ниг.: Корнилова Н.В. Понятие и признаки недвижимых вещей // Экономическое правосудие на Дальнем Востоке России. – 2006. – № 6. – С. 84.

³⁰⁹ Ниг.: Сулаймонов Ф.С. Ҳуқуқи ашёи: монография. – Душанбе: Нашриёти ДМТ, 2015. – С. 79.

арзиши баланд, аҳаммияти иқтисодӣ, кӯшиши таъмини манфиати оммавӣ, зарурати мавҷудияти иттилооти боэътимод дар бораи ҳуқуқ ба ин молу мулк пешниҳод карда мешавад. Дар заминаи таҳлили адабиёти илмӣ метавон назарияҳои зеринро доир ба паҳн намудани речаи ҳуқуқии молу мулки ғайриманқул нисбати киштиҳо ва объектҳои кайҳонӣ чудо намуд:

1. Назарияи иқтисодии объектҳои ба молу мулки ғайриманқул баробар эътирофшуда. Чунин назария ба он асос меёбад, ки сабаби ба молу мулки ғайриманқул баробар эътироф намудани киштиҳо ва объектҳои кайҳонӣ ин арзиши баланди иқтисодӣ доштани онҳо буда, бо ҳамин назардошт муомилоти онҳо бояд танзим карда шавад. Аммо назарияи мазкур ба воқеият мувофиқ намебошад, чунки арзиши баланди иқтисодӣ доштан барои муносибатҳои ҳуқуқи маданӣ аҳаммияти ҳалқунанда надорад. Масалан, ба андешаи М.А. Собенина ин молу мулк гаронарзиш мебошанд ва бинобар ин, тартиби махсуси бақайдгирӣ, ки нисбат ба молу мулки ғайриманқул муқаррар шудааст, талаб карда мешавад. Аз ин лиҳоз, мақомоти бақайдгиранда на танҳо ҳуқуқ ба онро ба қайд мегирад, балки назоратро аз болои ин объектҳо амалӣ менамояд³¹⁰.

2. Назарияи ҳуқуқии объектҳои ба молу мулки ғайриманқул баробар эътирофшуда. Тибқи ин назария моҳияти ба молу мулки ғайриманқул эътироф намудани киштиҳо ва объектҳои кайҳонӣ дар таъмини бақайдгирӣ ва назорати давлатӣ аз болои онҳо зоҳир мегардад. Масалан, ба ақидаи М. Орлова яке аз сабабҳои бандубасти объектҳои мазкур ба молу мулки ғайриманқул дар ашёи хосса будани он ифода меёбад, ки ин ҳангоми бақайдгирии объектҳо (киштиҳои ҳавоӣ, киштиҳои баҳрӣ ва дар дохили кишвар ҳаракаткунанда, объектҳои кайҳонӣ) ва ҳуқуқ ба онҳо ноил мегардад³¹¹.

³¹⁰ Ниг.: Собенина М.А. Правовой режим морских судов и судов внутреннего плавания по гражданскому законодательству Российской Федерации: дис. ... канд. юрид. наук. – М., 2013. – С. 41.

³¹¹ Ниг.: Орлова М. Недвижимое имущество и ипотека // Российская юстиция. – 1998. – № 11. – С. 11.

Дар ин ҳолат, нисбат ба объектҳои мазкур паҳн намудани речаи ҳуқуқии молу мулки ғайриманқул бо сабаби бақайдгирии давлатии онҳо, ки мақсадаш тасдиқи ҳуқуқ ба онҳо, тасдиқи мувофиқати онҳо ба талаботҳои техникӣ-истифодабарӣ аз нуқтаи назари бехатарии истифода мебошад³¹².

Эътирофи киштиҳо ва объектҳои кайҳонӣ ҳамчун молу мулки ғайриманқул бо зарурати баланд бардоштани эътимоднокии қоидаҳои муомилоти мадании онҳо вобаста аст.

Ҳамчунин, ба андешаи Ф.С. Сулаймонов «давлат баҳри танзими граждани-ҳуқуқии объектҳои ғайриманқул манфиатдор буда, муомилоти мазкурро ба таври дахлдор мавриди танзим қарор медиҳад. Аз ин лиҳоз, он ашёҳое, ки давлат меҳаҳад, муомилоти граждани-ҳуқуқии онҳоро зери танзими хосаи худ қарор диҳад, онро ба сифати ғайриманқул эътироф менамояд, ҳарчанде мумкин аст, ки ин ашёҳо вобаста ба табиати худ ашёи манқул бошанд. Масалан, муомилоти граждани-ҳуқуқии ҳавопаймо, ҳарчанд ба сифати ашёи манқул баромад намояд ҳам, аммо бинобар сабаби иҷро намудани функсияҳои махсуси иҷтимоӣ, гардиши он зери назорати давлатӣ қарор мегирад. Яъне мақомоти ваколатдор бояд донад, ки соҳибмулки ҳавопаймо кист, дар асоси кадом аҳдҳо он ба ҳуқуқи моликият ва ё дигар ҳуқуқҳои маҳдуди ашёи пешниҳод карда шуда буд ва ғайраҳо. Баръакси ин, нисбати муомилоти граждани-ҳуқуқии велосипед чунин қоидаҳо муқаррар карда нашудаанд, зеро аз лиҳози манфиатҳои ҷамъиятӣ ва давлатӣ, назорати давлатии муомилоти чунин объект ягон зарурат надорад»³¹³.

Е.С. Болтанова пешниҳод мекунад, ки «мақсади чунин бақайдгирӣ (давлатӣ) тасдиқи тавсифоти техникӣ-истифодабарии киштиҳо ва объектҳои кайҳонӣ, бехатарии истифодаи онҳо муайян кардани мансубияти миллии молу мулк мебошад»³¹⁴. Мавриди зикр аст, мақсади

³¹² Ниг.: Сыроедов Н.А. Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество // Государство и право. – 1998. – № 8. – С. 92.

³¹³ Ниг.: Сулаймонов Ф.С. Ҳуқуқи ашёи: монография. – Душанбе: Нашриёти ДМТ, 2015. – С. 79-81.

³¹⁴ Ниг.: Болтанова Е.С. Договор купли-продажи недвижимости (общие положения): автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – Томск, 2001. – С. 8.

бақайдгирии молу мулки ғайриманқул, аз чумла киштиҳо ва объектҳои кайҳонӣ на муайян намудани мутобиқати онҳо ба талаботи дахлдори техникӣ ва бехатарӣ, балки тасдиқи эътирофи ҳуқуқ ба объектҳои мазкур ба ҳисоб меравад.

Ҳамчунин А.П. Сергеев низ ба объектҳои ҳаракатпазир паҳн намудани речаи ҳуқуқии молу мулки ғайриманқулро бо сабаби муайян намудани юрисдиксияи парчами давлат дастгирӣ менамояд³¹⁵.

Ба ақидаи С.П. Гришаев «мансубияти киштиҳо ва объектҳои кайҳонӣ ба молу мулки ғайриманқул бо он сабаб мақсаднок аст, ки онҳо дорои хусусият, ба монанди алоқа бо замин надоранд, дар ҳоле ки ин хусусият на бевосита, балки бавосита ба вучуд меояд. Дар алоҳидагӣ суҳан дар бораи он меравад, ки тамоми киштиҳои баҳрӣ ва киштиҳои дар дохили кишвар шиноқунанда дорои бандари қайд мебошанд ва киштиҳои ҳавоӣ дар фурудгоҳи муайян сабт шудаанд»³¹⁶.

Ба ақидаи Г.Ф. Шершеневич идомаи ҳудуди давлати муайян будан ва шабоҳати тартиби мустаҳкам намудани ҳуқуқ ба киштиҳои баҳрӣ бо тартиби мустаҳкам намудани ҳуқуқҳо ба молу мулки ғайриманқул имконияти ба ин объектҳо паҳн намудани речаи ҳуқуқии молу мулки ғайриманқулро медиҳад³¹⁷.

Асосҳои аз ҷониби муҳаққиқон пешниҳодшуда аз ҷиҳати гуногун дуруст буда, мақсади ба ғайриманқул баробар эътироф намудани киштиҳо ва объектҳо бештар ҳислати ҳуқуқӣ дорад. Яъне речаи ҳуқуқи маданияи молу мулки ғайриманқул нисбати киштиҳо ва объектҳои кайҳонӣ барои мустаҳкам намудани ҳуқуқ ба объектҳои мазкур, тасдиқи нотариалӣ ва бақайдгирии давлатии муомилоти онҳо (бо мақсади пешгирии вайронкунӣ ва ҷимояи ҳуқуқҳо) ва мавҷудияти иттилоот дар бораи ин объектҳо паҳн карда мешавад.

³¹⁵ Гражданское право: учебник / под ред. А.П. Сергеева и Ю.К. Толстого. – 4-е изд., перераб. и доп. – М.: Проспект, 2004. – Т. 2. – С. 114.

³¹⁶ Ниг.: Гришаев С.П. Правовой режим недвижимого имущества. – М.: Новая правовая культура, 2007. – С. 169.

³¹⁷ Ниг.: Шершеневич Г.Ф. Курс торгового права. Т. III: Вексельное право. Морское право. – СПб, 1909. – С. 298.

Масъалаи муайян кардани лаҳзаи пайдоиши киштиҳо ва объектҳои кайҳонӣ ҳамчун молу молу мулки ғайриманкул муҳим мебошад. Вобаста ба ин масъала ду нуқтаи назари илмиро ҷудо кардан мумкин аст: а) киштиҳо ва объектҳои кайҳонӣ аз лаҳзаи бақайдгирии давлатӣ ҳамчун молу мулки ғайриманкул ба вучуд меояд; б) киштиҳо ва объектҳои кайҳонӣ аз лаҳзаи ба вучуд омадан молу мулки ғайриманкул ба ҳисоб рафта, бақайдгирии давлатӣ танҳо ҳуқуқ ба онҳоро тасдиқ менамояд.

М.И. Брагинский бақайдгирии давлатии киштиҳоро хусусияти таркибии ин навъи молу мулки ғайриманкул медонад ва чунин мешуморад, ки «то лаҳзаи бақайдгирии давлатӣ чунин объектҳои навбунёдшуда речаи ҳуқуқии молу мулки ғайриманкулро пайдо намекунанд, бинобар ин онҳо тибқи қонун ҳамчун молу мулки манкул ба ҳисоб мераванд»³¹⁸.

О.Н. Садиков чунин мешуморад, ки истехсол (сохтан)-и киштиҳое, ки бояд ба қайди давлатӣ гирифта шаванд, тибқи шартномаи маҳсулотсупорӣ сурат мегирад. Киштиҳои истехсолшуда (сохташуда) баъди ба фармоишгар додани онҳо ва танҳо дар сурате молу мулки ғайриманкул мегарданд, ки ин объектҳо аз тарафи мақомоти махсуси ваколатдор бояд ба қайд гирифта шаванд³¹⁹.

Т. Ковалковская ва И. Шедогубов, ба ин назар мебошанд, ки «омили муайянкунандаи эътирофи киштиҳои ҳавоӣ ба сифати молу мулки ғайриманкул факти бақайдгирии давлатии он намебошад, балки танҳо зарурати бақайдгирии дахлдори муқаррарнамудаи қонун мебошад. Вақте ки тибқи қонун бақайдгирии киштии ҳавоии мушаххас талаб мегардад, он бояд молу мулки ғайриманкул ҳисобида шавад, новобаста аз он ки ба қайд гирифта шудааст ё не»³²⁰.

Ба андешаи мо, то бақайдгирии давлатии ҳуқуқ ба молу мулки ғайриманкул киштиҳо ва объектҳои кайҳонӣ молу мулки ғайриманкул

³¹⁸ Комментарий к части первой Гражданского кодекса Российской Федерации / под ред. М.И. Брагинского. – М.: Фонд «Правовая культура», 1995. – С. 283.

³¹⁹ Ниг.: Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации: в 2 ч. / под ред. О.Н. Садикова. – 3-е изд., испр. и доп. – М.: ИНФРА-М, 1999. Ч. 2. – С. 75.

³²⁰ Ковальковская Т., Шедогубов И. Правовой режим воздушных судов // Российская юстиция. – 2001. – № 1. – С. 31.

мебошанд. Ин объектҳо речаи ашёи ғайриманқулро аз лаҳзаи ба қайд гирифта дар мақоми ваколатдори соҳавӣ, ба монанди авиатсияи граждани (нисбат ба баъзе киштиҳои ҳавоӣ) соҳиб мегарданд. Яъне аз лаҳзаи тасдиқи ба талаботи дахлдор ҷавобгӯӣ будани киштиҳои ҳавоӣ ва бақайдгирӣ дар мақоми ваколатдори соҳавӣ, онҳо ашёи ғайриманқул ҳисобида мешаванд.

Ба андешаи Б.М. Гонгало «киштиҳое, ки бояд ба қайди давлатӣ гирифта шаванд ва онҳое, ки чунин бақайдгириро нагузаштаанд, молу мулки ғайриманқул эътироф мешаванд. Аз ин рӯ, ин объектҳо аз лаҳзаи сохтан (на аз лаҳзаи бақайдгирӣ) ашёи ғайриманқул мебошанд»³²¹.

Д.Р. Симаев қайд менамояд, ки «бесабаб нест, ки қонунгузор ҳангоми муайян кардани мафҳуми ашёи ғайриманқули «тибқи қонун» ибораи «бояд ба қайдгирии давлатӣ», «бақайдгирифташуда»-ро истифода бурда, ва бо ҳамин нишон медиҳад, ки ин объектҳо вазъи махсуси молу мулки ғайриманқулро аз лаҳзаи пайдоиши онҳо ҳамчун киштиҳои ҳавоӣ, яъне дастгоҳи парвозкунандае, ки барои анҷом додани парвоз пешбинӣ шудааст, мегиранд»³²².

Ба андешаи мо, факти бандубасткунандаи киштиҳои ҳавоӣ ва баҳрӣ, киштиҳои дар дохили кишвар шиноқунанда ва объектҳои кайҳонӣ муқаррароти қонунгузорӣ (яъне қонун) ба ҳисоб рафта, бақайдгирии давлатӣ танҳо ҳуқуқ ба ин молу мулкро қонунан эътироф ва тасдиқ менамояд. То бақайдгирии давлатии киштиҳои ҳавоӣ, киштиҳои баҳрӣ ва киштиҳои дар дохили кишвар шиноқунанда ва объектҳои кайҳонӣ агар тибқи талаботи қонунгузорӣ дорои сифатҳои чунин объектҳо бошанд, ашёи ғайриманқул эътироф карда мешаванд. Бақайдгирии давлатӣ танҳо ҳуқуқ ба молу мулки мазкурро тасдиқ менамояд ва то лаҳзаи бақайдгирӣ молу мулки зикршуда ҳамчун объекти ҳуқуқи маданӣ вучуд дорад.

³²¹ Гонгало Б.М. Комментарий к Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» / под ред. П.В. Крашенинникова. – М.: Спарк, 1999. – С. 17.

³²² Симаев Д.Р. Правовой режим воздушных судов как объектов недвижимости: дис. ... канд. юрид. наук. – М., 2010. – С. 43.

Масъалаи дигар ин татбиқи речаи ҳуқуқии молу мулки ғайриманқул нисбат ба объектҳои дар қ. 2, м. 138 КМ ҚТ пешбинишуда мебошад. Дар меъёри мазкур ишораи бақайдгирии давлатии объектҳо карда шудааст. Дар ин ҳолат метавонад саволе пайдо гардад, ки объектҳои дар қ. 2, м. 138 КМ ҚТ зикршуда молу мулки ғайриманқул мебошанд ё танҳо як хусусияти речаи ҳуқуқии молу мулки ғайриманқул – бақайдгирии давлатӣ нисбат ба онҳо паҳн мегардад. Тамоми хусусиятҳои речаи ҳуқуқи маданияи молу мулки ғайриманқул, ки дар қонунгузорӣ муқаррар шудаанд, нисбат ба киштиҳо ва объектҳои кайҳонӣ татбиқ мегарданд. Масалан, барои тибқи давомнокии муҳлати бадастории пайдо шудани ҳуқуқи моликият ба киштиҳои ҳавоӣ бояд муҳлати понздаҳсола рӯя карда шавад.

Яке аз хусусиятҳои хоси речаи ҳуқуқии объектҳои ба молу мулки ғайриманқул баробар эътирофкардашуда дар он аст, ки онҳо бояд ба қайди давлатӣ гирифта шаванд.

Бақайдгирии давлатӣ нисбат ба киштиҳои ҳавоӣ, киштиҳои баҳрӣ ва киштиҳои дар дохили кишвар шиноқунанда ва объектҳои кайҳонӣ аҳаммияти хос дорад. Махсусан, бақайдгирии давлатии объектҳои зикршуда ба маънои васеъ имконияти ба сифати объекти ҳуқуқи маданияи баромад кардани онҳо мегардад. Чунки бидуни бақайдгирӣ муомилоти ин объектҳо ғайриимкон аст.

Ҳамзамон, баъзан объектҳо танҳо дар ҳолате ҳамчун объекти ҳуқуқи маданияи аҳаммиятнок мегарданд, ки агар нисбат ба онҳо ҳуқуқ муқаррар карда шавад. Бидуни бақайдгирӣ мавҷудияти ашёи ғайриманқул ҳамчун объекти ҳуқуқҳои маданияи ғайриимкон аст. Ба монанди бино, иншоот, манзили истиқоматӣ ва дигар объектҳои бо замин алоқаи мустаҳкамдошта, киштиҳои ҳавоӣ, киштиҳои дар дохили кишвар шиноқунанда ва объектҳои кайҳонӣ то лаҳзаи бақайдгирӣ ҳамчун ашё вучуд дошта, ҳуқуқҳои маданияи нисбат ба онҳо мавҷуд намебошад.

Дар қонунгузорӣ ду намуди бақайдгирии давлатии баъзе объектҳои мазкур муқаррар шудааст, ки инҳо мебошад:

1. Бақайдгирии давлатӣ, ки аз ҷониби мақомоти ваколатдори давлатии соҳавӣ анҷом дода мешавад. Масалан, тибқи қ. 2, м. 46 Кодекси фазои ҳавоии ҚТ аз 13 ноябри соли 2023, № 1999³²³ «киштиҳои ҳавоӣ аз ҷониби мақомоти зерини ваколатдори давлатӣ ба қайд ва ба ҳисоб гирифта мешаванд: 1) киштиҳои ҳавоии давлатӣ – аз ҷониби мақоми ваколатдори давлатӣ дар соҳаи авиатсияи давлатӣ бо ворид намудани маълумот дар бораи киштиҳои ҳавоии давлатӣ ба Феҳристи киштиҳои ҳавоии давлатии ҚТ; 2) киштиҳои ҳавоии граждани – аз ҷониби мақоми ваколатдори давлатӣ дар соҳаи авиатсияи граждани бо додани шаҳодатнома дар бораи бақайдгирии давлатӣ ва ворид намудани маълумот дар бораи киштиҳои ҳавоии граждани ба Феҳристи давлатии киштиҳои ҳавоии граждани ҚТ». Ба қайд гирифтани ҳуқуқ ба молу мулки ғайриманқул, маҳдудиятҳо ва гарониҳои ҳуқуқ ба онҳоро надорад.

