

ДОНИШГОҶИ МИЛЛИИ ТОҶИКИСТОН

Бо ҳуқуқи дастнавис

ВБД: 347.4 (575.3)

СУЛТОНОВА ДИЛРАБО ШОДИХОНОВА

**МАСЪАЛАҶОИ АСОСИИ ТАҶЗИМИ ҲУҚУҚИ МАДАНИИ
ШАРТНОМАИ СОҶТМОНИ ҶИССАГИИ БИНОИ ИСТИҚОМАТИ
ДАР ҶУМҲУРИИ ТОҶИКИСТОН**

ДИССЕРТАТСИЯ

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

Роҳбари илмӣ:

доктори илмҳои ҳуқуқшиносӣ,
профессор **Ғаюрзода Ш.К.**

Душанбе – 2024

Мундариҷа:

Номгӯйи ихтисораҳо ва (ё) аломатҳои шартӣ.....	3
Муқаддима.....	4
БОБИ 1. МАСЪАЛАҲОИ УМУМИИ ШАРТНОМАИ СОХТМОНИ ҲИССАГИИ БИНОИ ИСТИҚОМАТӢ.....	19 - 80
1.1. Мафҳум ва хусусиятҳои шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ.....	19
1.2. Таносуби шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ бо дигар шартномаҳои ҳуқуқи маданӣ.....	56
БОБИ 2. УНСУРҲОИ ШАРТНОМАИ СОХТМОНИ ҲИССАГИИ БИНОИ ИСТИҚОМАТӢ.....	81 - 176
2.1. Мавзӯи шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ.....	81
2.2. Тарафҳои шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ ва ҳуқуқи уҳдадорӣҳои онҳо.....	101
2.3. Таъмини иҷрои уҳдадорӣҳои тарафҳо ва масъалаҳои танзими ҳуқуқи онҳо дар шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ.....	131
2.4. Дигар унсурҳои шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ.....	151
Хулоса.....	177
Тавсияҳо оид ба истифодаи амалии натиҷаҳои таҳқиқот.....	180
Номгӯйи адабиёт (маъхазҳо).....	182
Интишорот аз рӯйи мавзӯи диссертатсия.....	205

Номгӯи ихтисораҳо ва (ё) аломатҳои шартӣ:

ИДМ – Иттиҳоди Давлатҳои Мустақил;

ИҚШС – Иттиҳоди Ҷумҳуриҳои Шуравии Сотсиалистӣ;

КГ ҚТ – Кодекси граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон;

КМ ҚТ – Кодекси маданияи Ҷумҳурии Тоҷикистон;

КО ҚТ – Кодекси оилаи Ҷумҳурии Тоҷикистон;

КЗ ҚТ – Кодекси замини Ҷумҳурии Тоҷикистон;

КШ ҚТ – Кодекси шахрсозии Ҷумҳурии Тоҷикистон;

КМИ ҚТ – Кодекси муурофиавии иқтисодии Ҷумҳурии Тоҷикистон;

ҚМШС – Ҷумҳурии Мухтори Шуравии Сотсиалистӣ;

ҚТ – Ҷумҳурии Тоҷикистон;

ФР – Федератсияи Россия;

қ. – қисм;

м. – модда;

б. – банд.

Муқаддима

Мубрамияти мавзуи таҳқиқот. Ҳуқуқ ба манзил маънои бо кафолати давлатӣ таъмин шудани ҳамагон бо манзилро дорад. Дар ҚТ таъмини шаҳрвандон бо манзили дастрас ва мусоид яке аз вазифаҳои асосии давлат буда, имрӯз заминаи амиқи танзими ҳуқуқии худро тақозо дорад. Бинобар ин, муносибатҳо вобаста ба сохтмон дар ҳома ба кадом шаклҳо ва тарзҳо амалӣ мегарданд, талаботи манфиатҳои иштирокчиён ба ҳифзи ҳуқуқ чи гуна аст, соҳаи мазкур кадом мушкилотро дорад ва ба кадом механизмҳои самаранок зарурат дорад ва амсоли ин масоилҳо бояд танзими ҳуқуқии муносибатҳои сохтмонӣ аз ҷониби давлат ба амал бароварда шавад.

Сатҳи зиндагии инсон ба амалисозии ҳуқуқи ӯ ба манзил алоқамандии зич дорад. Ҳуқуқи инсон ба манзили кофӣ барои амалӣ гардонидани ҳуқуқҳои иқтисодӣ, иҷтимоӣ ва фарҳангӣ мусоидат мекунад. Санадҳои байналмилалӣ соҳаи ҳуқуқи инсон, аз ҷумла Паймони байналмилалӣ дар бораи ҳуқуқҳои иқтисодӣ, иҷтимоӣ ва фарҳангӣ манзили муносибро ҳамчун қисми таркибии ҳуқуқ ба сатҳи кофӣ зиндагӣ эътироф намудаанд. Аз тарафи дигар, ҳуқуқи ҳар кас ба манзил бо Конститутсияи ҚТ (м. 36) кафолат дода шудааст.

Дастрасӣ ба манзили кофӣ бояд ба ҳама, сарфи назар аз сатҳи даромад ва дастрасӣ ба захираҳои иқтисодӣ таъмин карда шавад. Шаҳрвандон ҷиҳати ба даст овардан, истифода бурдан ва ихтиёрдорӣ кардани манзил интиҳоби мустақил доранд. Давлат ҷиҳати рушди сохтмони манзил ва амалисозии ҳуқуқ ба манзил бояд мусоидат намояд.

