«Тасдиқ мекунам»
Ректори Донишгоҳи давлатии ҳуқуқ, бизнес ва сиёсати Тоҷикистон, доктори илмҳои иқтисодӣ, дотсент
_________________Ҳошимзода Ҳ.Ҳ.
«_30_» _____10_______ соли 2024

ТАҚРИЗИ

муассисаи пешбар ба диссертатсияи Шерзода Бурҳоналӣ Сабзалӣ дар мавзуи «Реҷаи ҳуқуқии молу мулки ғайриманқул тибқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон: таҳқиқоти ҳуқуқи маданӣ» барои дарёфти дараҷаи илмии номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ аз рӯйи ихтисоси 12.00.03 – Ҳуқуқи гражданӣ; ҳуқуқи соҳибкорӣ; ҳуқуқи оилавӣ; ҳуқуқи байналмилалии хусусӣ

Мутобиқати муҳтавои диссертатсия ба ихтисос ва ё соҳаи илми эълоншуда. Диссертатсияи Шерзода Бурҳоналӣ Сабзалӣ дар мавзуи «Реҷаи ҳуқуқии молу мулки ғайриманқул тибқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон: таҳқиқоти ҳуқуқи маданӣ» пажӯҳиши илмии мукаммал ва анҷомёфта буда, аз тарафи муаллиф дар сатҳи баланди илмӣ таҳия карда шудааст ва мавзуи мазкур масъалаи бунёдии ҳуқуқи маданӣ маҳсуб мешавад.

Мазмун ва муҳтавои диссертатсияи Шерзода Бурҳоналӣ Сабзалӣ ба шиносномаи ихтисоси 12.00.03 – Ҳуқуқи гражданӣ; ҳуқуқи соҳибкорӣ; ҳуқуқи оилавӣ; ҳуқуқи байналмилалии хусусӣ, ки аз тарафи Комиссияи олии аттестатсионии назди Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон тасдиқ гардидааст, мутобиқат менамояд.

Саҳми илмии довталаб дар ҳалли масъалаи илмӣ ё коркарди проблемаҳои илмӣ бо арзёбӣ ва аҳаммияти он.

Мавзуи таҳқиқоти диссертатсионӣ, яке аз масъалаҳои муҳим ва баҳсноки илмӣ буда, дар назарияи ҳуқуқи мадании ватанӣ пажӯҳиши нав ба ҳисоб меравад. Таҳқиқоти диссертатсионӣ дорои аҳаммияти назарраси илмӣ ва амалӣ аст.

Шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ дар раванди ҳаёти маишӣ ва фаъолияти хоҷагидорӣ аз молу мулк ба таври васеъ истифода менамоянд. Бо инобати васеъ будани номгӯйи ашё ҳамчун объекти ҳуқуқҳои маданӣ ва хосияти мухталиф доштани онҳо, дар қонунгузории маданӣ ба намудҳои алоҳидаи ашё речаи ҳуқуқии махсус дода мешавад. Дар ин росто, молу мулки ғайриманқул объекте ба шумор меравад, ки дар муносибатҳои ҳуқуқи маданӣ бо истифода ва қоидаҳои махсус танзим карда мешавад. Бояд қайд намуд, ки чунин тарзи танзими ҳуқуқии молу мулки ғайриманқул ҳанӯз аз давраи Рими Қадим то имрӯз амал карда, ташаккул ва рушд ёфта истодааст.

Бо назардошти аввалин таҳқиқоти мукаммали илмӣ дар самти молу мулки ғайриманқул будан, мавҷудияти масъалаҳои баҳсноки илмӣ доир ба речаи ҳуқуқи мадании молу мулки ғайриманқул, васеъ паҳн гардидани муомилоти объекти мазкур, хосатан сохтмони ҳиссагии молу мулки ғайриманқул ва масъалаҳои амалии ҷойдошта таҳқиқоти диссертатсионӣ барои Тоҷикистон мубрам мебошад.