Дар баробари ин, тибқи Номгӯи автомобилҳо, мотосиклҳо, мотороллерҳо, автобусҳо ва механизмҳои дигари худгарди пневматикӣ ва тасмачарх, ҳавопаймоҳо, чархболҳо, локомотивҳои роҳи оҳан, киштиҳои муҳаррикдор, яхтаҳо, киштиҳои бодбонӣ, заврақҳо, барфгардҳо, чанаҳои муҳаррикдор, обгардҳои муҳаррикдор ва воситаҳои нақлиёти обӣ ва ҳавоии дигар, ки дар ҚТ ба ҳисоб ва (ё) ба қайди давлатӣ гирифта шуда, андозбандӣ мегарданд, ки бо қарори Ҳукумати ҚТ аз 28 июни соли 2022, № 297³²⁴ тасдиқ шудааст, киштиҳои сайёҳаткунанда, экскурсионӣ, паромҳо, киштиҳои боркашон, баржаҳо ва воситаҳои шинокунандаи монанд барои интиқоли мусофирон ва бор, инчунин заврақҳо, киштиҳои муҳаррикдор, яхтаҳо, киштиҳои бодбонӣ,

³²³ Кодекси фазои ҳавоии ҚТ аз 13 ноябри соли 2023, № 1999 // Махзани мутамаркази иттилоотӣ-ҳуқуқии ҚТ «Адлия». Шақли 7.0. [Захираи электронӣ]. Манбаи дастрасӣ: <http://www.adlia.tj> (санаи мурочиат: 15.02.2024).

³²⁴ Ниг.: Номгӯи автомобилҳо, мотосиклҳо, мотороллерҳо, автобусҳо ва механизмҳои дигари худгарди пневматикӣ ва тасмачарх, ҳавопаймоҳо, чархболҳо, локомотивҳои роҳи оҳан, киштиҳои муҳаррикдор, яхтаҳо, киштиҳои бодбонӣ, заврақҳо, барфгардҳо, чанаҳои муҳаррикдор, обгардҳои муҳаррикдор ва воситаҳои нақлиёти обӣ ва ҳавоии дигар, ки дар ҚТ ба ҳисоб ва (ё) ба қайди давлатӣ гирифта шуда, андозбандӣ мегарданд, ки бо қарори Ҳукумати ҚТ аз 28 июни соли 2022, № 297 тасдиқ гардидааст // Махзани мутамаркази иттилоотӣ-ҳуқуқии ҚТ «Адлия». Шақли 7.0. [Захираи электронӣ]. Манбаи дастрасӣ: URL: <http://www.adlia.tj> (санаи мурочиат: 08.12.2023).

обгардҳои муҳаррикдор, воситаҳои шиноқунандаи дигар барои истироҳат ва варзиш, заврақи резинчархамонанд ва каноэ, инчунин воситаҳои нақлиёти обии дигар дар Вазорати нақлиёти ҚТ ба қайд гирифта мешаванд.

Бояд қайд кард, ки чунин намуди бақайдгирӣ бо мақсади муайян намудани мансубияти миллии объектҳо, ба талаботи дахлдори соҳавӣ (аз ҷумла қоидаҳои авиатсионӣ) мувофиқ будани объект ва таъмини беҳатарии он амалӣ карда мешавад. Бақайдгирии давлатии мазкур замина мегардад, ки минбаъд ҳуқуқҳо, аз ҷумла ҳуқуқи ашёӣ ба объектҳои мазкур ба қайди давлатӣ гирифта шавад.

2. Бақайдгирии давлатии ҳуқуқ ба киштиҳои ҳавоӣ, инчунин маҳдудиятҳо ва гарониҳои ҳуқуқ ба онҳо. Чунин намуди бақайдгирӣ аз талаботи қ. 11, м. 46 Кодекси ҷазои ҳавоии ҚТ бармеояд, ки тибқи он «бақайдгирии давлатии ҳуқуқи моликият ва ҳуқуқҳои дигари молумулкӣ ба киштии ҳавоӣ, маҳдудсозии ин ҳуқуқҳо, пайдоиш, гузариш ва қатъи онҳо, инчунин муқаррар намудани тартиби бақайдгирии давлатӣ ва асосҳои рад намудани бақайдгирии давлатии ҳуқуқ ба киштии ҳавоӣ ва аҳдҳо бо он тибқи қонунгузори ҚТ амалӣ карда мешаванд». Тибқи қоидаи умумӣ, ин намуди бақайдгирӣ аз ҷониби КВД «Бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул» ва воҳидҳои сохтории он анҷом дода мешавад.

Дар ҳолатҳои пешбининамудаи қонун, дар баробари бақайдгирии давлатӣ мумкин аст намудҳои алоҳидаи ашёи ғайриманқул махсус ба қайд ё ба ҳисоб гирифта шавад. Таҳти мафҳуми бақайдгирӣ бояд бақайдгирии ҳуди объект, сифатҳои техникӣ ва функционалӣ барои истифода тибқи таъинот, қобили истифода будани онҳо фаҳмида шавад³²⁵.

³²⁵ Ниг.: Маҳмудов М.А., Тағойназаров Ш.Т., Бобочонов И.Ҳ., Бадалов Ш.К. Тафсири Кодекси граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон (қисми якум). – Душанбе: ЭР-граф, 2010. – С. 391.

Маъмулан чунин бақайдгирӣ нисбат ба киштиҳои баҳрӣ, киштиҳои дар дохили кишвар шинокунанда, киштиҳои ҳавоӣ ва объектҳои кайҳонӣ анҷом дода мешавад.

Барои бақайдгирии давлатии ҳуқуқ ба киштиҳои ҳавоӣ ва баҳрӣ, киштиҳои дар дохили кишвар шинокунанда ва объектҳои кайҳонӣ, пеш аз ҳама он бояд мақоми чунин объектро соҳиб гарданд. Масалан, барои он ки як объект ҳамчун киштии ҳавоӣ ба қайди давлатӣ гирифта шавад, он бояд дорои хусусиятҳои дар қонунгузорӣ барои киштии ҳавоӣ пешбинишуда бошад. Аз ҷумла, дар асоси м. 3 Кодекси фазои ҳавоии ҚТ киштии ҳавоӣ ин ҳама гуна дастгоҳ аст, ки дар атмосфера аз ҳисоби таъсири амали мутақобили он бо ҳаво, ба истиснои ҳавои аз сатҳи замин радшаванда, нигоҳ дошта мешавад. Ҳамзамон, он бояд ба дигар талаботи қонунгузорӣ ҷавобгӯй бошад.

Мафҳуми киштии баҳрӣ ва киштии дар дохили кишвар шинокунанда вучуд надошта, дар адабиёти илмӣ ба таври гуногун пешниҳод карда мешавад. М.В. Абрамова киштии баҳрӣ «сохтори шинокунандаи худгард, ки барои кор дар муҳити баҳр пешбинӣ шудааст ва барои истифода бо ҳадафҳои киштигардии тиҷоратӣ, таҳти салоҳият ва назорати давлати мушаххас истифода мешавад ё сохта шудааст ва ҳамчун киштии баҳрӣ дар феҳристи киштии дахлдор ба қайд гирифта шуда, ҷавобгӯй ба талаботи киштӣ пешниҳодшаванда»³²⁶ мебошад.

Тибқи иттилооти дар сомонии расмии «Сомон айр» вучуддошта, ширкат дар парки ҳавопаймоии худ дорои шаш киштии ҳавоӣ мебошад, ки аз ин шумора чортои он ба ҳуқуқи моликияти ширкат тааллуқ дошта, дутои дигар дар асоси шартномаи иҷораи молиявӣ (лизинг) дар истифода қарор доранд. Бояд қайд кард, ки ҳуқуқ ба ягон киштии ҳавоии ширкати мазкур дар КВД «Бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул» ва воҳидҳои сохтории он ба қайд гирифта нашудааст.

³²⁶ Абрамова М.В. Ипотека морских судов, воздушных судов, космических объектов: дис. ... канд. юрид. наук. – М., 2003. – С. 45.

Бидуни бақайдгирии ҳуқуқи моликият ва дигар ҳуқуқҳои ашёӣ ба молу мулки ғайриманқул мураккабиҳои муайян ба вуҷуд омада метавонад. Масалан, ҳангоми пайдо шудани баҳсҳо вобаста ба киштиҳо ва объектҳои кайҳонӣ, аз ҷумла расонидани зарар ба онҳо, тавассути ин объектҳо расонидани зарар, субъекти молу мулки мазкурро истифодакунанда ҳамчун молик аз имконияти пешниҳоди даъво маҳрум мебошад. Чунин ҳолатҳо дар таҷрибаи мамлакатҳои хориҷӣ ба назар мерасанд. Масалан, дар адабиёти илмӣ оварда шудааст, ки «яке аз намунаҳои мушкилоти ҳуқуқӣ дар қонунгузорию Россия набудани меъёрҳо дар бораи бақайдгирии давлатии ҳуқуқ ба киштиҳои ҳавоӣ ва муомилот бо онҳо ба миён омада буд, муҳофизати судӣ оид ба барҳӯрди ҳавопаймои «Башкирские авиалинии» бо ҳавопаймои DHL дар соли 2002 дар Болои кӯли Боден мебошад. Ширкати ҳавопаймоии Россия исбот карда наметавонист, ки вай метавонад даъвогари хадамоти диспетчерӣ дар Швейтсария – SkyGuide бошад, зеро ҳуқуқи моликияти ҳавопаймо ва муҳофизат муносибати худро ба садамаи ҳавопаймоӣ тасдиқ карда наметавонад³²⁷.

Дар ин замина, эътирофи киштиҳо ва объектҳои кайҳонӣ ҳамчун молу мулки ғайриманқул ва бақайдгирии давлатии он ба ҳуқуқи татбиқшаванда нисбат ба онҳо дар муносибатҳои байналмилалӣ хусусӣ таъсири муайян мерасонад. Дар асоси қ. 2, м. 1328 КМ ҚТ мансубияти молу мулк ба ашёи ғайриманқул ё манқул, ҳамчунин бандубасти дигари ҳуқуқии молу мулк бо ҳуқуқи кишваре, ки ин молу мулк дар он ҷойгир шудаанд, муайян карда мешаванд. Ҳамзамон, ба ҳимояи ҳуқуқи моликият ва ҳуқуқҳои дигари ашёи ғайриманқул ҳуқуқи кишваре татбиқ карда мешавад, ки дар он ин молу мулк ҷойгир шудааст. Нисбат ба молу мулке, ки ба феҳристи давлатӣ ворид карда шудааст, ҳуқуқи ҚТ татбиқ карда мешавад (қ. 2, м. 1132 КМ ҚТ). Яъне тибқи қоидаи мазкур агар ҳуқуқи моликият ва дигар ҳуқуқҳои ашёӣ ба киштиҳо ва объектҳои

³²⁷ Ниг.: Соболев Е. Новый закон о регистрации прав на воздушные суда [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.aex.ru/docs/2/2009/11/12/863/> (дата обращения: 07.12.2023).

кайҳонӣ дар фехристи ягонаи давлатии молу мулки ғайриманкул ва ҳуқуқҳо ба он ба қайд гирифта шуда бошад, ҳимояи ҳуқуқи ашёии ба онҳо алоқаманд, дар асоси қонунгузори Тоҷикистон амалӣ карда мешавад.

Бояд қайд кард, ки дар таҷрибаи баъзе мамлакатҳои аъзои ИДМ қонуни махсус дар бораи бақайдгирии давлатии объектҳои алоҳидаи ба молу мулки ғайриманкул баробар эътирофшуда амал мекунад. Масалан, Қонуни федералии ФР «Дар бораи бақайдгирии давлатии ҳуқуқ ба киштиҳои ҳавоӣ ва аҳдҳо ба он» аз 14 март соли 2009, № 31-ФЗ³²⁸ қабул гардидааст. Тибқи м. 1 Қонуни мазкур «бақайдгирии давлатии ҳуқуқҳо ба киштиҳои ҳавоӣ ва аҳдҳо ба онҳо санади ҳуқуқии эътироф ва тасдиқи давлат дар бораи мавҷудият, пайдоиш, гузариш, катъ, маҳдудият (гаронӣ)-и ҳуқуқи моликият ва дигар ҳуқуқҳои ашёӣ ба киштиҳои ҳавоӣ тибқи Кодекси маданияи ФР мебошад.

Новобаста аз он ки КМ ҚТ киштиҳо ва объектҳои кайҳониро ба молу мулки ғайриманкул мансуб намудааст, дар Қонуни ҚТ «Дар бораи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманкул ва ҳуқуқҳо ба он» муқаррарот дар бораи бақайдгирии чунин объектҳо пешбинӣ нагардидааст. Дар м. 1 Қонуни мазкур киштиҳои ҳавоӣ ва объектҳои кайҳонӣ ҳамчун молу мулки ғайриманкул муайян нашудаанд.

Дар м. 3 Қонуни ҚТ «Дар бораи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманкул ва ҳуқуқҳо ба он» муқаррар шудааст, ки «Қонуни мазкур қоидаҳои бақайдгирии давлатии намудҳои зерини молу мулки ғайриманқулро муқаррар менамояд: а) қитъаҳои замин ҳамчун моликияти давлатӣ; б) бинои истиқоматӣ ва ғайриистіқоматӣ, иншоот ва объектҳои сохтмонаш нотамо; в) дигар намудҳои молу мулки ғайриманкул дар ҳолатҳои муқаррарнамудаи санадҳои меъёрии ҳуқуқии ҚТ. Аз ин бармеояд, ки амали Қонуни мазкур нисбат ба киштиҳои ҳавоӣ ва баҳрӣ метавонад паҳн гардад.

³²⁸ Ниг.: Федеральный закон «О государственной регистрации прав на воздушные суда и сделок с ними» от 14 марта 2009, № 31-ФЗ (с изменениями и дополнениями) [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://base.garant.ru/12165748/> (дата обращения: 07.12.2023).

Дар Қонуни мазкур махсусиятҳои бақайдгирии давлатии намудҳои алоҳидаи молу мулки ғайриманқул, ба монанди қитъаи замин (м.м. 47, 53 ва ғ.), биноҳои истиқоматӣ ва ғайриистіқоматӣ (м.м. 48, 51 ва ғ.), объектҳои сохтмони нотамом (м. 49 ва ғ.), ҳуқуқи истифодаи қитъаи замин (м.м. 60¹ ва 60²), инчунин маҳдудиятҳо (гарониҳо)-и ҳуқуқ ба молу мулки ғайриманқул танзим гардидааст. Аммо дар робита ба махсусиятҳо ва тартиби бақайдгирии давлатии киштиҳо ва объектҳои кайҳонӣ муқаррароти махсус дар Қонуни мазкур вучуд надорад.

Мавриди зикр аст, ки бақайдгирии давлатии ҳуқуқ ба молу мулки ғайриманқул яке аз ҷиҳатҳои бунёдии речаи ҳуқуқии молу мулки ғайриманқулро ташкил медиҳад. Бидуни бақайдгирии давлатии киштиҳои ҳавоӣ ва объектҳои кайҳонӣ молу мулки ғайриманқул эътироф кардани ин объектҳо ягон аҳаммияти ҳуқуқӣ надорад. Вобаста ба ин, пешниҳод карда мешавад, ки ба Қонуни ҚТ «Дар бораи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он» илова бо мазмуни зерин ворид карда шавад:

«Моддаи 4¹. Бақайдгирии давлатии объектҳои тибқи қонун ба молу мулки ғайриманқул баробар эътирофшуда

Ташкил ёбӣ, тағйир ёбӣ ва қатъгардии мавҷудияти объектҳои тибқи қонун ба молу мулки ғайриманқул баробар эътирофшуда, ҳуқуқҳо ва маҳдудиятҳо (гарониҳо)-и ҳуқуқ ба онҳо бо тартиби муқаррарнамудаи Ҳукумати ҚТ ба қайди давлатӣ гирифта мешаванд».

Пешниҳоди мазкур чунин асоснок карда мешавад, ки аввалан таҳлили таҷрибаи қонунгузори мамлакатҳои хориҷӣ (масалан, Қонуни федералии ФР «Дар бораи бақайдгирии давлатии ҳуқуқ ба киштиҳои ҳавоӣ ва аҳдҳо ба он» аз 14 март соли 2009, № 31-ФЗ) нишон медиҳад, ки аксарияти меъёрҳои, ки барои бақайдгирии киштиҳои ҳавоӣ ва баҳрӣ пешбинӣ шудаанд, ба бақайдгирии дигар молу мулки ғайриманқул шабоҳат доранд. Дуюм, бақайдгирии объектҳои мазкур аз ҷониби субъекти алоҳида (мақомоти ваколатдор дар соҳаи авиатсияи граждани ё

воҳидҳои сохтори он) анҷом дода мешавад. Бинобар ин, қабули санади меъёрии зерқонунӣ дар самти мазкур мақсаднок ҳисобида мешавад.

Объекти муомилоти маданӣ на танҳо ашёҳои нақдӣ, ҳуқуқҳо ва уҳдадорихои молумулкӣ, инчунин ашёҳои шуда метавонанд, ки ҳангоми анҷом додани муомилот дар шакли нақд ҷой надоранд. Вобаста ба ҳолатҳои мушаххаси ҳаётӣ зарурати анҷом додани муомилот бо ашё ва ҳуқуқе пайдо мегардад, ки он дар оянда ба вучуд меояд. Барои ин дар қонунгузорӣ муқаррароти алоҳида пешбинӣ гардидааст, ки онҳо мақсадашон ҳимояи манфиатҳои иштирокчиёни муносибатҳои ҳуқуқи маданӣ мебошад.

Дар амалия муомилоти ашёи дар оянда сохташаванда, ба монанди шартномаи пешакии хариду фурӯши ашёи ғайриманқул ва шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ вучуд дорад.

Қонунгузори маданӣ меъёрҳоеро фарогир аст, ки онҳо муомилоти ашёи дар оянда сохташавандаро иҷозат медиҳанд. Дар қ. 2, м. 388 КМ ҚТ пешбинӣ шудааст, ки «ашё ё ҳуқуқе, ки дар оянда ба вучуд омада метавонанд, аз ҷумла захираҳои минбаъдаи маҳсулоти истехсолнамудаи гаравдеҳ, бунёди ашёи ғайриманқул ё қарзи дебиторӣ мавзӯи гарав шуда метавонанд. Гарав нисбат ба молу мулк, ки дар оянда ба моликият (ё соҳибият)-и гаравдеҳ мегузаранд, аз лаҳзаи аз ҷониби гаравдеҳ ба даст овардани ҳуқуқ ба чунин молу мулк ба вучуд меояд». Аз ин пеш, дар қ. 2, м. 361 ва қ. 3, м. 369 КГ ҚТ низ гарави молу мулк ва ҳуқуқи молумулкии дар оянда бавучудоянда қафолат дода шуда буд. Ҳамзамон, қ. 2, м. 523 КМ ҚТ муқаррар менамояд, ки шартномаи хариду фурӯш ба моли нақд, инчунин, моле, ки дар оянда ба вучуд меояд, агар дар Кодекси мазкур ё шартнома тартиби дигар пешбинӣ нагардида бошад, мумкин аст баста шавад.