Имрӯзҳо дар ҷумҳурӣ сохтмони манзил вусъат ёфта, ба шаҳру ноҳияҳо симои нави замонавӣ дода истодааст. Ҳаҷми манзил, инчунин объектҳои дорой аҳамияти иҷтимоӣ иқтисодӣ ва маданӣ сол то сол меафзоянд. Ба қонеъ гардонидани талаботи аҳоли ба манзили дастрас Стратегияи рушди

соҳаи сохтмони ҶТ барои давраи то соли 2030, ки бо қарори Ҳукумати ҶТ аз 27 апрели соли 2022, №203¹ қабул шудааст, мусоидат менамояд.

Аз нишондодҳои Стратегияи болозикр маълум мегардад, ки барои таҳлили ҳолати соҳаи сохтмон ҳамчун нишондиҳандаҳои хос метавонанд нишондодҳо оид ба ҳаҷми ба истифода супоридани манзил ва шумораи ҷойҳо барои хонандагон дар муассисаҳои таҳсилоти миёна ба ҳисоб раванд: агар дар соли 2000 манзилҳои истиқоматӣ бо масоҳати умумии 245,5 ҳазор метри мураббаъ ва 6228 ҷойҳо барои хонандагон дар муассисаҳои таҳсилоти миёна ба истифода дода шуда бошанд, пас ин нишондод дар соли 2020 мутаносибан ба 1463,4 ҳазор метри мураббаъ ва 13534 ҷойҳо барои хонандагон баробар шуд.

Масоҳати умумии ҳуҷраҳои истиқоматӣ ба ҳисоби миёна ба як шаҳрванди кишвар 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 245,5 ҳазор метри мураббаъ то ба 1463,4 ҳазор метри мураббаъ баробар гардид.

Аз маълумоти пешниҳоднамудаи Кумитаи меъморӣ ва сохтмони назди Ҳукумати ҶТ бармеояд, ки сохтмони манзил дар ҳудуди ҷумҳурӣ зиёд гардидааст. Аз ҷумла, дар давоми соли 2022 1701,5 ҳазор метри мураббаъ манзилҳои истиқоматӣ ба истифода дода шудаанд, ки ин нисбат ба ҳамин давраи соли гузашта 271,2 ҳазор метри мураббаъ зиёд мебошад².

Дар заминаи ислоҳоти қонунгузорӣ яке аз шаклҳои маъмули ҷалби маблағ барои сохтмони молу мулки ғайриманқул бо мақсади минбаъд ба даст овардани ҳуқуқи моликият ба манзил дар чунин объектҳо сохтмони ҳиссагӣ ба шумор меравад. Ин шакли иштирок муносибатҳои ҳуқуқии байни иштирокчиёни сохтмони ҳиссагӣ (саҳмдорон) ва ширкати сохтмонӣ оид ба

¹Стратегияи рушди соҳаи сохтмони ҶТ барои давраи то соли 2030, ки бо қарори Ҳукумати ҶТ аз 27 апрели соли 2022, №203 тасдиқ шудааст // Махзани мутамаркази иттилоотӣ-ҳуқуқии ҶТ «Адлия». Шакли 7.0. [Захираи электронӣ]. – Манбаи дастрасӣ: <http://www.adlia.tj> (санаи муроҷиат: 05.10 соли 2022).

² Ниг.: Маърузаи Ваколатдор оид ба ҳуқуқи инсон дар ҶТ барои соли 2022. – Душанбе, 2023. – С. 159-160.

ташкил, маблағгузорӣ ва таъмини сохтмони объектҳои молу мулки ғайриманкулро ба вучуд меорад.

Иштироки ҳиссагӣ дар сохтмони биноҳои истиқоматӣ аҳаммияти бузурги иҷтимоӣ дорад. Дар марҳилаи кунунии рушди ҷомеа, вақте ки сохтмони биноҳо аз ҳисоби иштирокчиёни сохтмони ҳиссагӣ воқеияти объективӣ мебошад, ҳимояи ҳуқуқҳо ва манфиатҳои қонунии ҳамаи иштирокчиёни сохтмони ҳиссагӣ яке аз вазифаҳои афзалиятноки давлат мегардад.

Иштирок дар сохтмони молу мулки ғайриманкул, алалхусус биноҳои истиқоматӣ аз қадимулайём шакли маъмули сармоягузорӣ мебошад. Иштирокчиён (ҳиссагузoron)-и чунин сармоягузорӣ маблағҳои худро дар лоиҳаи манзил сармоягузорӣ мекунанд ва онҳо ҳамчун сармоягузор ҳангоми иҷозат барои ба истифода додани сохтмон соҳиби моликияти як қисми молу мулки ғайриманкул дар шакли манзил мешаванд. Чунин ба назар мерасад, ки ҷалби сармоягузории созишномаҳои иштироки ҳиссагӣ дар сохтмон аён аст.

Аммо дар баробари афзалиятҳои ин усули сармоягузорӣ камбудииҳои эҳтимоли низ мавҷуданд, ки дар иҷрои бевичдононаи уҳдадорихо аз ҷониби ширкатҳои сохтмонӣ, инчунин дар сурати мавҷуд набудани назорати дахлдори мақомоти давлатӣ аз болои фаъолияти ширкатҳои сохтмонӣ ва вазъи молиявии онҳо ифода меёбад. Ширкатҳои бевичдон аксар вақт бо маблағҳои саҳмдорон нопадид мешаванд ва онҳоро бе пул ва манзил мегузоранд.