Доир ба муҳим будани мавзуи таҳқиқот довталаб дуруст қайд менамояд, ки таҳқиқи илмии масъалаҳои вобаста ба речаи ҳуқуқии молу мулки ғайриманқул ба амалишавии низоми иқтисодӣ, сиёсати ҳуқуқӣ ва ҳадафҳои дар ҳуҷҷатҳои банақшагирии стратегии мамлакат пешбинишуда мусоидат менамояд (саҳифаи 6). Дарвоқеъ, масъалаи такмили заминаҳои ҳуқуқии молу мулки ғайриманқул дар стратегияҳо, барномаҳо ва ҳуҷҷатҳои дигари ҳуқуқӣ мустаҳкам гардидаанд, ки барои таъмини асоснокии илмии ислоҳоти ҳуқуқии дар ин самт анҷомдодашаванда мусоидат карда метавонад.

Дар баробари ин, таҳқиқоти диссертатсионӣ барои дуруст татбиқ намудани қонунгузории соҳавӣ мусоидат менамояд, зеро дар он

муқаррароти як қатор санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ, ба монанди Кодекси мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон, Кодекси замини Ҷумҳурии Тоҷикистон, Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он» шарҳу тавзеҳ дода шуда, инчунин барои такмили онҳо пешниҳодҳои судманд манзур карда шудааст.

Дар ин замина, ба довталаб муяссар гардидааст, ки дар доираи таҳқиқоти анҷомдода масъалаи реҷаи ҳуқуқии молу мулки ғайриманқулро таҳлилу баррасӣ ва коркард намуда, паҳлуҳои алоҳидаи онро бо истифода аз маводи илмӣ, меъёрӣ ва амалӣ таҳқиқ кунад.

Таҳлилу омӯзиши диссертатсия нишон медиҳад, ки довталаб дар ҳалли масъалаҳои илмӣ вобаста ба реҷаи ҳуқуқии молу мулки ғайриманқул саҳми худро гузошта, инчунин барои ҳалли масъалаҳои амалии ҷойдошта тавсияҳои худро пешниҳод намудааст. Ҳамзамон, дар таҳқиқот масъалаҳои илмиеро баррасӣ намудааст, ки ҳалли онҳо барои рушди илми ҳуқуқшиносии ватанӣ, такмили қонунгузорӣ ва татбиқи дурусти қонунгузорӣ замина фароҳам меоварад. Аз ҷумла:

1. Ҷанбаҳои таърихии ташаккули реҷаи ҳуқуқии молу мулки ғайриманқул таҳқиқ гардида, марҳилаҳои инкишофи он, аз ҷумла давраи Рими Қадим, Фаронсаю Олмон, замони Шуравӣ ва Истиқлоли давлатӣ ҷудо карда шудааст ва хусусиятҳои алоҳидаи рушди молу мулки ғайриманқул дар ин марҳилаҳо пешниҳод шудааст.

2. Бори нахуст мафҳуми молу мулки ғайриманқул ва реҷаи ҳуқуқии он дар заминаи адабиёти илмӣ ва қонунгузорӣ, инчунин дар муқоиса бо таҷрибаи мамлакатҳои хориҷӣ мавриди омӯзишу таҳлил қарор гирифтааст. Дар натиҷа, довталаб аз нигоҳи худ мафҳуми молу мулки ғайриманқул, реҷаи ҳуқуқии молу мулки ғайриманқул ва хусусиятҳои асосии онро пешниҳод намудааст.

3. Нақши бақайдгирии давлатӣ дар реҷаи ҳуқуқии молу мулки ғайриманқул таҳлил шуда, он ҳамчун категорияи ёрирасон барои эътирофи қонунӣ ва тасдиқи ҳуқуқ ба молу мулки ғайриманқул муайян гардидааст.

4. Моҳияти моликияти истисноии давлат ба замин, таносуби қитъаи замин, масъалаи сарвати умумихалқӣ эътироф намудани замин ва реҷаи ҳуқуқи мадании қитъаи замин пажӯҳиш гардида, довталаб бо асосҳои дахлдори илмӣ сарвати умумихалқӣ эътироф намудани заминро рад менамояд ва мувофиқ ба шароити мамлакат будани моликияти истисноии давлат ба заминро асоснок кардааст.