Дар адабиёти илмӣ ашёи дар оянда сохташаванда мавзӯи шартномаҳои дигари ҳуқуқи маданӣ, ба монанди шартномаи опсион эътироф карда шудааст. «Мавзӯи опсион барои бастанӣ шартнома метавонад молу мулк бошад, ки дар оянда ба вучуд меояд. Масалан,

молу мулки ғайриманкуле, ки дар раванди сохтмон қарор дорад, метавонад мавзуи опсион бошад. Аммо ба таври ҳатмӣ бояд дар сатҳи дахлдор мавзӯ мушаххас карда шавад (аз ҷумла, масоҳат, маҳалли ҷойгиршавӣ, нарх ва монанди инҳо)»³²⁹.

Дар қонунгузорӣ ба таври пурра масъалаҳои вобаста ба молу мулки ғайриманқул пешбинӣ гардида, танзими ҳуқуқии муомилоти ашёи ғайриманқули дар оянда сохташаванда ба таври умумӣ ба роҳ монда шудааст. Речаи ҳуқуқи маданияи ашёи ғайриманқули дар оянда сохташаванда аз речаи ҳуқуқи маданияи молу мулки ғайриманқули нақдӣ тафовут дорад. Масалан, ҳангоми анҷом додани муомилот бо молу мулки ғайриманқули нақдӣ имконияти мушаххас намудани объект ва бақайдгирии давлатии он имконпазир аст. Аммо ҳангоми анҷом додани муомилот нисбат ба ашёи ғайриманқуле, ки ҳангоми анҷом додани муомилот вучуд надорад, мушаххас намудани объект ғайриимкон аст ё дар сатҳи дахлдор ҷой надорад.

Солҳои охир дар амалияи мамлакат масъалаҳои муомилоти ашёи ғайриманқули дар оянда сохташаванда паҳн гардид ва дар ин самт мураккабҳои муайян ба вучуд омад. Хоссатан бинобар сабаби ҳангоми анҷом додани муомилот дар шакли ҷисмонӣ мавҷуд набудани ашёи ғайриманқул, бақайдгирии давлатии он имконнопазир аст ва дар ин замина ҳуқуқи манфиатҳои иштирокчиёни муносибатҳои ҳуқуқи маданӣ, бахусус бадастоварандаи ашёи ғайриманқули дар оянда сохташаванда поймол мегардад.

Дар робита ба ин, тибқи сарҳати 6, б. 39 Консепсияи сиёсати ҳуқуқии ҚТ барои солҳои 2018-2028, ки бо фармони Президенти ҚТ аз 6 феввали соли 2018, № 1005³³⁰ тасдиқ гардидааст, «бо мақсади танзими

³²⁹ Соҳибзода М.М., Шерзода Б.С. Падидаҳои нави ҳуқуқи маданияи Ҷумҳурии Тоҷикистон: монография: нашри аввал / зерӣ таҳрири Ғаюрзода Ш.К. – мудири кафедраи ҳуқуқи маданияи факултети ҳуқуқшиносии ДМТ, доктори илмҳои ҳуқуқшиносӣ, профессор. – Душанбе: Мехроҷ-граф, 2023. – С. 260.

³³⁰ Консепсияи сиёсати ҳуқуқии ҚТ барои солҳои 2018-2028, ки бо фармони Президенти ҚТ аз 6 феввали соли 2018, № 1005 тасдиқ гардидааст // Махзани мутамаркази иттилоотӣ-ҳуқуқии ҚТ «Адлия». Шакли 7.0. [Захираи электронӣ]. – Манбаи дастрасӣ: URL: <http://www.adlia.tj> (санаи муроҷиат: 12.01.2024).

муносибатҳои марбут ба сохтмони манзил бо ҷалби маблағҳои шахсони воқеию ҳуқуқӣ ва таъмини манфиатҳои қонунии саҳмгузoron таҳияи Қонуни ҚТ «Дар бораи шарикӣ ҳиссагӣ дар сохтмони манзили истиқоматӣ» ба роҳ монда шавад».

Масъалаҳои вобаста ба шартномаи сохтмони ҳиссагии молу мулки ғайриманқул ба таври умумӣ дар боби 60 КМ ҚТ танзим гардид, аммо то ҳол мушкилоти муайян дар ин самт ҷой дорад. Бинобар асосҳои зикршуда, ба таври алоҳида ва муфассал таҳлил намудани речаи ҳуқуқи маданияи ашъи ғайриманқули дар оянда сохташаванда ба мақсад мувофиқ аст.

Дар назарияи ҳуқуқи маданӣ мафҳуми ягона ва аломатҳои хосси ашъи ғайриманқули дар оянда сохташаванда ҷой надорад.

Ба андешаи М.В. Шатохин объекти ояндаи ғайриманқул ашъи ба таври инфиродӣ муайяншуда мебошад, ки тағйир додани доираи он бе тағйир додани аломатҳои хосса ғайриимкон аст ва новобаста аз мавҷудияти бақайдгирии давлатӣ объекти ҳуқуқи маданӣ буда метавонад. Аммо ҳангоми ба мақомоти бақайдгирӣ додани ариза дар бораи гузаштани ҳуқуқ ба чунин ашъ, ки ба бегонақунандаи ин ашъ таҳти ҳуқуқи моликият ё дигар ҳуқуқи пешбиниамудаи қонунгузорӣ тааллуқ дошта бошад, инчунин, дорои доираи махсуси таъинот ва татбиқшавӣ мебошад, ки тавачҷуҳи бештари ҷомеаро талаб мекунад³³¹.

Дар маҷмуъ, хусусиятҳои зерини ашъи ғайриманқули дар оянда сохташавандаро ҷудо кардан мумкин аст:

1) ҳангоми анҷом додани муомилот ашъ дар шакли ҷисмонӣ вучуд надорад ва ё дар Феҳристи ягонаи давлатии молу мулки ғайриманқул ба қайд гирифта нашудааст ва дар оянда (баъди анҷом додани муомилот) ба вучуд омада, ҳуқуқҳо ба он ба қайди давлатӣ гирифта мешавад;

2) ҳангоми анҷом додани муомилот ғайриимкон будани дар сатҳи дахлдор ба таври хосса муайян кардани объекти муомилот;

³³¹ Ниг.: Шатохин М.В. Правовой режим будущих объектов недвижимости по законодательству Российской Федерации: дис. ... канд. юрид. наук. – М., 2012. – С. 33.

3) бақайдгирии давлатӣ баъди сохта шудани ашё анҷом дода мешавад.

Яке аз масъалаҳои муҳим ин ба таври хосса муайян намудани ашёи ғайриманқули дар оянда сохташаванда ҳангоми анҷом додани муомилот маҳсуб меёбад. Дар асоси қ. 1, м. 268 КМ ҚТ «ашё объекти ҳуқуқҳои ашё мебошад. Ашёи бо нишонаи навъ муайяншаванда дар сурати фардиқунонӣ объекти ҳуқуқҳои ашё мешаванд». Тибқи қоидаи умумӣ ҳангоми анҷом додани муомилот бо ашёи ғайриманқул мавзӯи шартнома бояд ба таври мушаххас муайян карда шавад.

Ба таври умумӣ муайян кардани ашёи ғайриманқул ҳамчун мавзӯи шартнома метавонад боиси бастанашуда эътироф гардидани шартнома ё рад гардидани бақайдгирии давлатии шартнома гардад. Ҳамзамон, дар шароити муосир мушаххас будани мавзӯи муомилоти ашёи ғайриманқул мувофиқ ба моҳияти аҳди анҷомдодашаванда мебошад, зеро агар мавзӯи шартнома дақиқ набошад, мақсади тарафҳо номуайян боқӣ мемонад, дар ҳоле ки аҳд ин амали ҳуқуқии мақсаднок мебошад.

Дар робита ба ин, қ. 1, м. 610 КМ ҚТ муайян менамояд, ки «дар шартномаи хариду фурӯши молу мулки ғайриманқул бояд иттилое қайд шавад, ки имконият диҳад ба таври дақиқ молу мулки ғайриманқули ба харидор тибқи шартнома супоридашаванда муайян гардад, аз ҷумла иттилое, ки тарзи ҷойгиршавии молу мулки ғайриманқулро дар қитъаи замини дахлдор ё дар таркиби дигар молу мулки ғайриманқул муқаррар намояд».

Доир ба масъалаи мазкур О.У. Усмонов қайд менамояд, ки «дар шартномаи фурӯши амволи ғайриманқул бояд маълумотнома зикр ёбад, то ки имконият диҳад ба таври дақиқ амволи ғайриманқул ба харидор мувофиқи шартнома муайян гардад, аз ҷумла маълумоте, ки тарзи ҷойгиршавии амволи ғайриманқулро дар қитъаи замини дахлдор ё дар таркиби дигар амволи ғайриманқул муқаррар мекунад»³³².

³³² Ҳуқуқи граждани: қисми 2: китоби дарсӣ / зери таҳрири доктори илмҳои ҳуқуқ, профессор О.У. Усмонов. – Душанбе: Матбааи ДМТ, 2003. – С. 49 (муаллифи боб. - О.У. Усмонов).

Дар сатҳи пурра имкони мушаххас намудани маълумот оид ба ашёи ғайриманқули дар оянда сохташаванда ғайриимкон аст, зеро ҳангоми анҷом додани муомилот ашё дар шакли ҷисмонӣ вучуд надорад. Бинобар ин, дар амалия ҳангоми бастанӣ шартномаҳо нисбат ба ашёи ғайриманқули дар оянда сохташаванда танҳо маҳалли ҷойгиршавии бинои бисёрхонагӣ, ошёна ва миқдори майдони истиқоматӣ муайян карда мешавад.

Дар амалияи нотариалӣ ҳолатҳои ба назар мерасад, ки мавзӯи муомилоти ашёи ғайриманқули дар оянда сохташаванда ба таври умумӣ муқаррар мегардад. Масалан, дар шартномаи иштироки саҳмгузорӣ дар сохтмон, ки 15 март соли 2019 дар саридораи нотариалии давлатии ҚТ таҳти № 2ШД-229³³³ тасдиқ шудааст, мавзӯи шартнома мушаххас карда нашудааст.

Дар банди 1 Шартномаи мазкур қайд шудааст, ки бо мақсади суръат бахшидани хонаи истиқоматӣ, воқеъ дар шаҳри Душанбе, маҳаллаи «Ховарон» ва ба даст даровардани таҳхона дар бинои мазкур саҳмгузор уҳдадор мешавад, ки маблағҳои пулиро саҳмгузорӣ намуда, шаҳрванд Қ.З.А. уҳдадор мешавад, ки маблағҳои воридшударо пурра барои сохтмони таҳхона сарф намуда, баъди ба анҷом расидан ва мавриди истифода қарор додани бинои бисёрхонагӣ ҳучраро ба моликияти шаҳрванд «Х» супорад.

Бо чунин шакл бастанӣ шартномаҳо боиси он мегардад, ки ҳуқуқ манфиатҳои бадастоварандаи ашёи ғайриманқули дар оянда сохташаванда поймол гардад, зеро бидуни мушкилӣ иваз намудани объекти дарназардошта мумкин аст. Дар баробари ин, чунин ҳолатҳо барои ғайриманқули «дукарата»-и як ашёи ғайриманқули дар оянда сохташаванда имкон фароҳам меоварад.

Тарафҳои шартномаи хариду ғайриманқули ашёи ғайриманқули дар оянда сохташаванда метавонанд фардиқунонии мавзӯи шартномаро бо нишон

³³³ Ниг.: Бойгонии мутамарказонидашудаи назди саридораи нотариалии давлатии Вазорати адлияи ҚТ // Шартномаи иштироки саҳмгузорӣ дар сохтмон аз 15 март соли 2019, № 2ШД-229.

додани маълумоте, ки барои муайян кардани молу мулки ғайриманқул тибқи шартнома ба харидор дода шуданаш имкон медиҳад, анҷом диҳанд (масалан, маҳалли ҷойгиршавии ашёи ғайриманқули сохташаванда, масоҳати тахминии он, дигар хусусиятҳои ашёи ғайриманқул, ки дар ҳуҷҷатҳои лоиҳавӣ мустаҳкам шудаанд).

Агар дар матни шартномаи хариду фурӯши ашёи ғайриманқул барои фардиқунонии ашёи фурӯхташуда маълумоти кофӣ мавҷуд набошад, вале он дар санади супоридан ва қабули аз ҷониби тарафҳо барои иҷрои шартномаи мазкур тартибдодашуда вучуд дошта бошад, пас ин гуна шартномаро бастанашуда эътироф кардан нодуруст аст. Вобаста ба ҳолати зикршуда, ҷониби мақоми ваколатдор рад намудани бақайдгирии давлатии гузаштани ҳуқуқи моликият дуруст нест.

Яке аз масъалаҳои муҳим ин татбиқи бақайдгирии давлатӣ нисбат ба ашёи ғайриманқули дар оянда сохташаванда махсуб меёбад. Дар асоси қ. 1, м. 139 КМ ҚТ ҳуқуқи моликият ва ҳуқуқи дигари ашё ба ашёи ғайриманқул, маҳдудиятҳои ин ҳуқуқҳо, пайдоиш, гузаштан ва қатъ гардидани онҳо бояд аз ҷониби мақомоти махсуси ваколатдори давлатии муайяннамудаи Ҳукумати ҚТ, дар феҳристи ягонаи давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он ба қайди давлатӣ гирифта шаванд.

Ҳамзамон, м. 4 Қонуни ҚТ «Дар бораи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он» муайян намудааст, ки объектҳои бақайдгирии давлатӣ инҳо ба ҳисоб мераванд: а) ташкилӣбӣ, тағйирёбӣ, қатъи мавҷудияти молу мулки ғайриманқул; б) пайдоиш, гузаштан, қатъи ҳуқуқҳо ва маҳдудиятҳо (гарониҳо)-и ҳуқуқҳо ба молу мулки ғайриманқул. Аз муқаррароти зикршуда маълум мегардад, ки ашёи ғайриманқули дар оянда сохташаванда объекти бақайдгирии давлатӣ шуда наметавонад.

Муомилоти ашёи ғайриманқули дар оянда сохташаванда баъди сохта шудани он ба номи бунёдкунанда (аз ҷумла ташкилоти сохтмонӣ) ба қайд гирифта шуда, минбаъд ба ҳуқуқи бадастоваранда гузаронида мешавад.

Азбаски ҳангоми бастани шартномаи хариду фурӯши ашёи ғайриманқули дар оянда сохташаванда ҳуҷҷатҳои асосӣ (иҷозати сохтмон, ба истифода додани объект ва ғ.) ба номи ташкилоти сохтмонӣ дода мешаванд, пас ҳуқуқи моликият ба объекти сохташударо ӯ пайдо менамояд. Танҳо баъди бақайдгирии давлатии пайдоиши ҳуқуқи моликияти ташкилоти сохтмонӣ (фурӯшанда), молу мулки ғайриманқули бунёдшуда метавонад ба ҳиссагузор (харидор) гузаронда шавад.

Ҳамчунин, тибқи қ. 4, м. 9 Қонуни ҚТ «Дар бораи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он» бақайдгирии давлатии гузаштани ҳуқуқ, қатъи ҳуқуқ ба молу мулки ғайриманқул ва қатъи маҳдудияти (гаронии) ҳуқуқ ба молу мулки ғайриманқул наметавонад пеш аз бақайдгирии давлатии пайдоиши ҳуқуқи дахлдор анҷом дода шавад.

Аммо дар масъалаи баъди пайдоиши ҳуқуқи моликияти фурӯшанда ба вучуд омадани ҳуқуқи моликияти харидор хавфҳои муайян ҷой дорад. Масалан, ташкилоти сохтмонӣ бо ин ё он сабаб метавонад сохтмонро ба охир нарасонад ё манфиати харидорро поймол карда, молу мулкро ба шахси сеюм супорад. Харидор имкон дорад, ки фурӯшандаро водор намояд, ки молу мулкро тибқи шартномаи фурӯши ашёи ғайриманқули дар оянда сохташаванда супорад, дар ҳолатҳои ки молу мулк аллакай дар соҳибии фурӯшанда қарор дорад. Ҳангоми муфлисшавии ташкилоти сохтмонӣ низ манфиатҳои харидор (ҳиссагузор) метавонанд зарар бинад.

Маҳз вобаста ба ҳамин ҷиҳат, дар амалияи мамлакат то қабули ҚМ ҚТ нисбати баъзе шартномаҳои басташуда оид ба бегона кардани ашёи ғайриманқули дар оянда сохташаванда мушкилоти муайян ба вучуд омад. Аз ҷумла, шартномаҳои сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ дар шакли хаттии одӣ баста мешуданд, ки ин боиси фурӯши дукарата ё бисёркаратаи як объекти ғайриманқул бо ду ва ё зиёда шахс гардид. Ё дар шартнома бо шартҳои баста мешавад, ки боиси маҳдуд шудани ҳуқуқҳои бадастоварандаи ашёи ғайриманқул гардида метавонад.

Ба андешаи Д.С. Раҳмон «таҷрибаи ҷалби шахрвандон ба сохтмони ҳиссаи бо бастанӣ шартномаи дутарафа, маблағгузори бидуни интиқоли он тавассути бонкҳо, дар шартнома дақиқ ифода накардани ҳуқуқи уҳдадорӣ ва масъулияти тарафҳо, хусусиятҳои пудрат дар сохтмон, пешбинӣ накардани институти ипотека, суғурта, андоз, гузашти талабот, кафолат ва ғайра, ки боиси бе манзил мондани шахрвандон гардидаанд, водор менамояд, ки лоиҳаи Қонуни ҚТ «Дар бораи сохтмони иншооти ғайриманқул бо иштироки ҳиссаи» таҳия карда шавад»³³⁴.

Бояд қайд намуд, ки шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ як намуди муомилоти ашёи ғайриманқули дар оянда сохташаванда ба ҳисоб меравад. Махсусияти ин шартнома аз шартномаи хариду фурӯши молу мулки ғайриманқул дар он аст, ки объекти ин шартнома дар оянда пайдо мешавад ва бадастоварандаи ашёи сохташаванда (ҳиссагузор) нархи шартномаро давра ба давра пардохт намуда метавонад ё дар асоси маблағҳои ҳиссагузор тарафи дигари шартнома (ширкати сохтмонӣ) ашёи ғайриманқулро бунёд менамояд.

Мавриди зикр аст, ки масъалаи сохтмони ашёи ғайриманқул дар асоси ҳиссагиро боби 60 ҚМ ҚТ танзим намудааст. Боби мазкури ҚМ ҚТ «сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ» ном дорад. Тафсири айнии номи ин боб нишон медиҳад, ки муқаррароти дар он пешбинишуда танҳо ба як объекти молу мулки ғайриманқул – бинои истиқоматӣ паҳн мешавад. Дар асоси м. 4 Кодекси манзили ҚТ бинои истиқоматӣ ин сохтмони асосӣ (бино, иншоот) мебошад, ки нисф ё аз нисф зиёди масоҳати умумии онро майдони истиқоматӣ ташкил медиҳад.

Д.Ш. Султонова қайд менамояд, ки объекти сохтмони ҳиссагӣ майдонҳои истиқоматӣ мебошад, ки ба комплекси манзилӣ дохил мешаванд, инчунин объектҳои табиноти иҷтимоӣ-фарҳангӣ, маъмурӣ, маишӣ ва савдо, ки дар биноҳои истиқоматӣ (ки дар он манзил воқеъ

³³⁴ Раҳмон Д.С. Ҳуқуқ ва иқтисодиёт: мубрамияти ҳимояи ҳуқуқи истеъмолкунанда дар бозори мол, кор ва хизматрасонӣ // Ҳаёти ҳуқуқӣ. – 2021. – № 1 (33). – С. 12.