Шартномаи ҳиссагии сохтмони бинои истиқоматӣ яке аз шартномаҳои мустақили ҳуқуқи маданӣ ба шумор меравад, чунки хусусиятҳои хоси худро дорад ва таҳияи қоидаҳои махсуси ҳуқуқӣ ва танзими ҳуқуқи алоҳидаро тақозо менамояд. Нишонаҳои шартномаи ҳиссагии сохтмони бинои истиқоматӣ – таркиби махсуси субъективӣ, хусусиятҳои мавзӯи шартнома, ҳадафҳои гуногуни тарафҳои ин шартнома, мавҷудияти унсурҳои оммавӣ, ки барои ҳимояи манфиатҳои тарафи заиф пешбинӣ шудаанд, зарурати бақайдгирии давлатии шартнома, тағйиротҳои он, инчунин додани ҳуқуқи

талаб кардан аз ин шартнома имкон медиҳад, ки онро ҳамчун як шартномаи мустақил, ки ба гурӯҳи шартномаҳои иҷроӣ қарор дода шудааст, баррасӣ намоем.

Дар Концепсияи сиёсати ҳуқуқии ҚТ барои солҳои 2018-2028, ки бо фармони Президенти ҚТ аз 6 феввали соли 2018, № 1005 тасдиқ гардидааст, пешбинӣ шудааст, ки «бо мақсади танзими муносибатҳои марбут ба сохтмони манзил бо ҷалби маблағҳои шахсонӣ воқеию ҳуқуқӣ ва таъмини манфиатҳои қонунии саҳмгузoron таҳияи Қонуни ҚТ «Дар бораи шарикӣ ҳиссагӣ дар сохтмони манзили истиқоматӣ» ба роҳ монда шавад»³.

Ҷалби маблағҳои шахсонӣ воқею ва ҳуқуқӣ барои сохтмон дар қонунгузорӣ ба таври дахлдор мавриди танзими ҳуқуқӣ қарор дода нашудааст. Муносибати мазкур хусусияти молумулкӣ дорад, аз ин рӯ, предмети ҳуқуқи маданиро ташкил медиҳад ва тавассути шартнома ба роҳ монда мешавад.

Дар қонунгузори маданӣ шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ мустақиман ҳамчун шартномаи мустақил баромад менамояд. Ин шартнома қаблан дар КГ ҚТ ҳамчун шартномаи алоҳида мавриди танзими ҳуқуқӣ қарор нагирифта буд ва муқарраротҳо вобаста ба он низ дар қонунгузори маданӣ ҷой надоштанд. Ҳоло бошад, бо қабул гардидани ҚМ ҚТ аз 24 декабри соли 2022, № 1918⁴, дар боби 60 масъалаҳои ҳуқуқи мадания марбут ба сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ, аз ҷумла, муқарраротҳои умумӣ вобаста ба шартномаи ҳиссагии сохтмони бинои истиқоматӣ пешбинӣ гардид.

То кунун ҳам ҷой надоштан ва аз доираи танзими ҳуқуқӣ берун мондани муносибатҳои маданӣ-ҳуқуқии марбут ба сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ ягон мушкилиро ба бор наовардааст, чунки қонунгузори маданӣ ба ҳар як субъект имконияти бастанӣ шартномаҳои дар қонун пешбининашудаи бо асосҳои умумӣ ва моҳияти қонунҳои маданӣ мутобиқро иҷозат медиҳад. Бо ҳамин назардошт, саҳмгузoron ва ширкатҳои сохтмонӣ

³Концепсияи сиёсати ҳуқуқии ҚТ барои солҳои 2018-2028 аз 6 феввали соли 2018 // Махзани мутамақкази иттилоотӣ-ҳуқуқии ҚТ «Адлия». Шакли 7.0. [Захираи электронӣ]. – Манбаи дастрасӣ: <http://www.adlia.tj> (санаи мурочиат: 10.02 соли 2022).

⁴ Кодекси мадания ҚТ аз 24 декабри соли 2022, № 1918 // Махзани мутамақкази иттилоотӣ-ҳуқуқии ҚТ «Адлия». Шакли 7.0. [Захираи электронӣ]. – Манбаи дастрасӣ: <http://www.adlia.tj> (санаи мурочиат: 15.03 соли 2023).

муносибати худро метавонистанд тавассути бастанӣ шартномаи ҳуқуқи маданӣ дар шакли одии хаттӣ ба расмият дароранд. Аммо шартномаи мазкур шартномаи мураккаби ҳуқуқи маданӣ аст, ки талаботи хосса дорад.

Маҳз мавҷуд набудани талаботи ягона ва қоидаҳои хатмӣ дар шароити муосир сабаб гардидааст, ки баъзе ширкатҳои сохтмонӣ «фурӯши дукарата»-и як объекти ғайриманқулро анҷом диҳанд. Аз ин сабаб, шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ ҳатман бояд ба қайди давлатӣ гирифта шавад, зеро предмети он объекти молу мулки ғайриманқул (сохтмон) мебошад. Ҳамчунин, ин предмет ба сифати манзил баромад мекунад, ки аз м.36 Конститутсияи ҚТ сарчашма мегирад.⁵ Бинобар ин, пайдоиш, тағйирёбӣ ва қатъ гардидани ҳуқуқ ба молу мулки ғайриманқул, алалхусус манзили истиқоматӣ ҳатман бояд ба қайди давлатӣ гирифта шавад.