5. Бори нахуст реҷаи ҳуқуқии молу мулки ғайриманқули бо замин алоқаи мустаҳкамдошта, ба монанди биною иншоот, сохтмони нотамом, манзили истиқоматӣ ва дарахтони бисёрсола аз ҷиҳати илмӣ таҳлилу баррасӣ шуда, мазмуну моҳияти маҳаки алоқаи мустаҳкам бо замин ва имконнопазирии ҷойивазкунии объект бе расонидани ҳисороти воқеӣ ба таъиноти он тавсиф гардидааст.

6. Реҷаи ҳуқуқии объектҳои ба молу мулки ғайриманқул баробар эътирофшуда, бахуссус киштиҳои ҳавоӣ таҳлил гардида, асоснок карда шудааст, ки барои бақайдгирии объектҳои мазкур бояд заминаҳои ҳуқуқӣ фароҳам оварда шуда, бақайдгирии давлатии онҳо таъмин гардад.

7. Масъалаи хусусиятҳои муомилоти ашёи ғайриманқули дар оянда сохташаванда, хосатан шартномаи сохтмони ашёи ғайриманқул дар асоси ҳиссагӣ, танзими ҳуқуқии онҳо ва шакли муомилоти объектҳои мазкур тахти пажуҳиши илмӣ қарор дода шудааст.

8. Ҷиҳати такмили қонунгузорӣ дар самти молу мулки ғайриманқул пешниҳод ва тавсияҳои аҳаммияти назариявӣ ва амалидошта манзур карда шудааст.

Довталаб ҷиҳати такмили қонунгузории мадани, Кодекси замини Ҷумҳурии Тоҷикистон, Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он» ва дигар санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ пешниҳодҳои амалӣ манзур намуда, барои истифодаи натиҷаҳои асосии таҳқиқот тавсияҳои амалӣ пешниҳод кардааст, ки онҳо аз ҷиҳати илмӣ, қонунгузорӣ ва амалӣ асоснок мебошанд. Натиҷаҳои ноилшудаи довталаб аз он шаҳодат медиҳанд, ки

таҳқиқоти диссертатсионӣ ба пажӯҳиши ҳаматарафаи речаи ҳуқуқи мадании молу мулки ғайриманқул равона шуда, пешниҳод ва хулосаҳои илман асосноки дар рисола мустаҳкамгардида навгонии илмӣ дар самти речаи ҳуқуқии молу мулки ғайриманқул маҳсуб меёбанд.

Муаллиф қайд менамояд, ки молу мулки ғайриманқул объекти ҳуқуқҳои маданӣ мебошад, ки аз рӯйи табиати худ ё алоқаи мустаҳкам доштан бо замин ё талаботи қонунгузорӣ ғайриманқул (новобаста аз табиат ва алоқа бо замин) ғайриманқул эътироф шуда, дар қонунгузорӣ нисбати он бо дарназардошти аҳаммияти муҳим (иқтисодӣ, маишӣ, истеҳсолӣ ва ғайра) доштан дар ҳаёти шахсони воқеӣ ва фаъолияти шахсони ҳуқуқӣ, таъмини устувории ҳуқуқ ва мавҷудияти иттилооти боэътимод оид ба ин объектҳо речаи ҳуқуқии мадании махсус пешбинӣ гардидааст (саҳифаи 67).

Дар хусуси истифодаи истилоҳи речаи ҳуқуқии молу мулки ғайриманқул дар қонунгузорӣ довталаб қайд мекунад, ки дар Кодекси мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон бевосита истилоҳи «речаи ҳуқуқии молу мулк» истифода карда намешавад. Аммо, дар баъзе меъёрҳо «низоми ҳуқуқӣ»-и объектҳои алоҳида пешбинӣ карда мешавад. Масалан, дар қисми 2, моддаи 152 Кодекси мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон муайян гардидааст, ки «низоми ҳуқуқии намудҳои алоҳидаи қоғазҳои қимматнокро қонунгузорӣ муқаррар менамояд». Низоми ҳуқуқӣ дар матни русии қисми 2, моддаи 152 Кодекси мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон ҳамчун «правовой режим» муайян шудааст. Дар назарияи ҳуқуқи маданӣ умумиэътирофшуда 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 ҳуқуқии ашё» чандон дуруст намебошад, зеро низом маънои сохтор (сохт)-и дохилии ин ё он падидаро дорад. Дар ин замина, речаи ҳуқуқии 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 (саҳифаи 68).