гардидааст) ҷойгиранд ва аз ҳисоби ҷалби воситаҳои пулии ҳиссагузoron сохта мешаванд. Ҳамзамон, объекти сохтмони ҳиссагии манзилро метавон ба ду гурӯҳ ҷудо намуд: а) манзили истиқоматӣ (хучра, квартира); б) объектҳои табиноти иҷтимоӣ-фарҳангӣ, маъмурӣ, маишӣ ва савдо ва ё қисматҳои ҷудогонаи онҳо, ки дар биноҳои истиқоматии бисёрхучра ҷойгиранд³³⁵.

Дар ин замина, муқаррароти боби 60 КМ ҚТ нисбат ба сохтмони ҳиссагии хонаи истиқоматӣ, объектҳои ғайриистіқоматии молу мулки ғайриманқул, ба монанди бинои ғайриистіқоматӣ, сохтмони ғайриасосӣ ва монанди инҳо паҳн намегардад. Чунин муносибат дар номгузории боби мавриди назари КМ ҚТ маҳдуд мебошад, зеро дар оянда мумкин аст талаботи шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ ҷиҳати дар асоси ҳиссагӣ сохтани дигар объектҳои молу мулки ғайриманқул низ ба вуҷуд ояд. Ба назари мо, мақсаднок аст, ки номи боби 60 КМ ҚТ ба «Сохтмони объектҳои молу мулки ғайриманқул дар асоси ҳиссагӣ» иваз карда шавад.

Чунин таҷриба дар қонунгузории баъзе давлатҳои аъзои ИДМ (масалан дар Қонуни Туркменистон «Дар бораи сохтмони ҳиссагии биноҳои истиқоматӣ ва дигар объектҳои ғайриманқул» аз 31 марти соли 2012³³⁶, Қонуни федералии ФР «Дар бораи сохтмони ҳиссагии биноҳои бисёрхонагӣ ва объектҳои дигари ғайриманқул» аз 30 декабри соли 2004, № 214-ФЗ³³⁷ ва ғ.) истифода карда мешавад. Ҳамзамон, аз ҷониби Ассамблеяи байнипарлумонии ИДМ Қонуни намунавӣ «Дар бораи сохтмони объектҳои ғайриманқул дар асоси ҳиссагӣ» аз 27 ноябри соли 2020, № 51-9³³⁸ қабул гардидааст.

³³⁵ Ниг.: Султонова Д.Ш. Масъалаҳои асосии танзими ҳуқуқи маданияи шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон: дис. ... номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ. – Душанбе, 2024. – С. 96.

³³⁶ Ниг.: Закон Туркменистана «О долевом строительстве жилых домов и иных объектов недвижимости» от 31 марта 2012, № 214 [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.turkmenistan.gov.tm/ru/post/16892/zakon-turkmenistana-o-dolevom-stroitelstve-zhilykh-domov-i-nykh-obektov-nedvizhimosti> (дата обращения: 13.01.2024 г.).

³³⁷ Ниг.: Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» от 30 декабря 2004, № 214-ФЗ [Электронный ресурс]. Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51038/?ysclid=lrbszrtcpk579020509 (дата обращения: 13.01.2024 г.).

³³⁸ Ниг.: Модельный закон «О строительстве недвижимых объектов на долевых началах» от 27 ноября 2020, № 51-9 [Электронный ресурс]. Режим доступа: https://iacis.ru/baza_dokumentov/modelnie

Муқаррароти боби 60 КМ ҚТ ба таври умумӣ муайян гардида, масъалаҳои алоҳидаи шартномаи мазкурро танзим наменамояд. Д.Ш. Султонова³³⁹ масъалаи таносуби шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ ва паймонкориро мавриди баррасӣ қарор дода, қайд наменамояд, ки «муносибатҳои ҳуқуқие, ки байни тарафҳо ҳангоми сохтани объектҳои молу мулки ғайриманқул ба миён меоянд, хусусияти гуногуни ҳуқуқӣ доранд, ки ин имкон намедихад, ки шартномаҳои мазкур ба ҳамдигар монанд эътироф карда шаванд.

Ба андешаи мо, шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ дорои баъзе хусусиятҳои шартномаи хариду фурӯши молу мулки ғайриманқул ва паймонкорӣ дар сохтмон мебошад. Аввалан, мақсади ниҳоии ҳиссагузор ба даст овардани ҳуқуқи моликият ба молу мулки ғайриманқул (объекти сохтмони ҳиссагӣ мебошад), ки ин аломат ба шартномаи хариду фурӯш хос аст. Ҳамзамон, дар шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ муайян кардани маълумоти мушаххас оид ба объекти сохтмони ҳиссагӣ мебошад, ки чунин талабот дар м. 610 КМ ҚТ дар қисмати шартномаи хариду фурӯши молу мулки ғайриманқул муайян шудааст.

Дуюм, шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ бо шартномаи паймонкорӣ бо он назардошт шабоҳат дорад, ки фаъолияти ширкати сохтмонӣ ба иҷрои қори муайян ба манфиати ҳиссагузор равона шудааст. Дар робита ба ин, зарур аст, ки барои танзими муносибатҳо оид ба сохтмони ҳиссагӣ иловатан муқаррароти КМ ҚТ вобаста ба шартномаи хариду фурӯши молу мулки ғайриманқул ва паймонкорӣ татбиқ карда шавад. Дар ин замина, пешниҳод карда мешавад, ки ба м. 1158 КМ ҚТ иловаи зерин ворид карда шавад:

«3. Нисбат ба шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ муқаррароти зербоби 1 ва 3, боби 41 ва зербоби 6, боби 35 Кодекси

[_zakonodatelnie_akti_i_rekomendacii_mpa_sng/modelnie_kodeksi_i_zakoni/70](#) (дата обращения: 13.01.2024 г.).

³³⁹ Ниг.: Султонова Д.Ш. Таносуби шартномаи иштирок дар сохтмони ҳиссагӣ бо дигар шартномаҳои ҳуқуқи гражданин // Ҳаёти ҳуқуқӣ. – 2021. – № 1 (33). – С. 134-136.

мазкур татбиқ карда мешавад, агар аз моҳияти шартномаи мазкур тартиби дигар барнаояд ё дар қонунгузорӣ тартиби дигар пешбинӣ нашуда бошад».

Дар асоси м. 1159 КМ ҚТ шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ дар шакли хаттӣ баста шуда, ба тариқи нотариалӣ тасдиқ карда мешавад. Бояд қайд кард, ки шакли хаттии нотариалии шартномаи сохтмони ҳиссагӣ мушкилоти дар ин соҳа ҷойдошта, бахусус мушкилоти «фурӯши дукарата»-и як объектро аз байн намебарад, зеро нотариати давлатии мамлакат механизми ба таври пурра танзим намудани ин шартномаро надоранд. Дар феҳристҳои сабти амалиёти нотариалӣ танҳо тарафҳои шартнома, мавзӯи нишон дода мешавад, ки аз сари нав бастани шартнома вобаста ба ҳамон мавзӯ (майдон дар бинои бисёрхонагӣ) метавонад аз тарафи нотариусони давлатӣ тасдиқ карда шавад.

Аз ин сабаб, шартномаи иштироки ҳиссагӣ дар сохтмон ҳатман бояд ба қайди давлатӣ гирифта шавад, зеро мавзӯи он ашёи ғайриманқул (сохтмон)-и дар оянда сохташаванда буда, пайдоиш, тағйирёбӣ ва қатъ гардидани ҳуқуқ ба молу мулки ғайриманқул, инчунин маҳдудияту гарониҳо нисбат ба он ҳатман бояд ба қайди давлатӣ гирифта шавад. Аммо бақайдгирии давлатии шартномаи сохтмони ҳиссагӣ аз он сабаб ғайриимкон аст, ки тибқи қонунгузорӣ танҳо пайдоиш, тағйирёбии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он ба қайди давлатӣ гирифта мешавад. Шартномаи мазкур бояд ягон оқибатҳои зикршударо ба вучуд наоварда, танҳо ҳуқуқи молумулкӣ (талабот)-и ҳиссагузоро ба вучуд меорад ва ҳуқуқи моликият ба ашёи ғайриманқул дар оянда пайдо мешавад.

Тарзи дуҷуми ҳалли масъалаи мазкур, дар идораҳои нотариалии мамлакат ташкил намудани феҳристи алоҳидаи электронӣ оид ба баҳисобгирии шартномаҳои сохтмони ҳиссагӣ ба ҳисоб меравад, ки дар он тамоми маълумоти мушаххас дар хусуси шартномаи тасдиқшудаи сохтмони ҳиссагӣ (аз ҷумла объекти он) ворид шуда, имконияти маротибаи дуҷум тасдиқ намудани шартномаи сохтмони ҳиссагиро

вобаста ба объекти мушаххаси мавзуи шартномаи қаблан тасдиқшуда, истисно менамояд.

Тарзи сеюми ҳалли масъалаи мазкур ба ҳисоб гирифтани шартномаҳои сохтмони ҳиссагӣ дар мақоми ваколатдори давлатии соҳаи меъморӣ ва сохтмон ва тасдиқи нотариалии он мебошад. Дар ин мақомот феҳристи алоҳида ташкил гардида, вобаста ба лоиҳаи сохтмон шартномаҳои сохтмони ҳиссагии басташуда ба он ворид карда мешавад. Чунин раванди бақайдгирӣ метавонад қабл аз тасдиқи нотариалии шартнома амалӣ карда шавад. Аммо ин тарз бинобар сабаби мушкил гардидани расмиёти бастани шартномаи сохтмони ҳиссагӣ ба манфиати ҳиссагузoron ва ширкатҳои сохтмонӣ намебошад.

Бо дарназардошти таҳлилҳои зикршуда, пешниҳод карда мешавад, ки ҷиҳати дар мақоми ваколатдори давлатии соҳаи меъморӣ ва сохтмон ба ҳисоб гирифтани шартномаҳои сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ м. 1159 КМ ҚТ дар таҳрири зерин ифода карда шавад:

«Шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ дар шакли хаттӣ баста шуда, дар мақомоти ваколатдори давлатии соҳаи меъморӣ ва сохтмон ба ҳисоб гирифта мешавад ва ба тариқи нотариалӣ тасдиқ мегардад».

ХУЛОСА

Аз натиҷаи таҳлили масъалаҳои ба мавзуи таҳқиқот алоқаманд хулосаҳои зерин пешниҳод мегардад:

1. Шароити таърихӣ пайдоиши тақсими ашё ба манқул (*res mobiles*) ва ғайриманқул (*res immobiles*) ин тақсимоти онҳо ба мансипӣ ва ғайримансипӣ аст. Мафҳуми ашёи ғайриманқул ба ҳолати табиӣ ашё, қобилияти ҳаракат накардани онҳо бидуни расонидани зарар ба моҳияти инфиродии онҳо асос ёфтааст [2–М].

2. Хусусияти зерини пайдоиш ва инкишофи речаи ҳуқуқии молу мулки ғайриманқулро дар давраи Рими Қадим чудо кардан мумкин аст: а) аз дидгоҳи ҳуқуқи маданӣ таснифи ашё ба манқул ва ғайриманқул аз ҳуқуқи римӣ сарчашма гирифта, пеш аз он ба таври дахлдор речаи ҳуқуқии объекти мазкур мавриди қарор ва танзим қарор нагирифта буд; б) таснифоти мазкур амалан дар тамоми низоми ҳуқуқии муосир истифода гардида, дар танзими муътадили муносибатҳои ҳуқуқи маданӣ, махсусан дар муомилоти маданияи молу мулки ғайриманқул нақши муҳимро иҷро намуда истодааст; в) новобаста аз мавҷудияти ками меъёрҳои махсус оид ба речаи ҳуқуқии молу мулки ғайриманқул дар ҳуқуқи хусусии римӣ, пешниҳод намудани ин таснифот ва муайян намудани хусусиятҳои ибтидоии речаи ҳуқуқии хоси ашёи ғайриманқул дастоварди муҳими илми ҳуқуқшиносӣ мебошад; г) дар ҳуқуқи хусусии римӣ қитъаи замин объекти асосии молу мулки ғайриманқул эътироф шуда, бино, иншоот ва дигар намудҳои сохтмон ҳамчун қисми таркибии замин ҳисобида мешуданд. Ҳуқуқи хусусии римӣ фаҳмиши васеи қитъаи заминро ба вучуд овард, ки он сатҳ ва фазои қитъаро дар бар мегирад. Қоидаи «*superficies solo cedit*» хусусияти асосии қитъаи замин ҳамчун ашёи ғайриманқул низ ҷиҳати хоси пайдоиш ва ташаккули речаи ҳуқуқи маданияи молу мулки мазкур дар ҳуқуқи хусусии римӣ аст [2–М].

3. Ҳангоми муайян кардани мафҳуми молу мулки ғайриманқул дар қонунгузорӣ истифодаи низоми муайяни молу мулки ғайриманқул

начандон самаранок аст, зеро он мавҷудияти дигар молу мулкро ба сифати ғайриманқул истисно менамояд ва хусусияти статикӣ дорад, инчунин мушикилиро ҳангоми муайян кардани манқул ё ғайриманқул будани молу мулк ба вуҷуд меорад. Аз ин рӯ, мақсаднок аст, ки дар қонунгузорӣ маҳакҳои мансубияти молу мулк ба манқул ва ғайриманқул истифода карда шавад, зеро маҳакҳои мазкур имкон медиҳанд, ки дилхоҳ молу мулке, ки ба талаботи ин маҳакҳо ҷавобгӯй аст, ҳамчунин ин ё он объекте, ки дар оянда ба вуҷуд меояд, бе ягон мушкилӣ тавассути маҳакҳои дар қонунгузорӣ муқарраргардида речаи ҳуқуқи он (яъне манқул ё ғайриманқул будани он) муайян карда шавад [4–М].

4. Ҳуқуқи ҳамсоягӣ ҳадди амалисозии ҳуқуқҳои ашёӣ ба молу мулки ғайриманқул мебошад. Паҳлуҳои зерини онро чудо кардан мумкин аст: а) риояи маҳдудиятҳои бо қонунгузорӣ муайяншуда ҳангоми амалисозии ҳуқуқҳои ашёӣ; б) молу мулки ғайриманқули худро дар ҳолати дахлдор нигоҳ доштан. Таъмини ҳолати дахлдори молу мулки ғайриманқул барои кафолати таъмини ҳолати дахлдори молу мулки ғайриманқули ҳамсоя талаб карда мешавад. Риояи накардани ин уҳдадорӣ метавонад боиси расонидани зарар ба молу мулки ғайриманқули ҳамсоя гардад. Масалан, вайрон шудани кубурҳои обгузар, риояи накардани қоидаҳои зидди сӯхтор ва монанди инҳо беистисно дар манзили дар бинои бисёрхонагӣ ҷойгиршуда боиси расонидани зарар ба молу мулки ҳамсоягон шуда метавонад [10–М].

5. Маҷмуаи томи ғайриманқул дорои аломатҳои асосии зерин мебошад: 1) ба таркиби маҷмуаи томи ғайриманқул ашёи ғайриманқул маҷмуаи ашёи манқул ва ғайриманқул дохил шуда метавонад; 2) дар муомилоти маданӣ ҳамчун объекти ягона истифода шудани маҷмуаи томи ғайриманқул; 3) мавҷудияти таъиноти ягона, робитаи ногусастании технологӣ, ҷойгир шудан дар ҳудуди як қитъаи замин. Барои муттаҳид намудан дар маҷмуаи томи ғайриманқул дар як қитъаи замин ҷойгир будани бино, иншоот ва дигар ашёи ҳатмӣ набуда, шартҳои зарурӣ алоқаи

мустаҳками ҷисмонӣ ё алоқаи технологии бино, иншоот ва ашёи дигари бо таъиноти умумӣ муттаҳидшуда мебошад; 4) ашёи тақсимнашаванда будани маҷмуаи томи ғайриманқул. Нисбат ба маҷмуаи томи ғайриманқул паҳн шудани коидаҳо оид ба ашёи тақсимнашаванда маънои онро дорад, ки ашёи таркибии маҷмуаро дар шакли воқеӣ (натура) тақсим намудан, бе вайроншавӣ, нобудшавӣ тағйирёбии таъиноти он, ки маҷмуаи томи ғайриманқул дар муомилоти маданӣ иҷро менамояд, ғайриимкон аст [1–М].

6. Замин объекти муомилоти маданӣ буда наметавонад ва дар муомилоти маданӣ ҳамчун қитъаи замин иштирок менамояд. Аммо новобаста аз қисми замин будани қитъаи замин, охирин объекти муомилоти озода маданӣ намебошад. Бо дарназардошти он ки замин танҳо ба ҳуқуқи моликияти давлат тааллуқ дошта метавонад, он объекти муомилоти маҳдуди маданӣ мебошад [18–М].

7. Дар ҚТ, ки талаботи принсипи «*superficies solo cedit*» қонунан эътироф ва пешбинӣ нагардидааст, эҳтимоли зиёд аст, ки барои танзими муътадили муносибатҳои ҳуқуқи маданӣ хавфҳои муайян ба вучуд ояд. Аз ҷумла, дар давоми якҷанд соли охир масъалаи эътирофи ҳуқуқи моликият ба сохтмони худсаронае, ки дар қитъаи замини бегона бунёд шудааст, мубрам гардид [14–М].

8. Сохтмони нотамо аз лаҳзаи бо замин алоқаи мустаҳкамро соҳиб шудан ба ашёи ғайриманқул табдил меёбад. Бақайдгирии давлатӣ маҳаки мансубияти сохтмони нотамо ба ашёи ғайриманқул набуда, танҳо ҳуқуқ ба сохтмони нотамои мавҷударо ҳамчун ашёи ғайриманқул қонунан эътироф ва тасдиқ менамояд.

9. Мақсади объекти ҳуқуқи маданӣ эътироф намудани сохтмони нотамо ин ба муомилоти маданӣ баровардани сохтмон ва минбаъд ба анҷом расонидани он мебошад. Масалан, ҳолатҳои ба вучуд омаданаши мумкин аст, ки шахс вобаста ба вазъи молиявӣ, муфлисшавӣ ва дигар имконияти ба итмом расонидани сохтмонро аз даст медиҳад. Бо ҳамин мақсад, ба шахси дигар бегона намудани сохтмон, ки хоҳиши идома

додани сохтмонро дорад, зарурати объекти ҳуқуқи маданӣ эътироф намудани сохтмони нотамодро талаб менамояд. Ин мақсад бо он асоснок карда мешавад, ки тибқи қоидаи умумӣ сохтмони нотамодро ҳамчун объекти том ва пурра бо ягон мақсади муайян истифода кардан ғайриимкон аст, ҳатто онро ҳамчун масолеҳи сохтмонӣ низ мавриди истифода қарор додан имконнопазир аст, зеро ин масолеҳро тибқи таъиноташон наметавон истифода кард. Бо ҳамин назардошт, ҳангоми анҷом додани муомилоти сохтмони нотамом бояд ба мақсади он диққати асосӣ дода шавад ва дар ҳолати бо мақсади бегона намудани ҳуқуқи истифодаи қитъаи замин анҷом додани муомилот он безътибор ҳисобида мешавад.