Бо мақсади ташкили шароити мусоид барои ҷалби фаъоли сармоягузорӣ, таъмини танзими ҳуқуқии муносибатҳо дар раванди шарикӣ ҳиссагӣ дар сохтмони объектҳои молу мулки ғайриманқул, бахусус манзилҳои бисёрхуҷрагӣ, инчунин пурзӯр кардани кафолати ҳуқуқ ва манфиатҳои шахсонӣ дар сохтмони ҳиссагӣ иштироккунанда, бояд Қонуни ҚТ «Дар бораи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ» қабул карда шавад. Зеро қабул намудани қонуни болозикр ба чунин мақсадҳо равона мегардад:

- фароҳам овардани шароит барои манзилҳои дастрас ба тамоми аҳоли;
- ба талаботи замона мутобиқ намудани қонунгузорӣ вобаста ба иштирок дар сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ;
- замина гузоштан барои рушди қонунгузориҳои манзил дар самти иштирок дар сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ;
- ҳифзи ҳуқуқ ва манфиатҳои иштирокчиёни раванди иштирок сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ.

Дарачаи таҳқиқи мавзӯи илмӣ. Мавзӯи танзими ҳуқуқи маданияи шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ дар ҚТ то ҳол ҳамчун мавзӯи алоҳидаи таҳқиқоти диссертатсионӣ мавриди баррасӣ қарор дода

⁵ Конститутсияи ҚТ аз 6 ноябри соли 1994 дар раёипурсии умумихалқӣ қабул карда шуд. 26 сентябри соли 1999, 22 июни соли 2003 ва 22 майи соли 2016 бо роҳи раёипурсии умумихалқӣ ба он тағйиру иловаҳо ворид карда шудаанд. – Душанбе, 2016. – 64 с.

нашудааст. Аммо мавзуи мазкур аз назари умум дар асарҳои олимони ватанӣ – М.А. Маҳмудзода⁶, Ш.Т. Тағойназаров⁷, Ш.К. Ғаюрзода⁸, Қ.Ш. Қурбонов⁹, Ҷ.С. Муртазозода¹⁰, И.Ғ. Ғаффорзода¹¹, М.М. Соҳибзода¹² ва дигарон дар доираи тафсири, воситаҳои таълимӣ, монографияҳо ва мақолаҳои илмӣ баррасӣ шудааст. Дар ин асарҳо масъалаҳои марбут ба хусусияти ҳуқуқии муносибатҳо дар соҳаи сохтмони ҳиссагӣ, моҳияти ҳуқуқии шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ, вазъи ҳуқуқии тарафҳои ин шартнома, ҷавобгарии маданияи тарафҳо ва дигар масъалаҳои ба шартномаи мазкур алоқаманд ба риштаи таҳқиқ кашида шудаанд.

Мавзуи номбурда аз паҳлуҳои мухталиф вобаста ба замону макон аз ҷониби олимони Федератсияи Россия ва муаллифони дигари хориҷӣ, ба монанди Е.Н. Горбунова¹³, А.В. Дикун¹⁴, Е.П. Злотникова¹⁵, О.Л. Капица¹⁶, Н.В. Кузнецов¹⁷, Е.В. Лапутева¹⁸, А.А. Левин¹⁹, Т.Ю. Майборода²⁰, Н.А.

⁶ Ниг.: Маҳмудов М.А., Тағойназаров Ш.Т., Бобочонов И.Х., Бадалов Ш.К. Тафсири Кодекси граждани Чумхурии Тоҷикистон (қисми якум). – Душанбе: ЭР-граф, 2010. – 1000 с.

⁷ Ниг.: Маҳмудов М.А., Тағойназаров Ш.Т., Бобочонов И.Х., Бадалов Ш.К. Тафсири Кодекси граждани Чумхурии Тоҷикистон (қисми якум). – Душанбе: ЭР-граф, 2010. – 1000 с.

⁸ Ниг.: Ҳуқуқи граждани Чумхурии Тоҷикистон: китоби дарсӣ: қисми якум / муҳаррирони масъул: д.и.х., профессор Ғаюров Ш.К. ва н.и.х., дотсент Сулаймонов Ф.С. – Душанбе: ЭР-граф, 2013. – 313 с.

⁹ Ниг.: Қурбонов Қ.Ш. Ҳуқуқи граждани: қисми I (китоби дарсӣ). – Душанбе: ЭР-граф, 2014. – 488 с.; Қурбонов Қ.Ш., Ғаффорзода И.Ғ. Ҳуқуқи граждани: қисми I: китоби дарсӣ. – Душанбе: Донишварон, 2017. – 504 с.

¹⁰ Ниг.: Муртазозода Ҷ.С., Эмомализода Н.Э. Мафҳуми замонат ҳамчун институти ҳуқуқи граждани // Маҷаллаи академии ҳуқуқ. – 2022. – № 1 (41). – С. 85-92.

¹¹ Ниг.: Ғаффорзода И.Ғ. Проблемаҳои вазъи ҳуқуқи кӯдак тибқи қонунгузори Чумхурии Тоҷикистон: тадқиқоти сивилистӣ: дис. ... доктори илмҳои ҳуқуқшиносӣ. – Душанбе, 2020. – 369 с.; Қурбонов Қ.Ш., Ғаффорзода И.Ғ. Ҳуқуқи граждани: қисми I: китоби дарсӣ. – Душанбе: Донишварон, 2017. – 504 с.