Дар робита ба ин, аз ҷониби довталаб мафҳуми реҷаи ҳуқуқи мадании молу мулки ғайриманқул дар чунин шакл пешниҳод карда шудааст: реҷаи ҳуқуқи мадании молу мулки ғайриманқул маҷмуи қоида ва талаботе мебошад, ки дар қонунгузорӣ мустаҳкам гардида, хосиятҳои молу мулки ғайриманқулро муайян менамояд ва рафтори иштирокчиёни муносибатҳои ҳуқуқи маданиро вобаста ба соҳибӣ, истифода, ихтиёрдории молу мулки ғайриманқул ва амалисозии ҳуқуқ, инчунин, ба даст овардан ва анҷом додани муомилот объектҳои мазкурро муқаррар менамояд (саҳифаи 70).

Муаллиф дар заминаи таҳлили адабиёти илмӣ ва таҳлили қонунгузории мамлакатҳои хориҷӣ асоснок намудааст, ки сарвати умумихалқӣ эътироф намудани объектҳои моликияти истиснoии давлат, аз ҷумла қитъаи замин мақсаднок набуда, аҳаммияти ҳуқуқи маданӣ надорад, зеро қонунгузорӣ истифодаи самараноки объектҳои моликияти истиснoии 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 вуҷуд меорад, ки барои идоракунии истифодабарӣ ва ихтиёрдории ин объектҳо субъекти муайян ваколатдор карда шавад. Дар баробари ин, истифодабарӣ ва ихтиёрдории объектҳои моликияти истиснoии 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. (саҳифаҳои 104-106).

Довталаб ба хулоса омадааст, ки моликияти истиснoии 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, 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 кафолат дода мешавад. Яъне, давлат барои шахсони эҳтиёҷманд ва пешбурди фаъолияти хоҷагидорӣ бо тартиби муқаррарнамудаи қонунгузорӣ қитъаи заминро пешниҳод менамояд. Молу мулк барои қонеъ намудани талаботи мухталифи субъектон пешбинӣ шудааст. Хусусияти фоиданокии молу мулк ҳангоми истифодаи он ба даст оварда мешавад. Қитъаи замин ба истифодаи шахсони воқеию ҳуқуқӣ пешниҳод шуда, онҳо метавонад 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 ҳошияи босуръат зиёд шудани аҳолӣ 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 (саҳифаҳои 113-114).

Муаллиф бо таҳлили мазмуни маҳаки алоқаи устувор бо замин ва имконнопазирии ҷойивазкунии объект бе расонидани хисороти воқеӣ ба таъиноти андеша пешниҳод менамояд, ки новобаста аз пайдо шудани

имконияти ҷойивазнамоии объектҳои бо замин алоқаи мустаҳкамдошта, ин маҳак аҳаммияти хос дошта, барои ба ашёи ғайриманқул мансуб донистани объекти муайян нақши асосӣ дорад. Танҳо дар ҳолатҳои истисноӣ молу мулки ғайриманқули 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 ғайриманқул мавҷудияти маълумоти боэътимод дар бораи молу мулки ғайриманқул мебошад, ки чунин иттилоот дар феҳристи ягонаи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул пешбинӣ карда мешавад ва ҳангоми тағйир додани маҳалли ҷойгиршавии молу мулки ғайриманқули бо замин алоқаи мустаҳкамдошта, дорандаи ҳуқуқ ба ин молу мулк бояд ҷиҳати ворид намудани тағйири маълумоти дар феҳрист пешбинишуда чораҳои дахлдор андешад (саҳифаҳои 135-136).