10. Бақайдгирии давлатӣ нисбат ба киштиҳои ҳавоӣ, киштиҳои баҳрӣ ва киштиҳои дар дохили кишвар шиноқунанда ва объектҳои кайҳонӣ аҳаммияти хос дорад. Махсусан бақайдгирии давлатии объектҳои зикршуда ба маънои васеъ имконияти ба сифати объекти ҳуқуқи маданӣ баромад кардани онҳо мегардад, чунки бидуни бақайдгирӣ муомилоти ин объектҳо ғайриимкон аст. Мавҷуд набудани бақайдгирии давлатии ҳуқуқи моликият ва дигар ҳуқуқҳои ашёӣ ба киштиҳои ҳавоӣ боиси пайдоиши мураккабҳои муайян шуда метавонад. Масалан, ҳангоми пайдо шудани баҳсҳо вобаста ба киштиҳо ва объектҳои кайҳонӣ, аз ҷумла расонидани зарар ба онҳо, тавассути ин объектҳо расонидани зарар, субъекти молу мулки мазкурро истифодақунанда ҳамчун молик аз имконияти пешниҳоди даъво маҳрум мебошад.

11. Ба таври умумӣ муайян кардани ашёи ғайриманқул ҳамчун мавзуи шартномаи сохтмони молу мулки ғайриманқул дар асоси ҳиссагӣ метавонад боиси бастанашуда эътироф гардидани шартнома ё рад гардидани бақайдгирии давлатии шартнома гардад. Ҳамзамон, дар шароити муосир муайян будани мавзуи муомилоти ашёи ғайриманқул мувофиқ ба моҳияти аҳди анҷомдодашаванда мебошад, зеро агар мавзуи шартномаи мазкур мушаххас набошад, мақсади тарафҳо номуайян

мемонад, дар ҳоле аҳд ин амали ҳуқуқии мақсаднок мебошад. Ба таври пурра дақиқ намудани предмети шартномаи сохтмони ҳиссагии молу мулки ғайриманқул ғайриимкон аст, зеро объект дар оянда сохта мешавад (ё дар ҳаҷми пурра бунёд нагардидааст).

12. Аз таҳлили боби 60 КМ ҚТ бармеояд, ки барои шартномаи сохтмони ҳиссагӣ талаботи ҳатмӣ барои гузоштани маблағ дар суратҳисоби эскроуи ширкати сохтмонӣ пешбинӣ нагардидааст. Ин ҳолат ба он оварда мерасонад, ки минбаъд ҳиссагузoron маблағҳои худро мустақиман ба ширкатҳои сохтмонӣ пешниҳод менамоянд, ки ин барои онҳо хавфҳои муайян дорад. Аз ин рӯ, истифодаи падидаи эскроу дар шартномаи сохтмони ҳиссагии молу мулки ғайриманқул барои ҳимояи ҳуқуқи манфиатҳои иштирокчиёни муомилоти мазкур муҳим аст.

ТАВСИЯҲО ОИД БА ИСТИФОДАИ АМАЛИИ НАТИҶАҲОИ ТАҲҚИҚОТ

1. Бо мақсади таъмини инкишофи муътадили танзими ҳуқуқи маданияи ҳуқуқи ашъӣ, аз ҷумла молу мулки ғайриманқул зарур аст, ки дар мамлакат Консепсияи инкишофи қонунгузории маданӣ оид ба ҳуқуқи ашъӣ қабул гардида, тақмили қонунгузории самти мазкур пайваста, низомноку мақсаднок барои рушди муомилоти маданӣ ба амал бароварда шавад. Қиҳати татбиқи консепсияи мазкур ва бонизом тақмил додани қонунгузории маданӣ дар самти ҳуқуқи ашъӣ таъсиси комиссияи доимоамалкунанда аз ҳисоби намояндагони мақомоти ҳуқуқтатбиқкунанда ва ҷомеаи илмӣ муҳим мебошад.

2. Барои таъмини самаранокии татбиқи категорияи маҷмуаи томи ғайриманқул дар муомилоти маданӣ на танҳо зарурати танзими пурраи он, балки ба қонунгузории андоз, шахрсозӣ ва замин ворид кардани қоидаҳои дахлдор зарур аст, ки имконияти ташкили шароити мусоид барои мавҷудияти маҷмуаи томи ғайриманқул дар муомилоти маданӣ фароҳам оварда шавад. Бахусус, дар Қонуни ҚТ «Дар бораи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он» бояд асосҳо ва тартиби бақайдгирии давлатии ҳуқуқи моликият ба маҷмуаи томи ғайриманқул танзим карда шавад, зеро бидуни бақайдгирии давлатӣ мавҷудияти чунин объект дар муомилоти молумулкӣ ягон аҳаммияти амалӣ надорад. Вобаста ба ин, пешниҳод мегардад, ки дар Қонуни ҚТ «Дар бораи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он» м. 52¹ бо номи «Хусусиятҳои бақайдгирии давлатии маҷмуаи томи ғайриманқул» илова карда шавад [11–М].

3. Ба Қонуни ҚТ «Дар бораи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он» илова бо мазмуни зерин ворид карда шавад: «Моддаи 4¹. Бақайдгирии давлатии объектҳои ба молу мулки ғайриманқул баробар эътирофшуда

Ташкилёбӣ, тағйирёбӣ ва қатъгардии мавҷудияти объектҳои тибқи қонун ба молу мулки ғайриманқул баробар эътирофшуда, ҳуқуқҳо ва маҳдудиятҳо (гарониҳо)-и ҳуқуқ ба онҳо бо тартиби муқаррарнамудаи Ҳукумати ҚТ ба қайди давлатӣ гирифта мешаванд».

4. Пурра ба тариқи нотариалӣ тасдиқ намудани муомилоти молу мулки ғайриманқул, хосса тан сохтмони ҳиссагии ашёи ғайриманқул омили муҳимми ҳимояи ҳуқуқи манфиатҳои иштирокчиёни муомилоти маданӣ маҳсуб мешавад. Аз ҷумла, яке аз ҷиҳатҳои аҳаммиятноки тасдиқи нотариалии шартномаҳои сохтмони ҳиссагии ашёи ғайриманқул дар он аст, ки тибқи талаботи қонунгузорӣ (қ. 5, м. 64 Кодекси муурофиявии маданияи ҚТ ва қ. 5, м. 68 Кодекси муурофияи иқтисодии ҚТ) ҳолатҳое ки аз ҷониби нотариус ҳангоми ба ҷо овардани амалиёти нотариалӣ тасдиқ карда шудаанд, исботкуниро талаб намекунанд. Аммо на ҳамеша, муҳиммияти ба ҷо овардани расмиёти мазкурро шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ дарк менамоянд ва муомилоти молу мулки ғайриманқулро ба тариқи нотариалӣ тасдиқ намекунанд. Вобаста ба ин, тавассути шарҳу тавзеҳи қонунгузорӣ ба самъи аҳоли расонидани муҳиммияти тасдиқи нотариалии муомилоти молу мулки ғайриманқул мубрам мебошад.

Ҳангоми тасдиқи нотариалии шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ бояд нотариуси давлатӣ мавзӯи шартнома ро ба ҳадди имконпазир дақиқ намояд, зеро ба таври умумӣ муайян кардани шартнома дар оянда боиси поймолшавии ҳуқуқи манфиатҳои қонунии тарафҳо гашта метавонад.

5. Номи боби 60 КМ ҚТ дар таҳрири зерин ифода карда шавад: «Боби 60. Сохтмони объектҳои молу мулки ғайриманқул дар асоси ҳиссагӣ». Ба м. 1158 КМ ҚТ иловаи зерин ворид карда шавад: «3. Нисбат ба шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ муқаррароти зербоби 1 ва 3, боби 41 ва зербоби 6, боби 35 Кодекси мазкур татбиқ карда мешавад, агар аз моҳияти шартномаи мазкур тартиби дигар барнаояд ё дар қонунгузорӣ тартиби дигар пешбинӣ нашуда бошад».

6. Пешниҳод мегардад, ки м. 1159 КМ ҚТ дар таҳрири зерин ифода карда шавад: «Шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ дар шакли хаттӣ баста шуда, дар мақомоти ваколатдори давлатии соҳаи меъморӣ ва сохтмон ба ҳисоб гирифта мешавад ва ба тариқи нотариалӣ тасдиқ мегардад.».

7. Қумлаи якуми банди 205 «Қоидаҳо, тартиби бақайдгирӣ, пешбурд ва шаклҳои варақаи бақайдгирӣ, парвандаи бақайдгирӣ, дафтари бақайдгирии аризаҳо ва гузоштани рақамҳои кадастрии молу мулки ғайриманкул» хориҷ карда шавад.

РҶҶҲАТИ АДАБИЁТ (МАЪХАЗҲО)

I. Санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ ва ҳуҷҷатҳои банақшагирии стратегӣ:

1. Конститутсияи ҚТ аз 6 ноябри соли 1994 дар раёйпурсии умумихалқӣ қабул карда шуд. 26 сентябри соли 1999, 22 июни соли 2003 ва 22 майи соли 2016 бо роҳи раёйпурсии умумихалқӣ ба он тағйиру иловаҳо ворид карда шудаанд. – Душанбе, 2016. – 64 с.

2. Кодекси маданияи ҚТ аз 24 декабри соли 2022 // Садои мардум. – № 1-9 (4584-4592). – 36 с.

3. Кодекси гражданиии ҚТ қисми 1 аз 30 июни соли 1999, № 802 // Махзани мутамаркази иттилоотӣ-ҳуқуқии ҚТ «Адлия». Шакли 7.0. [Захираи электронӣ]. Манбаи дастрасӣ: <http://www.adlia.tj> (санаи мурочиат: 15.07.2023).

4. Кодекси манзили ҚТ аз 18 марти соли 2022, № 1852 // Ахбори Маҷлиси Олии ҚТ. – 2022. – № 1852. – Мод. 21.

5. Кодекси шахрсозии ҚТ аз 28 декабри соли 2012, № 933 // Ахбори Маҷлиси Олии ҚТ. – 2012. – № 12, қ. 1. – Мод. 998; 2016. – № 7. – Мод. 626; 2019. – № 1. – Мод. 24.

6. Кодекси фазои ҳавоии ҚТ аз 13 ноябри соли 2023, № 1999 // Махзани мутамаркази иттилоотӣ-ҳуқуқии ҚТ «Адлия». Шакли 7.0. [Захираи электронӣ]. Манбаи дастрасӣ: URL: <http://www.adlia.tj> (санаи мурочиат: 15.02.2024).

7. Кодекси андози ҚТ аз 23 декабри соли 2021, № 1844 // Махзани мутамаркази иттилоотӣ-ҳуқуқии ҚТ «Адлия». Шакли 7.0. [Захираи электронӣ]. Манбаи дастрасӣ: <http://www.adlia.tj> (санаи мурочиат: 15.07.2023).

8. Кодекси оилаи ҚТ аз 13 ноябри соли 1998, № 682 // Махзани мутамаркази иттилоотӣ-ҳуқуқии ҚТ «Адлия». Шакли 7.0. [Захираи электронӣ]. Манбаи дастрасӣ: URL: <http://www.adlia.tj> (санаи мурочиат: 15.07.2023).

9. Кодекси замини ҚТ аз 13 декабри соли 1996, № 326 // Махзани мутамаркази иттилоотӣ-ҳуқуқии ҚТ «Адлия». Шакли 7.0. [Захираи электронӣ]. Манбаи дастрасӣ: <http://www.adlia.tj> (санаи мурочиат: 15.07.2023).

10. Қонуни ҚТ «Дар бораи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он» аз 20 марти соли 2008, № 375 // Ахбори Маҷлиси Олии ҚТ. – 2008. – № 3. – Мод. 194; 2013. – № 7. – Мод. 525; 2018. – № 1. – Мод. 32; 2019. – № 6. – Мод. 331.

11. Қонуни ҚТ «Дар бораи ипотека» аз 20 марти соли 2008, №364 // Ахбори Маҷлиси Олии ҚТ. – 2008. – №3. – Мод. 185. – №10. – Мод. 798; 2010. – №7. – Мод. 557; 2013. – №7. – Мод. 522.

12. Қонуни ҚТ «Дар бораи савдои электронӣ» аз 24 декабри соли 2022, № 1921 // Махзани мутамаркази иттилоотӣ-ҳуқуқии ҚТ «Адлия». Шакли 7.0. [Захираи электронӣ]. Манбаи дастрасӣ: URL: <http://www.adlia.tj> (санаи мурочиат: 09.04.2023).

13. Қонуни ҚТ «Дар бораи нотариати давлатӣ» аз 16 апрели соли 2012, № 810 // Ахбори Маҷлиси Олии ҚТ. – 2012. – № 4. – Мод. 260; 2013. – № 6. – Мод. 408; 2017. – № 5, қ. 1. – Мод. 295; 2019. – № 6. – Мод. 317.

14. Қонуни ҚТ «Дар бораи баҳои замин» аз 12 майи соли 2001, №18 // Ахбори Маҷлиси Олии ҚТ. – 2001. – № 4. – Мод. 185; 2007. – № 5. – Мод. 367.

15. Қонуни ҚТ «Дар бораи консессияҳо» аз 26 декабри соли 2011, №783 // Ахбори Маҷлиси Олии ҚТ. – 2011. – № 12. – Мод. 847.

16. Қонуни ҚТ «Дар бораи ворид намудани тағйиру иловаҳо ба Кодекси замини ҚТ» аз 1 августи соли 2012, № 891 // Махзани мутамаркази иттилоотӣ-ҳуқуқии ҚТ «Адлия». Шакли 7.0. [Захираи электронӣ]. Манбаи дастрасӣ: URL: <http://www.adlia.tj> (санаи мурочиат: 23.07.2023).

17. Қонуни ҚТ «Оид ба ворид намудани тағйиру иловаҳо ба Қонуни ҚТ «Дар бораи ипотека» аз 22 июли соли 2013, № 994 // Махзани мутамаркази иттилоотӣ-ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон «Адлия». Шакли

7.0. [Захираи электронӣ]. – Манбаи дастрасӣ: URL: <http://www.adlia.tj> (санаи мурочиат: 12.01.2024).

18. Қонуни ҚТ «Дар бораи авфи шахрвандон ва шахсони ҳуқуқии ҚТ бинобар қонунигардонии молу мулк» аз 16 майи соли 2007, № 271 // Ахбори Маҷлиси Оли ҚТ. – 2007. – № 5. – Мод. 376.

19. Концепсияи сиёсати ҳуқуқии ҚТ барои солҳои 2018-2028, ки бо фармони Президенти ҚТ аз 6 феввали соли 2018, № 1005 тасдиқ гардидааст // Махзани мутамаркази иттилоотӣ-ҳуқуқии ҚТ «Адлия». Шакли 7.0. [Захираи электронӣ]. – Манбаи дастрасӣ: URL: <http://www.adlia.tj> (санаи мурочиат: 12.01.2024).

20. Барномаи давлатии рушди соҳаи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он дар ҚТ барои солҳои 2022-2026 бо қарори Ҳукумати ҚТ аз 29 июли соли 2022, № 378 тасдиқ шудааст // Махзани мутамаркази иттилоотӣ-ҳуқуқии ҚТ «Адлия». Шакли 7.0. [Захираи электронӣ]. – Манбаи дастрасӣ: URL: <http://www.adlia.tj> (санаи мурочиат: 12.01.2024).

21. Қарори Ҳукумати ҚТ «Дар бораи қоидаҳои амалӣ кардани кадастри давлатии замин» аз 3 октябри соли 2006, № 447 // Махзани мутамаркази иттилоотӣ-ҳуқуқии ҚТ «Адлия». Шакли 7.0. [Захираи электронӣ]. Манбаи дастрасӣ: URL: <http://www.adlia.tj> (санаи мурочиат: 05.11.2022).

22. Созишномаи байни ҚТ ва Герсогии Бузурги Люксембург «Оид ба канорагирӣ аз андозбандии дукарата ва пешгирӣ намудани саркашӣ аз супоридани андозҳо аз даромад ва сармоя ҚТ ва Герсогии Бузурги Люксембург», ки бо қарори Маҷлиси намояндагони Маҷлиси Олии ҚТ аз 19 январӣ соли 2012, № 653 тасдиқ шудааст // Махзани мутамаркази иттилоотӣ-ҳуқуқии ҚТ «Адлия». Шакли 7.0. [Захираи электронӣ]. Манбаи дастрасӣ: URL: <http://www.adlia.tj> (санаи мурочиат: 05.05.2021).

23. Созишнома байни Ҳукумати ҚТ ва Ҳукумати Ҷумҳурии Узбекистон оид ба канорагирӣ аз андозбандии дукарата ва пешгирӣ намудани саркашӣ аз супоридани андозҳо аз даромад ва сармоя, ки бо

қарори Маҷлиси Олии ҚТ аз 4 майи соли 2018, № 1072 тасдиқ шудааст // Махзани мутамаркази иттилоотӣ-ҳуқуқии ҚТ «Адлия». Шакли 7.0. [Захираи электронӣ]. Манбаи дастрасӣ: URL: <http://www.adlia.tj> (санаи мурочиат: 05.05.2021).

24. Қоидаҳои ба ҷо овардани амалиёти нотариалӣ аз тарафи нотариусҳои давлатии идораҳои нотариалии давлатии Ҷумҳурии Тоҷикистон, ки бо фармоиши вазири адлияи Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 27 майи соли 2024, №56 тасдиқ гардидааст // Санадҳои меъёрии ҳуқуқии нотариат. – Душанбе: Истиклол-2019. – 539 с.

25. Қоидаҳои муайян намудани объектҳои сохтмонашон нотаом (хонаҳои истиқоматию иншооти ёрирасон), ки метавонанд ба муомилоти граждани бароварда шаванд, бо қарори Ҳукумати ҚТ аз 31 майи соли 2012, № 284 тасдиқ гардидааст // Махзани мутамаркази иттилоотӣ-ҳуқуқии ҚТ «Адлия». Шакли 7.0. [Захираи электронӣ]. Манбаи дастрасӣ: URL: <http://www.adlia.tj> (санаи мурочиат: 23.07.2023).

26. Қоидаҳои муайян намудани объектҳои сохтмонашон нотаом ва ба муомилоти граждани баровардани онҳо, ки бо қарори Ҳукумати ҚТ аз 27 марти соли 2018, № 148 тасдиқ гардидааст // Махзани мутамаркази иттилоотӣ-ҳуқуқии ҚТ «Адлия». Шакли 7.0. [Захираи электронӣ]. Манбаи дастрасӣ: URL: <http://www.adlia.tj> (санаи мурочиат: 05.11.2022).

27. Номгӯи автомобилҳо, мотосиклҳо, мотороллерҳо, автобусҳо ва механизмҳои дигари худгарди пневматикӣ ва тасмачарх, ҳавопаймоҳо, чархболҳо, локомотивҳои роҳи оҳан, киштиҳои муҳаррикдор, яхтаҳо, киштиҳои бодбонӣ, завракҳо, барфгардҳо, чанаҳои муҳаррикдор, обгардҳои муҳаррикдор ва воситаҳои нақлиёти обӣ ва ҳавоии дигар, ки дар Ҷумҳурии Тоҷикистон ба ҳисоб ва (ё) ба қайди давлатӣ гирифта шуда, андозбандӣ мегарданд, ки бо қарори Ҳукумати ҚТ аз 28 июни соли 2022, № 297 тасдиқ гардидааст // Махзани мутамаркази иттилоотӣ-ҳуқуқии ҚТ «Адлия». Шакли 7.0. [Захираи электронӣ]. Манбаи дастрасӣ: URL: <http://www.adlia.tj> (санаи мурочиат: 08.12.2023).