¹² Ниг.: Соҳибзода М.М., Шерзода Б.С. Падидаҳои нави ҳуқуқи маданияи Чумхурии Тоҷикистон: монография: нашри аввал // Зери таҳрири Ғаюрзода Ш.К. – мудири кафедраи ҳуқуқи маданияи факултети ҳуқуқшиносии ДМТ, доктори илмҳои ҳуқуқшиносӣ, профессор. – Душанбе: Меҳроҷ-граф, 2023. – 448 с.; Соҳибов М.М. Проблемаҳои танзими ҳуқуқи граждани иҷораи қитъаи заминҳои таъиноти кишоварзӣ тибқи қонунгузори Чумхурии Тоҷикистон: монография: нашри аввал / Зери таҳрири Ғаюров Ш.К. – доктори илмҳои ҳуқуқшиносӣ, профессор. – Душанбе: Графика-83, 2020. – 288 с.; Соҳибов М.М., Саидов Ҳ.М., Хоҷамуродов Д.Г., Бобохонов Ҳ.З. Ҳуқуқи шартномавӣ / зери таҳрири профессор Ғаюров Ш.К. – Душанбе: Андалеб-Р, 2015. – 244 с.

¹³ Ниг.: Горбунова Е.Н. Правовое регулирование прав участников долевого строительства: дис. ... канд. юрид. наук. – М., 2014. – 201 с.

¹⁴ Ниг.: Дикун А.В. Договор участия в долевом строительстве: дис. ... канд. юрид. наук. – Ростов-на-Дону, 2011. – 214 с.

¹⁵ Ниг.: Злотникова Е.П. Правовое регулирование отношений, возникающих из договора участия в долевом строительстве: дис. ... канд. юрид. наук. – Волгоград, 2006. – 227 с.

¹⁶ Ниг.: Капица О.Л. Правовое регулирование участия граждан в долевом строительстве: дис. ... канд. юрид. наук. – Краснодар, 2005. – 212 с.

¹⁷ Ниг.: Кузнецов Н.В. Меры гражданско-правовой ответственности: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – Екатеринбург, 2001. – 24 с.

¹⁸ Ниг.: Лапутева Е.В. Совершенствование договорных отношений в области жилищного строительства: дис. ... канд. юрид. наук. – М., 2003. – 179 с.

¹⁹ Ниг.: Левин А.А. Гражданско-правовое регулирование участия физических лиц в долевом строительстве многоквартирных домов: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – М., 2008. – 17 с.

Маштакова²¹, Б.В. Муравев²², Е.В. Резцова²³, Н.Д. Романенкова²⁴, Л.Г. Сайфулова²⁵, А.Е. Тарасова²⁶ ва дигарон низ мавриди баррасӣ қарор гирифтааст.

Саҳми олимони болозикри ватанию хоричӣ дар рушди қонунгузорӣ вобаста ба мавзуи диссертатсионӣ муҳим арзёбӣ мегардад, аммо қорҳои илмии олимони ватанӣ аслан масъалаҳои ҷузъӣ ва ё умумии мавзуи баррасишавандаро дар бар гирифта, таҳқиқоти олимони дигар бошад, аз рӯйи қонунгузори кишварҳои хоричӣ гузаронида шудааст. Дар баробари ин, дар фазои илмии ватанӣ то ҳол рисолаи илмии махсус ба мавзуи баррасишаванда бахшида нашудааст. Бо назардошти ҳолатҳои ҷойдошта, таҳқиқоти мазкур ҳамчун нахустин таҳқиқоти илмӣ дар самти сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ ба шумор меравад.

Робитаи таҳқиқот бо барномаҳо ва ё мавзӯҳои илмӣ. Диссертатсия дар доираи барномаи дурнамои қорҳои илмӣ-таҳқиқотии кафедраи ҳуқуқи мадания факултети ҳуқуқшиносии ДМТ омода карда шудааст. Яке аз бандҳои дурнамои қорҳои илмӣ-таҳқиқотии кафедраи мазкур «Масъалаҳои асосии предмети танзими ҳуқуқи маданӣ» номгузорӣ шудааст, ки он фарогири мавзуи таҳқиқоти диссертатсионӣ барои солҳои 2021-2025 мебошад.

Тавсифи умумии таҳқиқот

Мақсади таҳқиқот. Мақсади таҳқиқоти диссертатсиониро таҳлили ҳамаҷонибаи назариявӣ ва амалиявии падидаи ҳуқуқи мадания шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ ташкил медиҳад.

²⁰ Ниг.: Майборода Т.Ю. Договор долевого участия в строительстве жилья: дис. ... канд. юрид. наук. – Екатеринбург, 2007. – 169 с.

²¹ Маштакова Н.А. Договор об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости: теория, практика, перспективы развития: дис. ... канд. юрид. наук. – Екатеринбург, 2012. – 242 с.

²² Ниг.: Муравьев Б.В. Инвестиционное обязательство в строительстве: дис. ... канд. юрид. наук. – М., 2001. – 195 с.

²³ Ниг.: Резцова Е.В. Правовая природа договора долевого участия в жилищном строительстве: дис. ... канд. юрид. наук. – Москва, 2006. – 172 с.

²⁴ Ниг.: Романенкова Н.Д. Правовой статус застройщика по договору участия в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости: дис. ... канд. юрид. наук. – М., 2009. – 236 с.

²⁵ Ниг.: Сайфулова Л.Г. Договор долевого участия в жилищном строительстве: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – Самара, 2001. – 183 с.