Довталаб ба таҳқиқи реҷаи ҳуқуқии сохтмони нотамоми диққати асосӣ дода, қайд менамояд, ки бақайдгирии давлатӣ маҳаки мансубияти сохтмони нотамом ба ашёи ғайриманқул набуда, танҳо ҳуқуқ ба сохтмони нотамоми мавҷударо ҳамчун молу мулки ғайриманқул қонунан эътироф ва тасдиқ менамояд. Агар сохтмони нотамом то бақайдгирии давлатӣ ашёи манқул бошад, пас тибқи талаботи моддаи 4 Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он» ташкилёбии молу мулки манқул ба доираи объектҳои бақайдгирӣ дохил намешавад (саҳифаи 143).

Муаллиф масъалаи бақайдгирии давлатии киштиҳои ҳавоиро таҳлил карда, қайд менамояд, ки 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 (саҳифаи 167).

Довталаб ба хулоса омадааст, ки 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 моддаи 610 Кодекси мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон 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 кори муайян ба манфиати ҳиссагузор равона шудааст. Дар робита ба ин, зарур аст, ки барои танзими муносибатҳо оид ба сохтмони ҳиссагӣ иловатан муқаррароти Кодекси мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон вобаста ба шартномаи хариду фурӯши молу мулки ғайриманқул ва паймонкорӣ татбиқ карда шавад (саҳифаи 179).

Натиҷаҳои мушаххаси илмӣ (бо нишон додани навгонӣ, аҳаммияти илмӣ ва амалии онҳо), ки барои он ба довталаб додани дараҷаи илмии дархостшаванда мумкин аст. Диссертатсияи ба ҳимоя пешниҳодшаванда аввалин пажӯҳиши мукаммали илмӣ оид ба мафҳум ва аломатҳои молу мулки ғайриманқул, хусусиятҳои реҷаи ҳуқуқии ин молу мулк ва таҳқиқи махсусиятҳои реҷаи ҳуқуқии намудҳои алоҳидаи объектҳои молу мулки ғайриманқул мебошад. Дар диссертатсия масъалаҳои вобаста ба реҷаи ҳуқуқии молу мулки ғайриманқул таҳқиқ гардида, масъалаҳои ҳуқуқтатбиқкунӣ ва мушкилоти қонунгузории самти мазкур таҳлил шудааст. Таҳқиқот ба баррасӣ ва ҳалли мушкилоти амалӣ ва қонунгузорӣ вобаста ба молу мулки ғайриманқул равона шуда, хусусияти маҷмуӣ дорад.

Ҷиҳати тасдиқи асосҳои зикршуда баъзе аз натиҷаҳои илмии зерини таҳқиқоти диссертатсиониро ишора намудан мумкин аст, ки дар асоси он довталаб Шерзода Бурҳоналӣ Сабзалӣ барои додани дараҷаи илмии номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ сазовор мебошад:

1. Дар навгонии якум довталаб шаклгирии танзими ҳуқуқии молу мулки ғайриманқулро ба давраҳои зерин ҷудо намудааст:

– давраи Рими Қадим;

– инкишофи реҷаи ҳуқуқии мадании молу мулки ғайриманқул дар заминаи қонунгузории Фаронса ва Олмон;

– давраи Шуравӣ;

– даврони соҳибистиқлолии Тоҷикистон.

Бо сабаби қабули зиёди санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ дар ин давра ва рушди босуръати муносибатҳо оид ба молу мулки ғайриманқул, давраи мазкур ба ду марҳилаи алоҳида ҷудо мешавад:

а) аз соли 1991 то қабули КМ ҶТ;

б) баъди қабули КМ ҶТ то имрӯз.

2. Дар навгонии дуюм муаллиф мафҳуми молу мулки ғайриманқулро пешниҳод кардааст, ки чунин мебошад: молу мулки ғайриманқул ин объекти ҳуқуқҳои маданӣ мебошанд, ки аз рӯйи табиати худ ё алоқаи мустаҳкам 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, истеҳсолӣ ва ғ.) доштани онҳо дар ҳаёти шахсони воқеӣ ва фаъолияти шахсони ҳуқуқӣ, таъмини устувории ҳуқуқ ва мавҷудияти иттилооти боэътимод нисбати ин объектҳо реҷаи ҳуқуқии мадании махсус пешбинӣ гардидааст.