28. Гражданский кодекс Франции от 01.01.1803 г. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://constitutions.ru/?p=25011&yclid=1ou3gm8dsu761049607> (дата обращения: 07.10.2023).

29. Гражданский кодекс Франции (Кодекс Наполеона) / пер. с франц. В. Захватаев; предисл.: А. Довгерт, В. Захватаев; прилож. 1-4: В. Захватаев / отв. ред. А. Довгерт. – М.: Инфотропик Медиа, 2012. – 624 с.

30. Гражданский кодекс Республики Узбекистан от 21.12.1995, № 163-I [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://lex.uz/docs/111181> (санаи мурочиат: 24.03.2024).

31. Гражданский кодекс Украины от 16 января 2003, № 435-IV [Электронный ресурс]. Режим доступа: URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15> (дата обращения: 08.02.2022).

32. Гражданский кодекс Республики Беларусь от 07.12.1998, № 218-3 [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://pravo.by/document/?guid=3871&p0=hk9800218> (дата обращения: 24.03.2024).

33. Гражданский кодекс Азербайджанской Республики от 28 декабря 1999, № 779-IQ [Электронный ресурс]. Режим доступа: https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=30420111 (дата обращения: 07.10.2023).

34. Гражданский кодекс Туркменистана от 17 июля 1998, № 294-I [Электронный ресурс]. Режим доступа: https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=31295232 (дата обращения: 07.10.2023).

35. Гражданский кодекс Кыргызской Республики jп 08.05.1996, № 15 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=30212538&sub_id=220000&pos=286;-54#pos=286;-54 (дата обращения: 24.03.2024).

36. Земельный кодекс Республики Казахстан от 20 июня 2003, № 442 [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/K030000442> (дата обращения: 01.02.2023).

37. Кодекс Республики Беларусь «О Земле» от 23 июля 2008, № 425-З [Электронный ресурс]. Режим доступа: https://kodeksy-by.com/kodeks_rb_o_zemle/1.htm (дата обращения: 01.02.2023).

38. Модельный закон «О строительстве недвижимых объектов на долевых началах» от 27 ноября 2020, № 51-9 [Электронный ресурс]. Режим доступа: https://iacis.ru/baza_dokumentov/modelnie_zakonodatelnie_akti_i_rekomendacii_mpa_sng/modelnie_kodeksi_i_zakoni/ (дата обращения: 11.01.2024).

39. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на воздушные суда и сделок с ними» от 14 марта 2009, №31-ФЗ (с изменениями и дополнениями) [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://base.garant.ru/12165748/> (дата обращения: 07.12.2023).

40. Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» от 30 декабря 2004, № 214-ФЗ [Электронный ресурс]. Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51038/?ysclid=lrbszrtcpk579020509 (дата обращения: 13.01.2024).

41. Закон Туркменистана «О долевом строительстве жилых домов и иных объектов недвижимости» от 31 марта 2012 года [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.turkmenistan.gov.tm/ru/post/16892/zakon-turkmenistana-o-dolevom-stroitelstve-zhilykh-domov-i-inykh-obektov-nedvizhimosti> (дата обращения: 13.01.2024).

42. Декрет СНК РСФСР «О пересмотре коммунальными отделами списков муниципализированных домов» от 08 августа 1921 г. // СУ РСФСР. – 1922. – № 71. – Ст. 409.

43. Декрет ВЦИК СССР «О возврате потребительским кооперативным организациям национализированных и муниципализированных строений» от 17 октября 1922 г. // СУ СССР. – 1922. – № 5. – Ст. 847.

44. Декрет Второго Всероссийского съезда Советов от 26 октября 1917 г. «О земле». Декрет ВЦИК от 29 декабря 1917 г. «О запрещении сделок с недвижимостью» // СУ РСФСР. – 1917. – № 10. – Ст. 154.

45. Декрет ВЦИК от 20 августа 1918 г. «Об отмене права частной собственности на недвижимость в городах» // Собрание узаконений и распоряжений рабочего и крестьянского правительства. Отд. 1. – 1918. – № 62. – Ст. 674.

46. Постановление СНК от 8 августа 1921 г. «О предоставлении собственникам немунципализированных строений права возмездного отчуждения недвижимого имущества» // Собрание узаконений и распоряжений рабочего и крестьянского правительства. Отд. 1. – 1921. – № 60. – Ст. 68-70.

47. Гражданский кодекс РСФСР 1922 г. – М.: Государственное издательство юридической литературы, 1956. – 272 с.

48. Декрет СНК РСФСР от 08 августа 1921 г. «О пересмотре коммунальными отделами списков муниципализированных домов» // СУ РСФСР. – 1922. – № 71. – Ст. 409.

49. Декрет ВЦИК СССР от 17 октября 1922 г. «О возврате потребительским кооперативным организациям национализированных и муниципализированных строений» // СУ СССР. – 1922. – № 5. – Ст. 847.

50. Указ Президиума Верховного Совета ГССР от 26 августа 1948 г. «О праве граждан на покупку и строительство индивидуальных жилых домов» // Ведомости ВС СССР. – 1948. – № 36.

51. Основы законодательства Союза ССР и союзных республик о земле (приняты ВС СССР 28 февраля 1990 г.) (в ред. от 6 марта 1991 г.) (утратили силу) // Ведомости СНД СССР и ВС СССР. – 1990. – № 10. – Ст. 129.

52. Основы гражданского законодательства Союза ССР и республик // Ведомости Съезда народных депутатов СССР. – 1991. – № 26. – Ст. 733.

II. Монографияҳо, китобҳои дарсӣ, васоити таълимӣ:

53. Абова, Т.Е., Кабалкин, А.Ю. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ. Часть первая [Текст] / под ред. Т.Е. Абовой и А.Ю. Кабалкина. – М.: Юрайт-Издат; Право и закон, 2011. – 926 с.

54. Азимзода, А.Ш., Ойев, Х. Тафсири Кодекси замини Ҷумҳурии Тоҷикистон [Матн] / А.Ш. Азимзода, Х. Ойев. – Душанбе, 2016. – 424 с.

55. Алексеев, В.А. Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования [Текст] / В.А. Алексеев. – М., 2007. – 504 с.

56. Алексеев, С.С. Общая теория права [Текст]: курс в 2-х т. / С.С. Алексеев. – М., 1981. – Т. 1. – 359 с.

57. Алексеев, С.С. Предмет и система советского социалистического гражданского права [Текст] / С.С. Алексеев. – Свердловск, 1959. – 336 с.

58. Алексеев, С.С. Теория права [Текст] / С.С. Алексеев. – М.: Изд-во «БЕК», 1995. – 320 с.

59. Бевзенко, Р.С. Земельный участок с постройками на нем [Электронное издание]. – М.: Логос-М, 2017. – 110 с.

60. Бевзенко, Р.С. Введение в российское право недвижимости . Вып. 2: Принцип единства судьбы прав на земельный участок и на строения на нем [Текст] / Р.С. Бевзенко. – М.: Статут, 2020. – 103 с.

61. Брагинский, М.И. Договор подряда и подобные ему договоры [Текст] / М.И. Брагинский. – М.: Статут, 1999. – 254 с.

62. Витрянский, В.В. Договор купли-продажи и его отдельные виды [Текст] / В.В. Витрянский. – М.: Статут, 1999. – 283 с.

63. Гамбаров, Ю.С. Курс гражданского права [Текст]: Том I: Часть Общая / Ю.С. Гамбаров. – СПб.: Типография М.М. Стасюлевича, 1911. – 780 с.

64. Гонгало, Б.М. Комментарий к Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [Текст] / Б.М. Гонгало; под ред. П.В. Крашенинникова. – М.: Спарк, 1999. – 239 с.

65. Горемыкин, В.А. Рынок недвижимости [Текст] / В.А. Горемыкин. – М.: МЭГУ, 1994. – 165 с.
66. Гражданское право [Текст]: в 2 т. Том 1: учебник / отв. ред. проф. Е.А. Суханов. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Изд-во «БЕК», 1998. – 816 с.
67. Гражданское право [Текст]: учебник / под ред. А.П. Сергеева и Ю.К. Толстого. – 4-е изд., перераб. и доп. – М.: Проспект, 2004. – Т. 2. – 784 с.
68. Гришаев, С.П. Правовой режим недвижимого имущества [Текст] / Гришаев С.П. – М.: Новая правовая культура, 2007. – 382 с.
69. Дигесты Юстиниана. Т. I. [Текст] / пер. с лат.; отв. ред. Л.Л. Кофанов. – 2-е изд., испр. – М.: Статут, 2008. – 780 с.
70. Дормидонтов, Г.Ф. Система римского права. Общая часть [Текст] / Г.Ф. Дормидонтов. – Казань, 1910. – 121 с.
71. Зокирзода, З.Х. Ҳуқуқи граҷдании Ҷумҳурии Тоҷикистон. Қисми якум [Матн]: воситаи таълимӣ: нашри аввал / З.Х. Зокирзода. – Душанбе: Ашӯриён, 2022. – 152 с.
72. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации: в 2 ч. [Текст] / под ред. О.Н. Садикова. – 3-е изд., испр. и доп. – М.: ИНФРА-М, 1999. – Ч. 2. – 788 с.
73. Комментарий к части первой Гражданского кодекса Российской Федерации [Текст] / под ред. М.И. Брагинского. – М.: Фонд «Правовая культура», 1995. – 596 с.
74. Копылов, А.В. Вещные права на землю в римском, русском дореволюционном и современном гражданском праве [Текст] / А.В. Копылов. – М.: Статут, 2000. – 255 с.
75. Қурбонализода, Н.Ш. Ҳуқуқи манзил: воситаи таълимӣ [Матн] / Н.Ш. Қурбонализода. – Душанбе: Матбааи ДМТ, 2015. – 256 с.
76. Қурбонов, Қ.Ш., Фаффорзода, И.Ф. Ҳуқуқи граҷданӣ: қисми 1 (китоби дарсӣ) [Матн] / Қ.Ш. Қурбонов, И.Ф. Фаффорзода. – Душанбе: Донишварон, 2017. – 504 с.

77. Латифзода, Н.Р. Ҳуқуқи ашёӣ дар ҳуқуқи граждани Тоҷикистон (воситаи таълимӣ) [Матн] / Н.Р. Латифзода; зери таҳрири доктори илмҳои ҳуқуқшиносӣ, профессор Ш.К. Гаёров, номзоди илмҳои ҳуқуқшиносӣ, дотсент Қ.Ш. Курбонов. – Душанбе, 2017. – 128 с.
78. Маҳмудов, М.А., Менглиев, Ш.М. Ҳуқуқи хусусии римӣ [Матн] / М.А. Маҳмудов, Ш.М. Менглиев. – Душанбе: ЭР-граф, 2013. – 176 с.
79. Маҳмудов, М.А., Тағойназаров, Ш.Т., Бобочонов, И.Ҳ., Бадалов, Ш.К. Тафсири Кодекси граждани Ҷумҳурии Тоҷикистон (қисми якум) [Матн] / М.А. Маҳмудов, Ш.Т. Тағойназаров, И.Ҳ. Бобочонов, Ш.К. Бадалов. – Душанбе: ЭР-граф, 2010. – 1000 с.
80. Мейер, Д.И. Русское гражданское право [Текст] / Д.И. Мейер. – Петроград, 1914. – 661 с.
81. Покровский, И.А. Основные проблемы гражданского права [Текст] / И.А. Покровский. – Петроград, 1917. – 328 с.
82. Постатейный комментарий к Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [Текст] / под общ. ред. П.В. Крашенинникова. – 2-е изд. – М.: Спарк, 1999. – 329 с.
83. Право и собственность [Текст]: монография. – Алматы: Жети жаргы, 1998. – 286 с.
84. Пухан, И., Поленак-Акимовская, М. Римское право: базовый учебник [Текст] / И. Пухан, М. Поленак-Акимовская. – М.: Зерцало, 1999. – 411 с.
85. Раҳимзода, М.З., Каримов, А.Қ., Фархудинов, Ҷ.И. Тафсири Кодекси замини Ҷумҳурии Тоҷикистон [Матн] / М.З. Раҳимзода, А.Қ. Каримов, Ҷ.И. Фархудинов. – Душанбе: Андалеб-Р, 2015. – 360 с.
86. Римское частное право [Текст] / под ред. И.Б. Новицкого, И.С. Перетерского. – М., 1997. – 544 с.
87. Российское гражданское право: учебник: в 2 т. Т. I: Общая часть. Вещное право. Наследственное право. Интеллектуальные права.

Личные неимущественные права [Текст] / отв. ред. Е.А. Суханов. – 2-е изд., стер. – М.: Статут, 2009. – 958 с.

88. Садиков, О.Н. Комментария к Гражданскому кодексу РФ части первой (постатейный) [Текст] / О.Н. Садиков. – М., 1998. – 500 с.

89. Сангинов, Д.Ш. Хукуки сохибкориюи Чумхурии Тоҷикистон: воситаи таълимӣ [Матн] / Д.Ш. Сангинов. – Душанбе: Андалеб-Р, 2014. – 500 с.

90. Санфилиппо, Ч. Курс римского частного права [Текст] / Ч. Санфилиппо. – М.: БЕК, 2000. – 400 с.

91. Сергеев, А.П. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть первая (постатейный): учебно-практический комментарий [Текст] / А.П. Сергеев. – М.: Проспект, 2017. – 527 с.

92. Синайский, В.И. Русское гражданское право. Вып. I: Общая часть. Вещное право. Авторское право [Текст] / В.И. Синайский. – Изд. 2-е, испр. и доп. – Киев: Типолитография «Прогресс», 1917. – 567 с.

93. Скворцов, О.Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте: учебное пособие [Текст] / О.Ю. Скворцов. – М.: Волтерс Клувер, 2006. – 368 с.

94. Смышляев, Д.В. Особенности правового положения объекта незавершенного строительства. Актуальные проблемы гражданского права [Текст] / Д.В. Смышляев; под ред. С.С. Алексева; Исследовательский центр частного права. Уральский филиал. Российская школа частного права. Уральское отделение. – М.: Статут, 2000. – 318 с.

95. Соҳибзода, М.М., Шерзода, Б.С. Падидаҳои нави ҳукуки маданияи Чумхурии Тоҷикистон [Матн]: монография: нашри аввал / М.М. Соҳибзода, Б.С. Шерзода / зери таҳрири Ғаюрзода Шукрулло Кароматулло – мудири кафедраи ҳукуки маданияи факултети ҳуқуқшиносии ДМТ, доктори илмҳои ҳуқуқшиносӣ, профессор. – Душанбе: Меҳроч-граф, 2023. – 448 с.

96. Соҳибов, М.М. Ҳуқуқи замини Ҷумҳурии Тоҷикистон [Матн] / М.М. Соҳибов. – Душанбе: Андалеб-Р, 2015. – 396 с.
97. Степанов, С.А. Недвижимое имущество в гражданском праве [Текст] / С.А. Степанов. – М., 2004. – 224 с.
98. Сулаймонов, Ф.С. Ҳуқуқи ашёӣ [Матн]: монография / Ф.С. Сулаймонов. – Душанбе: Нашриёти ДМТ, 2015. – 248 с.
99. Суханов, Е.А. Вещное право: научно-познавательный очерк [Текст] / Е.А. Суханов. – 2-е изд., стер. – Москва: Статут, 2021. – 840 с.
100. Суханов, Е.А. Гражданское право [Текст]: учеб. для вузов / Е.А. Суханов. – М.: Изд-во «БЕК», 1998. – 816 с.
101. Суханов, Е.А. Право собственности и иные вещные права. Способы их защиты (комментарий к новому ГК РФ) [Текст] / Е.А. Суханов. – М.: АО «Центр деловой информации» еженедельника «Экономика и жизнь», 1996. – 131 с.
102. Тархов, В.А. Курс гражданского права. Понятие гражданского права [Текст] / В.А. Тархов. – Саратов, 1987. – 159 с.
103. Тафсири илмӣ-оммавии Конститутутсияи Ҷумҳурии Тоҷикистон [Матн]. – Душанбе: Шарқи озод, 2009. – 520 с.
104. Тоҳиров, Ф.Т. Инкишофи ҳуқуқ дар Тоҷикистон [Матн] / Ф.Т. Тоҳиров. – Душанбе: Ирфон, 1994. – 260 с.
105. Тужилова-Орданская, Е.М. Проблемы защиты прав на недвижимость в гражданском праве России [Текст]: монография / Е.М. Тужилова-Орданская. – М.: ООО «Издательский дом «Буквовед», 2007. – 442 с.
106. Усманов, О. Становление советского гражданского права в Таджикистане [Текст] / О. Усманов. – Душанбе: Ирфон, 1973. – 157 с.
107. Фарҳанги истилоҳоти ҳуқуқӣ дар қонунгузори Ҷумҳурии Тоҷикистон [Матн] / зери таҳрири Арбоби илм ва техникаи Тоҷикистон, доктори илмҳои ҳуқуқ, профессор Раҳимзода М.З. – Душанбе, 2016. – 500 с.

108. Фарҳанги тафсирии забони тоҷикӣ. Ҷилди 1 [Матн] / зери таҳрири Назарзода С., Сангинов А., Каримов С., Султон М. – Душанбе, 2008. – 950 с.

109. Хаскельберг, Б.Л., Ровный, В.В. Индивидуальное и родовое в гражданском праве [Текст] / Б.Л. Хаскельберг, В.В. Ровный. – Иркутск, 2001. – 234 с.

110. Хвостов, В.М. Система римского права: Вещное право [Текст]: конспект лекций / В.М. Хвостов. – Изд. 3-е. – М.: Вильде, 1908. – 132 с.

111. Худоёрзода, Б.Т., Саидов, Ҳ.М. Ҳуқуқи маданӣ, қисми 1 [Матн] / зери назари доктори илмҳои ҳуқуқ, профессор Ғаюрзода Ш.К. – Душанбе: Аршан, 2023. – 368 с.

112. Ҳуқуқи граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон: китоби дарсӣ: қисми дуюм [Матн] / муҳаррирони масъул: мудири кафедраи ҳуқуқи граждании факултети ҳуқуқшиносии ДМТ, доктори илмҳои ҳуқуқ, профессор Ғаюров Ш.К. ва номзади илмҳои ҳуқуқ, дотсент Сулаймонов Ф.С. – Душанбе: ЭР-граф, 2014. – 424 с.

113. Ҳуқуқи граждани: қисми 2: китоби дарсӣ [Матн] / зери таҳрири доктори илмҳои ҳуқуқ, профессор О.У. Усмонов. – Душанбе, 2003. – 500 с.

114. Ҳуқуқи манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон: воситаи таълимӣ [Матн] / зери таҳрири доктори илмҳои ҳуқуқшиносӣ, профессор, узви вобастаи АМИТ Раҳимзода М.З., доктори илмҳои ҳуқуқшиносӣ, профессор Меликов У.А. – Душанбе: ҶДММ «Мастер Принт», 2022. – 311 с.

115. Черноморец, А.Е. Право собственности в сельском хозяйстве Российской Федерации [Текст] / А.Е. Черноморец. – М., 1993. – 140 с.

116. Чиркин, Е.Е. Переходные государственные формы [Текст] / Е.Е. Чиркин // Ученые труды Свердловского юридического института. Т. 7. – Свердловск, 1963. – 510 с.