²⁶ Ниг.: Тарасова А.Е. Особенности участия несовершеннолетних в гражданских правоотношениях: дис. ... канд. юрид. наук. – Ростов-на-Дону, 2005. – 237 с.

Вазифаҳои таҳқиқот. Барои ноил шудан ба мақсад ва таъиноти таҳқиқот дар рисола **вазифаҳои зерин** гузошта шудаанд:

- омӯзиши мафҳум, моҳият ва табиати ҳуқуқии шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ;

- муайян кардани хусусиятҳое, ки шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматиро аз дигар шартномаҳои ҳуқуқи маданӣ фарқ мекунад;

- муайян кардани шартҳои муҳимми шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ;

- ошкор ва омӯхтани мазмуни муносибатҳои ҳуқуқии баррасишаванда бо роҳи муайян намудани ҳуқуқ ва уҳдадорихои асосии ҳиссагузор ва ширкати сохтмонӣ;

- таҳлили масъалаи ҷавобгарии ҳуқуқии тарафҳои шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ барои вайрон кардани шартҳои шартнома;

- муайян намудани тарзҳои таъмини иҷрои уҳдадорӣ тибқи шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ;

- пешниҳоди таклифу дархостҳо ҷиҳати таҳияи санади меъёрии ҳуқуқии махсус оид ба иштирок дар сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ ва рушди босуботи муносибатҳо дар самти мазкур.

Объекти таҳқиқот. Объекти таҳқиқот маҷмуи муносибатҳои ҳуқуқие мебошад, ки аз бастан ва иҷрои шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ бармеоянд.

Мавзӯи таҳқиқот. Мавзӯи таҳқиқоти диссертатсиониро андешаву назари олимон оид ба танзими ҳуқуқи маданияи шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ, ҳуқуқ ва уҳдадорихои тарафҳои шартнома, ҷавобгарии тарафҳо тибқи шартнома, муқаррароти қонунгузорӣ ва амалияи ҳуқуқтатбиқсозӣ дар ин соҳа ташкил медиҳад.

Марҳила, макон ва давраи таҳқиқот. Таҳқиқоти диссертатсионии мазкур фарогири се марҳилаи асосӣ мебошад: 1) муайян намудани мафҳум, хусусият ва таносуби шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ; 2) муайян намудани мавзӯ, тарафҳо ва таъмини иҷрои уҳдадорихо вобаста ба шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ; 3) муайян намудани дигар

унсурҳои шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ. Дар доираи таҳқиқоти диссертатсионӣ масоили моҳият ва унсурҳои шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ мавриди омӯзиш ва баррасӣ қарор гирифтаанд. Давраи фаъоли таҳқиқоти диссертатсионӣ фарогири солҳои 2020-2024 мебошад.

Асосҳои назариявии таҳқиқот. Асосҳои назариявии таҳқиқотро корҳои илмӣ-назариявии олимони ватанӣ ва хориҷӣ ташкил медиҳанд, ки дар онҳо ҷанбаҳои гуногуни танзими ҳуқуқи маданияи шартномаи иштирок дар сохтмони ҳиссагии манзил мавриди баррасӣ қарор гирифтаанд. Дар таҳияи рисола мо ба осори Е.Н. Горбунова, Ш.К. Ғаюрзода, И.Ғ. Ғаффорзода, А.В. Дикун, Е.П. Злотникова, О.Л. Капитса, Н.В. Кузнецов, Қ.Ш. Қурбонов, Е.В. Лапутева, А.А. Левин, М.А. Маҳмудзода, Ҷ.С. Муртазозода, Т.Ю. Майборода, Н.А. Маштакова, Б.В. Муравев, Е.В. Резтсова, Н.Д. Романенкова, М.М. Соҳибзода, Л.Ғ. Сайфулова, Ш.Т. Тағойназаров, А.Е. Тарасова ва дигарон таъя намудаем.

Асосҳои методологии таҳқиқот. Дар диссертатсия усулҳои умумиилмӣ ва махсуси илмӣ мавриди истифода қарор гирифтаанд. Аз ҷумла, усулҳои умумиилмӣ, диалектикӣ, функционалӣ, таҳлили низомнок, пешгӯии илмӣ ва усулҳои мантиқии мушоҳида, таҳлил ва синтез дар таҳқиқоти мазкур истифода шудаанд. Аз усулҳои махсуси илмӣ бошад, усули шаклӣ-мантиқӣ, таърихӣ-ҳуқуқӣ ва муқоисавӣ-ҳуқуқӣ бештар ба кор бурда шудаанд.

Заминаҳои эмпирикӣ. Заминаи меъёрӣ-ҳуқуқии рисолаҳо Конститутсияи ҚТ, қонунҳои конститутсионӣ, кодексҳо, қонунҳо, фармонҳои Президенти ҚТ, қарорҳои Ҳукумати ҚТ, қарорҳои Маҷлиси намояндагони Маҷлиси Олии ҚТ ва барномаҳои стратегияҳои давлатӣ, инчунин дигар санадҳои меъёрии ҳуқуқии зерқонунии соҳавӣ ташкил медиҳанд.

Навгонии илмӣ таҳқиқот дар он ифода меёбад, ки рисолаи мазкур нахустин пажӯҳиши муқаммали илмӣ оид ба масъалаҳои мубрами шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ дар ҚТ ба ҳисоб меравад. Дар диссертатсия тамоми паҳлуҳои шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ таҳқиқ шуд. Ҳамчунин маҷмуи масъалаҳои баррасӣ гаштаанд, ки дар илми ҳуқуқшиносии муосир навгонӣ махсуб меёбанд.