3. Дар навгонии сеюм довталаб асоснок намудааст, ки реҷаи ҳуқуқии мадании 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 мустаҳкам доштани ҷойи иҷрои ӯҳдадорӣ, 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 ҳуҷҷатҳои 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. Дар навгонии чорум исбот гардидааст, ки байни объекти молу мулки ғайриманқули бо замин алоқаи мустаҳкамдошта (бино, иншоот) ва қитъаи замин бояд алоқаи ҳуқуқӣ вуҷуд дошта бошад. Объектҳои бо замин алоқаи мустаҳкамдошта бидуни алоқаи ҳуқуқӣ ба қитъаи замин ҳамчун ашёи ғайриманқул эътироф карда мешаванд, аммо ҳуқуқ ба он ба вуҷуд омада наметавонад.

5. Тибқи навгонии панҷум объектҳои ғайриманқули навбунёдшаванда аз лаҳзаи бо замин алоқаи мустаҳкам 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. Бо пешниҳоди навгонии шашум муаллиф исбот намудааст, ки новобаста аз пайдо шудани имконияти ҷойивазнамоии объектҳои бо замин алоқаи мустаҳкамдошта, ин маҳак аҳаммияти муҳим дошта, барои ба молу мулки ғайриманқул мансуб донистани 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 зарурири барои ворид намудани тағйирот дар феҳрист андешад.

7. Муаллиф пешниҳод кардааст, ки дар Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он» моддаи 52[1] 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 ташкилёбии молу мулки ғайриманқул, агар тибқи ҳуҷҷатҳои шаҳрсозӣ таъиноти ин объектҳо маҷмуаи томи ғайриманқул пешбинӣ гардида бошад;

2) бо хоҳишу иродаи молик муттаҳид намудани якчанд молу мулки дар қонунгузории 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».

8. Муаллиф бо мақсади ба таври дурусти муайян намудани реҷаи ҳуқуқии объектҳои бо замин алоқаи мустаҳкамдошта пешниҳод кардааст, ки ба қ. 1, м. 27 Кодекси замини Ҷумҳурии Тоҷикистон илова ворид карда шуда, он дар таҳрири зайл ифода карда шавад:

«Ҳангоми ба шахси дигар гузаштани ҳуқуқи моликият ба бино, иншоот, сохтмони нотамом, 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 замине, ки барои хизматрасонии ин молу мулк дар доираи меъёрҳои муқарраргардида зарур аст, ройгон ба бадастоварандаи бино, иншоот, сохтмони нотамом, дарахтони бисёрсола ва дигар объектҳои ба қитъаи замин алоқаи мустаҳкамдошта мегузарад».

9. Ҷиҳати фароҳам овардани заминаи ҳуқуқӣ барои бақайдгирии давлатии киштиҳои ҳавоӣ довталаб мақсаднок шуморидааст, ки ба Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он» илова бо мазмуни зерин ворид карда шавад: «Моддаи 4[1]. Бақайдгирии давлатии объектҳои бо тартиби муқаррарнамудаи қонун ба молу мулки ғайриманқул баробар эътирофшуда ташкилёбӣ, тағйирёбӣ 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 Ҷумҳурии Тоҷикистон ба қайди давлатӣ гирифта мешаванд».