117. Шелютто, М.Л. Гражданское право России. Общая часть [Текст]: курс лекций / под ред. О.Н. Садикова. – М.: Юристъ, 2001. – 779 с.

118. Шершеневич, Г.Ф. Курс торгового права: в 4 т. Том 3: Вексельное право. Морское право [Текст] / Г.Ф. Шершеневич. – СПб., 1909. – 455 с.

119. Шершеневич, Г.Ф. Учебник русского гражданского права (по изданию 1907 г.) [Текст] / Г.Ф. Шершеневич; вступ. ст. Е. А. Суханова. – Москва: Фирма «Спарк», 1995. – 556 с.

120. Шонасридинов, Н., Нодиров, Ф.М. Ҳуқуқи соҳибқорӣ [Матн] / васоити таълимӣ: қисми 1 / Н. Шонасридинов, Ф.М. Нодиров. – Душанбе: Прогресс, 2009. – 449 с.

121. Щенникова, Л.В. Вещное право в гражданском праве России [Текст] / Л.В. Щенникова. – М.: Изд-во «БЕК», 1996. – 200 с.

122. Щенникова, Л.В. Вещное право: учебное пособие [Текст] / Л.В. Щенникова. – Пермь, 2001. – 240 с.

123. Bekker, E.I. System des heutigen Pandektenrechts [Text] / E.I. Bekker. – Weimar, 1886. Bd. 1. – 769 S.

124. Brox, H. Allgemeiner Teil des BGB. 27, neu bearbeit [Text] / H. Brox. – Aufl. Köln, 2003. – 772 S.

125. Gierke, O. Deutsches Privatrecht. Zweiter Band. Sachenrecht [Text] / O. Gierke. – Leipzig: «Verlag von Duncker & Humblot», 1905. – 1068 S.

126. Puchta, G.F. Lehrbuch der Pandekten [Text] / G.F. Puchta. – Leipzig, 1863. – 832 S.

127. Schönemann, W.B. Wirtschaftsprivatrecht: juristisches Basiswissen für Wirtschafts-wissenschaftler. 4, neu bearbeit [Text] / W.B. Schönemann. – Aufl. Stuttgart, 2002. – 552 S.

III. Мақолаҳо ва маърузаҳо:

128. Абрамова, М.В. К вопросу о понятии недвижимого имущества [Текст] / М.В. Абрамова // Юрист. – 2002. – № 4. – С. 22-25.

129. Азимзода, А.Ш. Конституционная основа регулирования земельных отношений [Текст] / А.Ш. Азимзода // Вестник Таджикского национального университета. – 2015. – № 3/11 (188). – С. 156-158.

130. Базаркин, Д. Правовая концепция недвижимости [Текст] / Д. Базаркин // ЭЖ-Юрист. – 2012. – № 15. – С. 12-19.

131. Блинкова, Е.В. Договор условного депонирования (эскроу) в российском гражданском праве [Текст] / Е.В. Блинкова // Вестник Саратовской государственной юридической академии. – 2015. – № 3. – С. 21-26.

132. Болтанова, Е.С. Понятие и правовой режим недвижимостей [Текст] / Е.С. Болтанова // Журнал российского права. – 1999. – № 5/6. – С. 81-88.

133. Болтанова, Е.С. Правовой режим имущественных комплексов энергетического сектора экономики России [Текст] / Е.С. Болтанова // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2013. – № 11. – С. 50-62.

134. Вализода, М.Р. Баъзе масъалаҳо оид ба мавзуи шартномаи хариду фурӯши молу мулки ғайриманкул [Матн] / М.Р. Вализода // Масоили мубрами такмили Конститутсияи ҚТ дар шароити муосир: маводи конференсияи ҷумҳуриявӣ илмию назариявӣ бахшида ба 75-солагии ДМТ (01 ноябри соли 2023) / зери тахрири номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ, дотсент Мирзозода П.З. – Душанбе: Матбааи ДМТ, 2023. – С. 395-401.

135. Вализода, М.Р., Анваров, К.Б. Мафҳум ва объектҳои молу мулки ғайриманкул дар ҳуқуқи граждани [Матн] / М.Р. Вализода, К.Б. Анваров // Идоракунии давлатӣ. – 2021. – № 3 (52). – С. 188-194.

136. Веденин, А.А. Единый недвижимый комплекс: понятие и перспективы правоприменения [Текст] / А.А. Веденин // Труды Института государства и права Российской академии наук. – 2020. – Т. 15. – № 3. – С. 124-140.

137. Витрянский, В.В. Пути совершенствования законодательства о недвижимом имуществе [Текст] / В.В. Витрянский // Хозяйство и право. – 2003. – № 6. – С. 3-19.

138. Гонгало, Б.М. Понятие недвижимого имущества [Текст] / Б.М. Гонгало // Правовое регулирование оборота недвижимого имущества. – Екатеринбург, 2002. – С. 3-16.

139. Гришаев, С. Здания и сооружения как объекты недвижимости [Текст] / С. Гришаев // Хозяйство и право. – 2006. – № 2. – С. 99-104.

140. Гришаев, С. Понятие и виды недвижимого имущества [Текст] / С. Гришаев // Хозяйство и право. – 2006. – № 12. – С. 102-108.

141. Гумаров, И. Некоторые особенности правового положения объекта незавершенного строительства [Текст] / И. Гумаров // Хозяйство и право. – 1998. – № 10. – С. 56-59.

142. Фаюрзода, Ш.К., Соҳибзода, М.М. Табиати ҳуқуқи мафҳум ва хусусиятҳои «замин» дар танзими муносибатҳои ҳуқуқи маданӣ ва ҳуқуқи замин [Матн] / Ш.К. Фаюрзода, М.М. Соҳибзода // Қонунгузорӣ. – 2023. – № 2 (50). – С. 130-137.

143. Фаюрзода, Ш.К., Султонова, Д.Ш. Вазъи ҳуқуқи фармоишгар дар шартномаи иштирок дар сохтмони ҳиссагии манзили истиқоматӣ [Матн] / Ш.К. Фаюрзода, Д.Ш. Султонова // Ҳаёти ҳуқуқӣ. – 2022. – № 2 (38). – С. 175-185.

144. Фаюрзода, Ш.К. Маъноии истилоҳи «замин» дар танзими ҳуқуқи маданӣ [Матн] / Ш.К. Фаюрзода // Маърифати ҳуқуқӣ: масъалаҳои ҳуқуқӣ-иқтисодии заминистифодабарӣ // маводҳои конференсияи ҷумҳуриявӣ (11 майи соли 2024) / зери назари доктори илмҳои ҳуқуқшиносӣ, профессор Исмоилов Ш.М. – Душанбе: Меҳроч-граф, 2024. – С. 57-63.

145. Захарова, А.Е. Понятие недвижимости по российскому гражданскому праву [Текст] / А.Е. Захарова // Объекты гражданского оборота: сб. ст. / отв. ред. М.А. Рожкова. – М.: Статут, 2007. – С. 395-412.

146. Ильясова, К.М. Актуальные вопросы правового режима недвижимого имущества в Республиках Казахстан и Таджикистан: сравнительно-правовой анализ [Текст] / К.М. Ильясова // Проблемы развития гражданского законодательства Республики Таджикистан (Душанбе, 2009). – Душанбе: Ирфон, 2009. – С. 175-191.

147. Исмоилӣ И.И., Шарипов У. Бунёди сохтмон дар қитъаи замини барои чунин мақсад ҷудонашуда ҳамчун аломати сохтмони худсарона // Маърифати ҳуқуқӣ: масъалаҳои ҳуқуқӣ-иқтисодии заминистифодабарӣ // Маводҳои конференсияи ҷумҳуриявӣ (11 майи соли 2024) / зери назари доктори илмҳои ҳуқуқшиносӣ, профессор Исмоилов Ш.М. – Душанбе: Меҳроч-граф, 2024. – С. 237-266.

148. Исмаилов, Ш.М. Государственная регистрация недвижимости и прав на нее [Текст] / Ш.М. Исмаилов // Правовая жизнь. – 2015. – № 4 (12). – С. 153-166.

149. Исмоилов, Ш.М. Кодекси маданияи ҶТ – заминаи танзими муносибатҳои нави хусусӣ [Матн] / Ш.М. Исмоилов // Қонунгузорӣ. – 2023. – № 2 (50). – С. 56-64.

150. Ковальковская, Т., Шедогубов, И. Правовой режим воздушных судов [Текст] / Т. Ковальковская, И. Шедогубов // Российская юстиция. – 2001. – № 1. – С. 30-32.

151. Козлов, Д.В. Соотношение понятий «земля» и «земельный участок» в современном российском праве [Текст] / Д.В. Козлов // Matters of Russian and International Law. – 2016. – № 2. – С. 127-139.

152. Козлова, И.В. Понятие недвижимости и вопросы регистрации прав на недвижимость в законодательстве Российской Федерации [Текст] / И.В. Козлова // Правоведение. – 1998. – № 2. – С. 154-161.

153. Козырь О.М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе России [Текст] / О.М. Козырь // Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика: Сборник памяти С.А. Хохлова. – М.: Изд-во Междунар. центра финансово-эконом. развития, 1998. – С. 271-298.

154. Козырь, О.М. Понятие недвижимого имущества в российском гражданском праве. Сделки с недвижимостью [Текст] / О.М. Козырь // Закон. – 1999. – № 4. – С. 46-49.

155. Колесникова, Ж.А. В ГК РФ появилось понятие единого недвижимого комплекса. Плюсы и минусы новой конструкции [Текст] / Ж.А. Колесникова // Арбитражная практика. – 2013. – № 10. – С. 40-46.

156. Корнилова, Н.В. Понятие и признаки недвижимых вещей [Текст] / Н.В. Корнилова // Экономическое правосудие на Дальнем Востоке России. – 2006. – № 6. – С. 36-39.

157. Кротов, М.В. Вопросы государственной регистрации прав на морские суда [Текст] / М.В. Кротов // Юридическая практика: Информационный бюллетень центра права специального юридического факультета СПбГУ. – 1999. – № 4 (19). – С. 101-106.

158. Кубасова, Т.И., Новикова, Н.Г., Суходолов, А.П. Перспективы и проблемы развития жилищного строительства в России в контексте последних изменений законодательства [Текст] / Т.И. Кубасова, Н.Г. Новикова, А.П. Суходолов // Baikal Research journal. – 2017. – Т. 8. – № 4. – С. 19-26.

159. Қурбонализода, Н.Ш. Такмили қонунгузории манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон [Матн] / Н.Ш. Қурбонализода // Иҷлосияи XVI-уми Шурои Олии ҶТ ва эҳёи давлату ҳуқуқи миллии тоҷикон: монография. – Душанбе: Балоғат, 2023. – С. 433-441.

160. Қодирзода, Т.Қ. Мафҳум ва моҳияти ҳуқуқи ашъй тибқи қонунгузории Тоҷикистон [Матн] / Т.Қ. Қодирзода // Қонунгузорӣ. – 2024. – №2(54). – С. 68-72.

161. Кусяпова, Н.В. Содержание понятия «недвижимое имущество» [Текст] / Н.В. Кусяпова // Вестник КазНУ. – 2004. – № 2. – С. 53-69.

162. Меняев, А.В., Асадуллина, Д.Р. Некоторые проблемы приватизации земельных участков под объектами незавершенного строительства [Текст] / А.В. Меняев, Д.Р. Асадуллина // Законодательство. – 2009. – № 7. – С. 152-154.

163. Мустафина, З.К. Недвижимость в российском и зарубежном гражданском законодательстве [Текст] / З.К. Мустафина // Марийский юридический вестник. – 2013. – № 10. – С. 243-248.

164. Мухамедова, М.Н. К вопросу о классификации объектов недвижимого имущества [Текст] / М.Н. Мухамедова // Академический юридический журнал. – 2021. – № 3 (39). – С. 128-134.

165. Мухамедова, М.Н. К вопросу понятия недвижимости как объекта правового регулирования [Текст] / М.Н. Мухамедова // Новые юридические исследования: сборник статей IV Международной научно-практической конференции. – Пенза: МЦНС «Наука и Просвещение». 2021. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://naukaip.ru/wp-content/uploads/2021/04/МК-1065.pdf> (дата обращения: 20.03.2024 г.).

166. Немец, Ю. Движимое и недвижимое имущество. (К совершенствованию гражданского законодательства) [Текст] / Ю. Немец // Хозяйство и право. – 1998. – № 6. – С. 102-104.

167. Химатов, Х.Н. Чанде далел оид ба зарурати табдили номи Кодекси гражданӣ ба Кодекси маданӣ [Матн] / Х.Н. Химатов // Минбари ҳуқуқшинос. – 2017. – № 19-22 (73-76). – С. 4.

168. Орлова, М. Недвижимое имущество и ипотека [Текст] / М. Орлова // Российская юстиция. – 1998. – № 11. – С. 10-12.

169. Петров, Е.Ю. Понятие, признаки и виды недвижимости [Текст] / Е.Ю. Петров // Цивилистические записки: межвузовский сборник научных трудов. Вып. 2. – М.: Статут; Екатеринбург, 2002. – С. 179-202.

170. Пискунова, М.Г. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним как правоприменительная деятельность учреждений юстиции [Текст] / М.Г. Пискунова // Государственная регистрация прав на недвижимость: теория и практика: сб. ст. / сост. Е.А. Киндеева, М.Г. Пискунова. – М.: Ось-89, 2005. – С. 21-30.

171. Раҳимзода, М.З. Баъзе масъалаҳои речаи ҳуқуқии молу мулки соҳибкор [Матн] / М.З. Раҳимзода // Қонунгузорӣ. – 2017. – № 3 (27). – С. 33-39.

172. Раҳимзода, М.З. Нақши Иҷлосияи XVI Шурои Олӣ дар барқарорсозии соҳти конституционӣ дар ҚТ [Матн] / М.З. Раҳимзода // Иҷлосияи XVI-уми Шурои Олии ҚТ ва эҳёи давлату ҳуқуқи миллии тоҷикон: монография. – Душанбе: Балоғат, 2023. – С. 12-21.

173. Раҳимов, Д.Қ. Мафҳум, моҳият ва хусусиятҳои иншоот ҳамчун предмети шартномаи иҷораи бино ва иншоот [Матн] / Д.Қ. Раҳимов // Идоракунии давлатӣ. 2022. – № 2 (56). – С. 194-199.

174. Раҳматҷонов, Ғ., Кузиев, К. Мафҳум ва усули муқоисавии баҳодихии амволҳои ғайриманқул [Матн] / Ғ. Раҳматҷонов, К. Кузиев // Ҳаёт ва қонун. – 2020. – № 1. – С. 110-114.

175. Раҳмон, Д.С. Ҳуқуқ ва иқтисодиёт: мубрамияти ҳимояи ҳуқуқи истеъмолкунанда дар бозори мол, қор ва хизматрасонӣ [Матн] / Д.С. Раҳмон // Ҳаёти ҳуқуқӣ. – 2021. – № 1 (33). – С. 6-16.

176. Саламова, О.Э. Правовые проблемы формирования единого недвижимого комплекса: настоящее и будущее [Текст] / О.Э. Саламова // Право и государство: теория и практика. – 2020. – № 5 (185). – С. 6-8.

177. Семенова, Е.Г. О соотношении терминов «недвижимость», «недвижимое имущество», «недвижимая вещь» в статье 130 Гражданского кодекса Российской Федерации [Текст] / Е.Г. Семенова // Вестник Краснодарского университета МВД России. – 2015. – № 4 (30). – С. 36-42.

178. Скловский, К.И. Квалификация отношений по застройке и право на объект строительства в судебной практике [Текст] / К.И. Скловский // Хозяйство и право. – 1997. – № 10. – С. 77-86.

179. Сохибов, М.М. К вопросу о понятии сделок с правом пользования земельным участком [Текст] / М.М. Сохибов // Правовая жизнь. – 2016. – № 2 (14). – С. 131-140.

180. Соҳибзода, М.М. Мафҳум ва хусусиятҳои молу мулки ғайриманқул дар ҳуқуқи маданияи Ҷумҳурии Тоҷикистон [Матн] / М.М. Соҳибзода // Қонунгузорӣ. – 2023. – № 1 (49). – С. 101-107.

181. Соҳибзода, М.М., Шамсиддин, Ш. Қатъи ҳуқуқи моликият ба ашёи ғайриманқул бинобар гирифтани қитъаи замин ва захираҳои табиӣ дигар [Матн] / М.М. Соҳибзода, Ш. Шамсиддин // Маҷмуаи мақолаҳои конференсияи ҷумҳуриявӣ илмию амалӣ дар мавзӯи «Мушкилотҳои қонунгузории замин дар даврони муосир» (13 октябри соли 2023) / зери назари доктори илмҳои ҳуқуқшиносӣ, профессор Мирзозода П.З. ва номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ, дотсент Шарифзода Ф.Ш. – Душанбе: Мехроҷ-граф, 2023. – С. 107-136.

182. Султонова, Д.Ш. Таносуби шартномаи иштирок дар сохтмони ҳиссагӣ бо дигар шартномаҳои ҳуқуқи гражданин [Матн] / Д.Ш. Султонова // Ҳаёти ҳуқуқӣ. – 2021. – № 1(33). – С. 134-136.

183. Суханов, Е.А. О понятии недвижимости и его влиянии на иные гражданско-правовые категории [Текст] / Е.А. Суханов // Вестник гражданского права. – 2008. – № 4. – С. 6-16.

184. Суханов, Е.А. Объекты права собственности [Текст] / Е.А. Суханов // Закон. – 1995. – № 4. – С. 92-97.

185. Суханов, Е.А. Приобретение и прекращение права собственности [Текст] / Е.А. Суханов // Хозяйство и право. – 1998. – № 6. – С. 3-13.

186. Сыроедов, Н.А. Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество [Текст] / Н.А. Сыроедов // Государство и право. 1998. – № 8. – С. 90-97.

187. Турдиматов, Ф.К. Понятие и признаки сложной недвижимой вещи [Текст] / Ф.К. Турдиматов // Правовая жизнь. – 2013. – № 4 (04). – С. 111-121.

188. Черная, Н.В. Понятие «незавершенный строительством объект» в современном гражданском законодательстве [Текст] / Н.В. Черная // Нотариус. – 2013. – № 8. – С. 20-25.

189. Чубуков, Г.В. Земельная недвижимость как правовая категория [Текст] / Г.В. Чубуков // Экологическое право. – 2002. – № 3. – С. 52-53.

190. Чураев, А.Ш. Мафҳум ва аломатҳои манзили истиқоматӣ мувофиқи қонунгузори Чумхурии Тоҷикистон [Матн] / А.Ш.Чураев // Масъалаҳои назариявии ташаккули фарҳанги ҳуқуқи инсон дар Тоҷикистон: маводи конференсияи байналмилалӣ илмию назариявӣ (5-уми декабри соли 2023) / зери таҳрири доктори илмҳои ҳуқуқшиносӣ, профессор Мирзозода П.З. – Душанбе: Матбааи ДМТ, 2023. – С. 412-418.

191. Ana, Z.G. Superficies solo cedit [Text] / Z.G. Ana // AFDUDC. – 2008. – № 12. – P. 1007-1015.

IV. Диссертатсия ва авторефератҳо:

192. Абрамова, М.В. Ипотека морских судов, воздушных судов, космических объектов [Текст]: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Абрамова Мария Викторовна. – М., 2003. – 198 с.