Якум, таҳлили мафҳум ва моҳияти иштирок дар сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ ба роҳ монда шудааст. Дуюм, хусусиятҳои хоси мавзуи шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ асоснок гардидааст. Сеюм, ҳуқуқи уҳдадорӣ ва вазъи ҳуқуқии тарафҳои шартнома муайян карда шудааст. Чорум, ҷавобгарии ҳуқуқии мадании тарафҳои шартнома таҳлил гашта, усулҳои хоси таъмини иҷрои уҳдадориҳо тибқи шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ коркард гардидаанд.

Нуқтаҳои илмӣ ба ҳимоя пешниҳодшаванда. Ба ҳимоя нуқтаҳои илмӣ зерин пешниҳод мегарданд, ки онҳо навгониҳои таҳқиқоти диссертациониро ифода месозанд:

1. Иштироки ҳиссагӣ дар сохтмони бинои истиқоматӣ падидаи ҳуқуқи маданӣ маҳсуб ёфта, барои низоми ҳуқуқии ҚТ нисбатан нав мебошад, чунки муносибатҳои объективии ҷамъиятӣ аллакай миёни субъектони ҳуқуқӣ пайдо гардида, танзими ҳуқуқии ин муносибатҳо дар кишвар ба таври дахлдор ба роҳ монда нашудааст. Иштироки ҳиссагӣ дар сохтмони бинои истиқоматӣ яке аз механизмҳои муҳимми беҳдошти ҳолати манзилии шаҳрвандон ба ҳисоб меравад.

Иштироки ҳиссагӣ дар сохтмони бинои истиқоматӣ ҳамчун шакли нави шартномавӣ таъмин карда мешавад. Яъне шартномаи иштирок дар сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ ҳамчун навъи мустақили шартномавӣ ба сохтан (бунёд)-и объекти нави молу мулки ғайриманқул равона карда шудааст ва пас аз он ба объекти сохтмони ҳиссагӣ интиқол дода мешавад.

Бо назардошти конструкцияи шартномаи мазкур он дар чунин шакл дар ҚМ ҚТ пешбинӣ гардидааст ва аз лиҳози ҳаҷман васеъ ва фарроҳ будани меъёрҳои ҳуқуқии танзимкунандаи масъалаҳои мазкур зарурати таҳия ва қабули Қонуни ҚТ «Дар бораи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ» ба вуҷуд омадааст.

2. Таҳлили сохтори шартномавӣ имкон дод, ки шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ ҳамчун уҳдадории шартномавӣ бандубаст гардад. Бинобар ин, мавзуи шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ як тараф сохтани бинои истиқоматӣ бо интиқоли минбаъдаи он ба тарафи дигар дар

ивази пардохти нархи шартномавии охирини пешбинишуда мебошад. Ба ухдадориҳои иштирокчиҳои сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ илова ба пардохт, қабули объект низ дохил мешавад.

3. Дар натиҷаи таҳлилу муқоиса ва муайян намудани таносуби шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ бо дигар шартномаҳои ҳуқуқии маданӣ хулоса бароварда шуд, ки ин шартнома дар низоми шартномаҳои ҳуқуқии маданӣ шартномаи воқеан нав буда, хусусиятҳои ба худ хосро доро аст ва аз дигар шартномаҳои ҳуқуқии маданӣ ба таври кулӣ фарқ менамояд.

4. Дар механизми танзими шартномавии муносибатҳо вобаста ба иштирок дар сохтмони ҳиссагӣ тарзҳои таъмини иҷрои ухдадорӣ муҳим буда, дар таҷрибаи ҷаҳонӣ усулҳои гуногун истифода мешаванд. Дар натиҷаи таҳлили масъалаи мазкур истифодаи гавари ширкати сохтмонӣ тибқи муқаррароти қонун ҳамчун тарзи таъмини иҷрои ухдадориҳои иштирок дар сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ асоснок кардааст.

5. Зарурати тасдиқи нотариалӣ ва бақайдгирии давлатии шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматиро бо мақсади ҳимояи манфиатҳои иштирокчиёни сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ асоснок кардааст. Низоми мавҷудаи ҚТ бинобар аз номукамалии танзими ҳуқуқӣ наметавонад ҳуқуқии иштирокчиёни сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматиро пурра ҳифз намояд.

Дар натиҷаи таҳқиқоти **диссертатсионӣ тавсияҳои амалии зерин** пешниҳод мешаванд:

1. Пешниҳод карда мешавад, ки бо мақсади дар соҳаи сохтмони манзили ҷумҳурӣ ворид намудани механизми муносири бозоргонӣ ва ташкили шароити мусоид барои ҷалби фаъоли сармоягузорӣ, таъмини танзими ҳуқуқии муносибатҳо дар раванди иштироқи ҳиссагӣ дар сохтмони объектҳои молу мулки ғайриманқул, бахусус биноҳои истиқоматӣ, инчунин пурзӯр кардани кафолати ҳуқуқ ва манфиатҳои шахсони дар сохтмони ҳиссагӣ иштироккунанда, Қонуни ҚТ «Дар бораи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ» қабул карда шавад.