10. Бо назардошти хусусияти ёрирасон доштани бақайдгирии давлатӣ ва танҳо ҳуқуқ ба молу мулки ғайриманқулро эътироф ва тасдиқ намудани он муаллиф пешниҳод намудааст, ки шарти бақайдгирӣ аз мафҳуми объектҳои сохтмони нотамом хориҷ карда шавад. Вобаста ба ин, муаллиф пешниҳод кардааст, ки мафҳуми сохтмони нотамом дар б. 2 Қоидаҳои муайян намудани объектҳои сохтмонашон нотамом ва ба муомилоти маданӣ баровардани онҳо, ки бо қарори Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 27 марти соли 2018, №148 тасдиқ гардидааст, дар таҳрири зерин ифода карда шавад: «Объекти сохтмонашон нотамом – объекти сохтмонаш мавқуфгузошта аст, ки барои бунёди он ҳамчун бинои истиқоматӣ ва ғайриистиқоматӣ бо тартиби муқаррарнамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон иҷозат дода шуда, вале ба итмом расонида нашудааст ва бо замин алоқамандии мустаҳкам дорад».

11. Муаллиф исбот намудааст, ки номи боби 60 Кодекси мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон пурра набуда, зарурат ба такмил дорад. Дар ин замина, пешниҳод гардидааст, ки номи боби 60 Кодекси мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон 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 моддаи 1158 Кодекси мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон 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».

12. Муаллиф пешниҳод намудааст, ки м. 1159 КМ ҶТ 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».

Дар баробари арзиши баланди илмии таҳқиқот, ки дар боло зикр шуданд, инчунин дар диссертатсия баъзе масъалаҳои баҳснок ва норавшан вуҷуд доранд, аз ҷумла:

1. Дар саҳифаҳои 16, 94-97 диссертатсия унвонҷӯ ба яке аз масъалаҳои нави ҳуқуқи маданӣ – маҷмуаи томи ғайриманқул таваҷҷуҳ зоҳир намудааст. Ба мақсад мувофиқ аст, ки ҳамин масъала, аз ҷумла муҳиммияти ҳуқуқии онро ба таври пурра шарҳ медоданд.

2. Унвонҷӯ хусусиятҳои хоси молу мулки ғайриманқулро ҷудо намуда, яке аз хусусиятҳоро дар саҳифаи 67 диссертатсия дарҷ намудааст, ки чунин мебошад: “молу мулки ғайриманқул реҷаи ҳуқуқи мадании махсус дорад, ки хусусиятҳои алоҳидаи он дар қонунгузорӣ пешбинӣ карда мешавад”. Дар робита ба ин, мақсаднок шуморида мешавад, ки масъалаи имконияти дар кадом санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ муайян кардан ва бо кадом асосҳо пешбинӣ гардидани хусусиятҳои мазкур аз ҷониби унвонҷӯ тавзеҳ дода шавад. Унвонҷӯро зарур аст, ки ин хусусиятро дар доираи қонунгузории соҳаи махсус бештар таҳлил намояд.

Эрод ва камбудиҳои дар боло зикргардида ба мазмуну мундариҷаи диссертатсия таъсир нарасонида, арзиши илмии онро коста намегардонанд.

Автореферат ба мухтавои диссертатсия мувофиқат менамояд. Дар автореферат натиҷаҳои асосии таҳқиқот, аз ҷумла мазмуни мухтасари бобҳо ва зербобҳои диссертатсия дарҷ шудаанд.

Мутобиқати тахассуси илмии довталаб ба дараҷаи илмӣ. Диссертатсияи Шерзода Бурҳоналӣ Сабзалӣ ба талаботи бандҳои 31, 33, 34 ва 35 Тартиби додани дараҷаҳои илмӣ, ки бо қарори Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 30-юми июни соли 2021, №267 тасдиқ шудааст, мутобиқат мекунад. Диссертатсия мустақилона аз ҷониби муаллиф таҳия шуда, мазмуни ягонаи дохилӣ ва мантиқӣ дорад. Навгониҳои таҳқиқот, нуқтаҳои ба ҳимоя пешниҳодшаванда, таҳлили илмии қонунгузорӣ, пешниҳоди хулосаҳои илмӣ ва тавсияҳои амалӣ, пешниҳоди маърузаҳо дар семинарҳои назариявӣ ва конференсияи илмии байналмилалию ҷумҳуриявӣ аз саҳми шахсии муаллиф шаҳодат медиҳанд.