193. Азимзода, А.Ш. Правовое регулирование предоставления и изъятия земельных участков в Республике Таджикистан [Текст]: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Азимзода Алимардон Шоимардон. – М., 2017. – 216 с.

194. Аксюк, И.В. Недвижимость в законодательстве России: понятие, основания и способы возникновения права собственности на нее [Текст]: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Аксюк Инна Васильевна. – Ростов-на-Дону, 2007. – 204 с.

195. Богданов, Е.В. Правовые проблемы удовлетворения жилищных потребностей граждан в условиях перехода к рынку [Текст]: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Богданов Евгений Владимирович. – Харьков, 1993. – 34 с.

196. Болтанова, Е.С. Договор купли-продажи недвижимости: Общие положения [Текст]: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Болтанова Елена Сергеевна. – Томск, 2001. – 248 с.

197. Буриев, А.Р. Проблемаҳои танзими ҳуқуқи граждании истифодаи сарватҳои зеризаминӣ тибқи қонунгузори Чумҳурии Тоҷикистон [Матн]: дис. ... номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ аз рӯи ихтисоси 12.00.03 / Буриев Акмал Раҷабалиевич – Душанбе, 2022. – 166 с.

198. Гасанов, М.М. Правовой режим объектов незавершенного строительства [Текст]: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Гасанов Магомед Магомедович. – Москва, 2011. – 187 с.

199. Джалилов, И. Дж. Основные проблемы возникновения и развития советского законодательства в Узбекистане [Текст]: автореф. дис. ... д-ра. юрид. наук: 12.00.03 / Джалилов Икрам Джалилович. – Алмата, 1971. – 52 с.

200. Дорожинская, Е.А. Правовое регулирование сделок с недвижимым имуществом [Текст]: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Дорожинская Елена Анатольевна. – М., 2000. – 23 с.

201. Ильясова, К.М. Правовой режим недвижимого имущества: проблемы теории и практики [Текст]: дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.03 / Ильясова Кульяш Муратовна. – Алматы, 2005. – 352 с.

202. Киселева, Т.В. Гражданско-правовое регулирование недвижимости [Текст]: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Киселева, Татьяна Вячеславовна. – М., 2007. – 194 с.

203. Кузьмина, И.Д. Правовой режим зданий и сооружений как объектов недвижимости [Текст]: автореф. дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.03 / Кузьмина Ирина Дмитриевна. – Томск, 2004. – 44 с.

204. Лотфуллин, Р.К. Юридические фикции в гражданском праве [Текст]: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Лотфуллин Радик Кашифович. – М., 2008. – 31 с.

205. Мирзоев, С.А. Танзими шартномавии таъмини барқ [Матн]: дис. ... номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ: 12.00.03 / Мирзоев Субҳоналӣ Аҳтамҷонович. – Душанбе, 2020. – 176 с.

206. Наботов, С.Х. Реҷаи ҳуқуқи молу мулки соҳибқори инфиродӣ [Матн]: диссертатсия барои дарёфти дараҷаи доктори фалсафа (PhD)

доктор аз рӯи ихтисоси 6D030100 – ҳуқуқшиносӣ / Наботов Сиёвуш Холмуродович. – Душанбе, 2020. – 218 с.

207. Некрестьянов, Д.С. Гражданско-правовое регулирование оборота объектов незавершенного строительства [Текст]: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Некрестьянов Дмитрий Сергеевич. – Санкт-Петербург, 2005. – 255 с.

208. Резцова, Е.В. Правовая природа договора долевого участия в жилищном строительстве [Текст]: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Резцова Елена Викторовна. – М., 2006. – 172 с.

209. Семенова, Е.Г. Концептуальная модель правового режима недвижимости как объекта имущественных прав [Текст]: дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.03 / Семенова Екатерина Геннадьевна. – М., 2021. – 404 с.

210. Симаев, Д.Р. Правовой режим воздушных судов как объектов недвижимости [Текст]: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Симаев Дамир Равилевич. – М., 2010. – 178 с.

211. Собенина, М.А. Правовой режим морских судов и судов внутреннего плавания по гражданскому законодательству Российской Федерации [Текст]: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Собенина Мария Анатольевна. – М., 2013. – 201 с.

212. Соҳибов, М.М. Проблемаҳои танзими ҳуқуқи граждании иҷораи қитъаи заминҳои таъиноти кишоварзӣ тибқи қонунгузориҳои Ҷумҳурии Тоҷикистон [Матн]: дис. ... номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ: 12.00.03 / Соҳибов Муҳаммадҷон Маҳмадалиевич. – Душанбе, 2018. – 235 с.

213. Степанов, С.А. Система объектов недвижимого имущества в гражданском праве: теоретические проблемы [Текст]: дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.03 / Степанов Сергей Аркадьевич. – Екатеринбург, 2004. – 301 с.

214. Султонова, Д.Ш. Масъалаҳои асосии танзими ҳуқуқи маданияи шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ дар Ҷумҳурии

Тоҷикистон [Матн]: дис. ... номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ: 12.00.03 / Султонова Дилрабо Шодихоновна. – Душанбе, 2024. – 206 с.

215. Чаплин, Н.Ю. Гражданско-правовой режим земельных участков [Текст]: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Чаплин Никита Юрьевич. – М., 2020. – 199 с.

216. Шатохин, М.В. Правовой режим будущих объектов недвижимости по законодательству Российской Федерации [Текст]: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Шатохин Максим Валерьевич. – М., 2012. – 181 с.

217. Щеголева, А.В. Правовой режим недвижимости как объекта гражданских прав [Текст]: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Щеголева Антонина Викторовна. – Волгоград, 2006. – 175 с.

V. Захираҳои электронӣ:

218. URL: «www.lawyercom.ru» [Электронный ресурс]. Режим доступа: URL: <https://www.lawyercom.ru/article/21542-qqq-17-m5-04-05-2017-edinyu-nedvijimyu-kompleks> (дата обращения: 16.07.2023).

219. Соболев, Е. Новый закон о регистрации прав на воздушные суда [Электронный ресурс]. Режим доступа: URL: <https://www.aex.ru/docs/2/2009/11/12/863/> (дата обращения: 07.12.2023).

220. Сулаймонов, Ф.С. Проблемы цивилистической науки в Республике Таджикистан [Захираи электронӣ]. Манбаи дастрасӣ: URL: <https://law.tnu.tj/index.php/ru/nauka-top/39-stati/74> (санаи мурочиат: 17.10.2023).

VI. Таҷрибаи судӣ ва нотариалӣ:

221. Қарори Пленуми Суди Олии ҶТ «Дар бораи баъзе масъалаҳои, ки дар таҷрибаи аз ҷониби судҳо баррасӣ намудани баҳсҳои оид ба ҳуқуқи моликият ба хонаи истиқоматӣ ва пайдо мегарданд» аз 25 июни соли 2004, № 2 // Қарорҳои Пленуми Суди Олии ҶТ оид ба парвандаҳои граждони ва оилавӣ. – Душанбе: ҶДММ «ОФСЕТ», 2023. – С. 32-37.

222. Қарори Пленуми Суди Олии ҶТ «Дар бораи таҷрибаи судии аз ҷониби судҳо татбиқ намудани қонунгузорӣ ҳангоми баррасии баҳсҳои вобаста ба безътибор донишҷӯи шартномаи хариду фурӯши хонаи истиқоматӣ (квартира)» аз 16 декабри соли 2004, № 11 // Қарорҳои Пленуми Суди Олии ҶТ оид ба парвандаҳои граждани ва оилавӣ. – Душанбе: ҶДММ «ОФСЕТ», 2023. – С. 38-43.

223. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 21 нояб. 2016, № Ф07-8692/2016 по делу № А66-1718/2015. – [Электронный ресурс]. – Доступ из справ. правовой системы «Консультант Плюс» (дата доступа: 16.07.2023).

224. Бойғонии Суди ноҳияи Фирдавсии шаҳри Душанбе (омӯзиши парвандаҳо оид ба маҷбуран қатъ намудани ҳуқуқи моликият ба молу мулки ғайриманқул бинобар гирифтани қитъаи замин татбиқи м. 310 КМ ҶТ (м. 263 КГ ҶТ). Парвандаи № 3-91/23 аз 7 июни соли 2023.

225. Бойғонии мутамарказонидашудаи назди саридораи нотариалии давлатии Вазорати адлияи ҶТ // Шартномаи иштироки саҳмгузорӣ дар сохтмон аз 15 март соли 2019, № 2ШД-229.

ИНТИШОРОТ АЗ РҶӢИ МАВЗУИ ДИССЕРТАТСИЯ

І. Монография:

[1–М]. Шерзода, Б.С. Падидаҳои нави ҳуқуқи маданияи Ҷумҳурии Тоҷикистон: монография: нашри аввал [Матн] / Б.С. Шерзода, М.М. Соҳибзода / зери таҳрири Ғаюрзода Ш.К. – мудири кафедраи ҳуқуқи маданияи факултети ҳуқуқшиносии ДМТ, доктори илмҳои ҳуқуқшиносӣ, профессор. – Душанбе: Меҳроҷ-граф, 2023. – 448 с.

ІІ. Мақолаҳои, ки дар маҷаллаҳои тақризшаванда ва тавсиякардаи Комиссияи олии аттестатсионии назди Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон ба таъби расидаанд:

[2–М]. Шерзода, Б.С. Вазъи ҳуқуқи молу мулки ғайриманқул дар ҳуқуқи хусусии римӣ [Матн] / Б.С. Шерзода // Қонунгузорӣ. – № 1 (41). – 2021. – С. 156-160. ISSN 2410-2903

[3–М]. Шерзода, Б.С. Мафҳуми «молу мулк» ва «ашё» дар ҳуқуқи гражданин [Матн] / Б.С. Шерзода // Давлатшиносӣ ва ҳуқуқи инсон. – 2021. – № 4 (24). — С. 163-179. ISSN 2414-9217

[4–М]. Шерзода, Б.С. Моҳияти молу мулки ғайриманқул дар ҳуқуқи гражданин [Матн] / Б.С. Шерзода // Ҳаёти ҳуқуқӣ. – 2021. – № 3 (35). – С. 147-158. ISSN 2307-5198

[5–М]. Шерзода, Б.С. Таҳлили муқоисавӣ-ҳуқуқии қонунгузори гражданин Тоҷикистон бо қонунгузори гражданин Олмон оид ба мафҳуми молу мулки ғайриманқул [Матн] / Б.С. Шерзода // Қонунгузорӣ. – 2021. – № 3 (43). – С. 81-88. ISSN 2410-2903

[6–М]. Шерзода, Б.С. Танзими ҳуқуқии коллизсионии муносибатҳо вобаста ба молу мулки ғайриманқул [Матн] / Б.С. Шерзода, М.М. Соҳибзода // Идоракунии давлатӣ. – 2021. – № 3 (52). – С. 122-130. ISSN 2664-0651

[7–М]. Шерзода, Б.С. Некоторые вопросы о понятии и особенности самовольной постройки [Текст] / Б.С. Шерзода, И.И. Солиев // Вестник науки и образования. – 2021. – № 3 (106). Часть 2. – С. 36-39. ISSN 2541-7851

[8–М]. Шерзода, Б.С. Концепсияҳои ягонагӣ ва гуногунии объектҳои молу мулки ғайриманқул дар ҳуқуқи граждани [Матн] / Б.С. Шерзода // Қонунгузорӣ. – 2022. – № 1(45). – С. 156-163. ISSN 2410-2903

[9–М]. Шерзода, Б.С. Таҳлили муқоисавӣ-ҳуқуқии қонунгузори Тоҷикистон бо қонунгузори Фаронса оид ба мафҳуми молу мулки ғайриманқул [Матн] / Б.С. Шерзода // Давлатшиносӣ ва ҳуқуқи инсон. – 2023. – № 1 (24). – С. 145-151. ISSN 2414-9217

[10–М]. Шерзода, Б.С. Маҳакҳои мансубияти ашё ба молу мулки ғайриманқул дар ҳуқуқи мадани [Матн] / Б.С. Шерзода // Ҳаёти ҳуқуқӣ. – 2024. – № 1 (45). – С. 123-134. ISSN 2307-5198

[11–М]. Шерзода, Б.С. Мафҳум ва аломатҳои маҷмуаи томи ғайриманқул тибқи қонунгузори Ҷумҳурии Тоҷикистон [Матн] / Б.С. Шерзода // Давлатшиносӣ ва ҳуқуқи инсон. – 2024. – № 1 (33). – С. 182-192. ISSN 2414-9217

[12–М]. Шерзода, Б.С. Речаи ҳуқуқи маданияи киштиҳо ҳамчун молу мулки ғайриманқул тибқи қонунгузори Ҷумҳурии Тоҷикистон [Матн] / Б.С. Шерзода, М.М. Соҳибзода // Қонунгузорӣ. – 2024. – № 1 (53). – С. 150-165. ISSN 2410-2903

Ш. Мақолаҳои, ки дар маҷмуаҳо ва дигар нашрияҳои илмӣ-амалӣ ба таърифи расидаанд:

[13–М]. Шерзода, Б.С. Мафҳуми молу мулки ғайриманқул дар назарияи ҳуқуқи граждани [Матн] / Б.С. Шерзода // Материали Республиканской научно-практической конференции «Конституция – как фактор стабильности государства» (05 ноябра 2022 года). – Душанбе, 2022. – С. 400-408.

[14–М]. Шерзода, Б.С. Объекты самовольной постройки в гражданском праве [Текст] / Б.С. Шерзода, Солиев И.И. // XIX Международный научный обзор проблем права, социологии и политологии (Бостон, США, март 2021 г.).

[15–М]. Шерзода, Б.С. Баъзе масъалаҳои эътирофи ҳуқуқи моликият ба сохтмони худсарона дар Ҷумҳурии Тоҷикистон [Матн] / Б.С. Шерзода, И.И. Исмоилӣ // Ҳуқуқи инсон дар раванди ҷаҳонишавӣ: маводи конференсияи ҷумҳуриявии илмӣ-амалӣ (7 декабри соли 2021) / зери таҳрири доктори илмҳои ҳуқуқшиносӣ, профессор Раҳмон Д.С. – Душанбе: Матбааи ДМТ, 2021. – С. 434-447.

[16–М]. Шерзода, Б.С. Концепсияҳои объектҳои молу мулки ғайриманқул дар ҳуқуқи граждании муосир [Матн] / Б.С. Шерзода // Рушди қонунгузории Тоҷикистон оид ба самтҳои алоҳидаи соҳибкорӣ: маводҳои конференсияи ҷумҳуриявии илмӣ-амалӣ (7 октябри соли 2021). – Душанбе, 2021. – С. 307-321.

[17–М]. Шерзода, Б.С. Некоторые вопросы о зданиях и сооружениях как недвижимости [Текст] / Б.С. Шерзода, Д.К. Рахимов // Scientific Collection «InterConf», (40): with the Proceedings of the 2nd International Scientific and Practical Conference «Scientific Community: Interdisciplinary Research» (January 26-28, 2021). Hamburg, Germany: Busse Verlag GmbH, 2021. – С. 401-409.

[18–М]. Шерзода, Б.С. Хусусиятҳои речаи ҳуқуқи молу мулки ғайриманқул тибқи қонунгузории граждании Олмон [Матн] / Б.С. Шерзода // Маводи III Конференсияи илмӣ-амалии олимони ҷавони ДМТ ба «Рӯзи ҷавонони Тоҷикистон» – 23 май ва «Бистсолаи омӯзиш ва рушди фанҳои табиатшиносӣ, дақиқ ва риёзӣ дар соҳаи илму маориф (солҳои 2020-2040)». – Душанбе, 2023. – С. 195-199.

[19–М]. Шерзода, Б.С. Речаи ҳуқуқи маданияти қитъаи замин ҳамчун молу мулки ғайриманқул [Матн] / Б.С. Шерзода // Мушкилотҳои қонунгузории замин дар даврони муосир: маводҳои конференсияи ҷумҳуриявии илмӣ-амалӣ (13 октябри соли 2023) / зери назари доктори илмҳои ҳуқуқшиносӣ, профессор Мирзозода П.З. ва номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ, дотсент Шарифзода Ф.Ш. – Душанбе: Мехроҷ-граф, 2023. – С. 99-107.

[20–М]. Шерзода, Б.С. Кафолатҳои конституционӣ-ҳуқуқии амалишавии моликияти истисноии давлат ба замин дар Ҷумҳурии Тоҷикистон: шаклгирӣ, вазъ ва дурнамои рушд [Матн] / Б.С. Шерзода, М.М. Соҳибзода // Масоили мубрами такмили Конститутсияи Ҷумҳурии Тоҷикистон дар шароити муосир: маводи конференсияи ҷумҳуриявии илмӣ-амалӣ бахшида ба 75-солагии ДМТ (01 ноябри соли 2023) / зери таҳрири номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ, дотсент Мирзозода П.З. – Душанбе: Матбааи ДМТ, 2023. – С. 185-198.

[21–М]. Шерзода, Б.С. Речаи ҳуқуқи маданият қитъаи замин тибқи қонунгузори мамлакатҳои пасошуравӣ [Матн] / Б.С. Шерзода // Масъалаҳои назариявии ташаккули фарҳанги ҳуқуқи инсон дар Тоҷикистон: маводҳои конференсияи байналмилалӣ илмӣ-амалӣ (5 декабри соли 2023). – Душанбе, 2023. – С. 477-489.

[22–М]. Шерзода, Б.С. Таносуби мафҳумҳои замин ва қитъаи замин ҳамчун объекти ҳуқуқҳои маданӣ [Матн] / Б.С. Шерзода, М.М. Соҳибзода // Маърифати ҳуқуқӣ: масъалаҳои ҳуқуқӣ-иқтисодии заминистифодабарӣ: маводҳои конференсияи ҷумҳуриявии илмӣ-амалӣ (11 майи соли 2024). – Душанбе, 2024. – С. 185-195

IV. Маводи дигари илмӣ нашргардида:

[23–М]. Шерзода, Б.С. Тафсири Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи баҳои замин»: наشري аввал [Матн] / Б.С. Шерзода, М.М. Соҳибзода, Ф.Ш. Қудбудинов, Ф. Қурбонализода, Ш.Х. Одинаев, Ё.А. Кулобиев, Ҷ.Т. Раҳмонов, Я.А. Идрисов. – Душанбе: Мехроҷ-граф, 2020. – 138 с.

[24–М]. Шерзода, Б.С. Тафсири Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи хочагии ёрирасони шахсӣ»: наشري аввал (тафсири оммавӣ илмӣ ва амалӣ) [Матн] / Б.С. Шерзода, М.М. Соҳибзода, Ф.Ш. Шарифзода, З. Асрорзода, М.А. Қодирзода, Ш.Х. Одиназода. – Душанбе: ЭР-граф, 2022. – 240 с.

[25–М]. Шерзода, Б.С. Тафсири Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи ислоҳоти замин» (тафсири оммавӣ илмӣ ва амалӣ): наشري аввал [Матн] / Б.С. Шерзода, М.М. Соҳибзода, Ф.Ш. Шарифзода, М.А. Қодирзода, Ш.Х. Одиназода, М.А. Тоҷидинов, И.И. Исмоилӣ, Ҳ.Р. Раҳмонов, Ш.Б. Қодиров, Я.Б. Ҳақимов. – Душанбе: Мехроҷ-граф, 2022. – 168 с.