Ҳамин тавр, таҳқиқоти диссертатсионии мазкур ба талаботи муқарраргардида барои дарёфти дараҷаи илмӣ ҷавобгӯ буда, Шерзода Бурҳоналӣ Сабзалӣ сазовори ноил гардидан ба дараҷаи илмии номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ аз рӯйи ихтисоси 12.00.03 – Ҳуқуқи гражданӣ; ҳуқуқи соҳибкорӣ; ҳуқуқи оилавӣ; ҳуқуқи байналмилалии хусусӣ мебошад.

Тақриз дар асоси талаботи муқарраргардида, махсусан бандҳои 76-79 ва 81 Тартиби додани дараҷаҳои илмӣ, ки бо қарори Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 30-юми июни соли 2021, №267 тасдиқ шудааст, таҳия ва пешниҳод гардидааст. Диссертатсия ва автореферат дар семинари васеи илмӣ-назариявии кафедраи ҳуқуқи маданӣ ва меҳнатии факултети ҳуқуқшиносии Донишгоҳи давлатии ҳуқуқ, бизнес ва сиёсати Тоҷикистон мавриди баррасӣ қарор дода шудааст.

Дар ҷаласаи семинари илмӣ-назариявӣ иштирок доштанд: 19 нафар. Тарафдор – 19 нафар, зид – 0 нафар ва бетараф – 0 нафар. Суратҷаласаи семинари илмӣ-назариявӣ аз 29-уми октябри соли 2024, №02.

Тақризи муассисаи пешбар аз ҷониби Болтуева Машҳурахон Ёқубовна, номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ, муаллими калони кафедраи

ҳуқуқи маданӣ ва меҳнатии факултети ҳуқуқшиносии Донишгоҳи давлатии ҳуқуқ, бизнес ва сиёсати Тоҷикистон омода карда шуда, дар маҷлиси ғайринавбатии кафедра муҳокима ва ҷонибдорӣ шудааст. Дар маҷлис иштирок доштанд: 9 нафар. Тарафдор – 9 нафар, зид – 0 нафар ва бетараф – 0 нафар. Суратҷаласаи кафедра аз 30-юми октябри соли 2024, №3/2.

Раиси семинари илмӣ-назариявӣ:
иҷрокунандаи вазифаи мудири кафедраи ҳуқуқи маданӣ
ва меҳнатии факултети ҳуқуқшиносии Донишгоҳи
давлатии ҳуқуқ, бизнес ва сиёсати Тоҷикистон,
номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ, дотсент Очилова Ф.А.

Ташхисгар: номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ,
муаллими калони кафедраи ҳуқуқи маданӣ ва
меҳнатии факултети ҳуқуқшиносии Донишгоҳи
давлатии ҳуқуқ, бизнес ва сиёсати Тоҷикистон Болтуева М.Ё.

Котиби ҷаласа: ассистенти кафедраи ҳуқуқи
маданӣ ва меҳнатии факултети
ҳуқуқшиносии Донишгоҳи давлатии ҳуқуқ,
бизнес ва сиёсати Тоҷикистон Дониёров П.Х.

Имзоҳои Очилова Ф.А., Болтуева М.Ё. ва
Дониёров П.Х.-ро тасдиқ мекунам:
Сардори раёсати кадрҳо ва корҳои махсуси
Донишгоҳи давлатии ҳуқуқ, бизнес ва сиёсати
Тоҷикистон, номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ, дотсент Бобоев А.Х.

ДОНИШГОҲИ ДАВЛАТИИ ҲУҚУҚ, БИЗНЕС ВА СИЁСАТИ ТОҶИКИСТОН
ШУЪБАИ КАДРҲО ВА КОРҲОИ МАХСУС

Суроға: Ҷумҳурии Тоҷикистон, Муассисаи давлатии таълимии Донишгоҳи давлатии ҳуқуқ, бизнес ва сиёсати Тоҷикистон, 735700, шаҳри Хуҷанд, микроноҳияи 17, бинои 1, Тел:+992 (3422) 2-38-11; Факс:+992 (3422) 2-51-70.
Веб сайт: www.tsulbp.tj. Email: tsulbp@rambler.ru