2. Бо мақсади дар муқаррароти КМ ҚТ ва ё дигар санадҳои қонунгузорӣ пешбинӣ намудани мафҳумҳои асосии ба муносибатҳои сохтмони ҳиссагӣ

вобаста, дар доираи таҳқиқоти диссертатсионӣ метавон чунин мафҳумҳои мушаххасро оид ба шартномаи иштирок дар сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ пешкаш намуд. Чунончи:

1) бинои истиқоматӣ – ашъи ғайриманқуле, ки аз масоҳати таъиноти манзили истиқоматӣ ва маъмурию хизматрасонӣ иборат буда, бо ҷалби пулла ё нопуллаи воситаҳои пулии ҳиссагузoron сохта мешавад;

2) ҳиссагузор – шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ, ки бо ширкати сохтмонӣ бо мақсади ба даст овардани объекти сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ шартнома мекунанд;

3) ҳисса дар бинои истиқоматӣ – масоҳати объекти сохтмони ҳиссагии манзили истиқоматӣ, инчунин, таҷҳизоти технологӣ ва муҳандисӣ, ки барои иҷрои шартнома ба ҳиссагузор супорида мешаванд;

4) шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ – мутобиқи он як ҷониб (ҳиссагузор) уҳдадор мешавад, ки бо риояи шарт ва муҳлати шартнома нархи муайяншударо ба тарафи дигар (ширкати сохтмонӣ) пардохт намояд, тарафи дигар (ширкати сохтмонӣ) уҳдадор мегардад, ки объекти сохтмони ҳиссагии манзили истиқоматиро сохта, ба ҷониби дигар (ҳиссагузор) пешниҳод намояд;

5) ширкати сохтмонӣ – шахсони ҳуқуқие, ки бо ҷалби воситаҳои пулии ҳиссагузoron тибқи қонунгузорӣ бинои истиқоматиро бунёд менамояд.

Аҳамияти назариявӣ ва амалии таҳқиқот. Натиҷаҳои бадастовардаи муаллиф аз ҷиҳати назариявӣ ба рушди муносибатҳои маданӣ дар самти иштирок дар сохтмони ҳиссагӣ мусоидат карда, сабаби таҳия ва коркарди яке аз падидаҳои муҳимми илми ҳуқуқи маданӣ – шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ мегарданд.

Хулоса, пешниҳод ва дастовардҳои муаллиф барои тақмили қонунгузорӣ, фаъолияти мақомоти дахлдори давлатӣ ва рушди соҳа заминаи мусоид ба ҳисоб мераванд. Ҳамзамон, онҳо метавонанд, ҳангоми таҳия ва татбиқи барнома, стратегия ва концепсияҳои давлатӣ истифода шаванд. Маводи диссертатсия метавонад ҳангоми тадриси фанни таълимии “Ҳуқуқи маданӣ”, курсҳои махсуси “Ҳуқуқи шартномавӣ”, ҳангоми иҷрои корҳои

мустақилона, навиштани рисолаҳои дипломӣ, магистрӣ ва дигар корҳои илмӣ ба таври васеъ мавриди истифода қарор гирад.

Дарачаи эътимоднокии натиҷаҳои таҳқиқот. Эътимоднокии натиҷаҳои таҳқиқот ба таҳлили воқеъбинона ва ҳаматарафаи пажӯҳишҳои назарӣ ва амалии марбут ба паҳлуҳои гуногуни танзими ҳуқуқи маданияи шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ дар ҚТ, таҳлили натиҷа ва хулосаҳои дар илми ҳуқуқи маданӣ пазируфташуда, мафҳумҳо, ақидаҳо ва тавсияҳои назарӣ амалии муаллиф, нуқтаҳои илмӣ таҳқиқот ва тавсияҳо, таҳқиқи ҳолати кунунӣ, дурнамо ва рушди шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ асос меёбад.

Мутобиқати диссертатсия бо шиносномаи ихтисоси илмӣ. Мавзӯ ва мазмуни таҳқиқот ба шиносномаи ихтисоси 12.00.03. – Ҳуқуқи граждани; ҳуқуқи соҳибкорӣ; ҳуқуқи оилавӣ; ҳуқуқи байналмилалӣ хусусӣ, ки аз ҷониби Комиссияи олии аттестатсионӣ назди Президенти ҚТ тасдиқ карда шудааст, мутобиқ мебошад.

Саҳми шахсии доғалаби дарачаи илмӣ дар таҳқиқот. Саҳми шахсии муаллифи диссертатсия бо сатҳи навгонии илмӣ диссертатсионӣ, нуқтаҳои илмӣ, ки ба ҳимоя пешниҳод мешаванд, мақолаҳои илмӣ, маърузаҳо дар семинарҳои назариявӣ ва конференсияҳои илмӣ-амалӣ тасдиқ карда мешавад. Ҳамзамон, тарзи навишт, масъалагузорӣ ва услуби диссертатсия саҳми шахсии муаллифи диссертатсияро нишон медиҳад.

Тасвиб ва амалисозии натиҷаҳои диссертатсия. Диссертатсияи мазкур дар кафедраи ҳуқуқи маданияи факултети ҳуқуқшиносии ДМТ омода гардида, дар ҷаласаҳои он чандин маротиба муҳокима ва ба ҳимоя тавсия карда шудааст. Ҳамчунин натиҷаҳои таҳқиқоти диссертатсионӣ дар конференсияҳои зерин ироа гардидаанд:

а) байналмилалӣ

– Конференсияи байналмилалӣ илмӣ – назариявӣ дар мавзӯи «Конститутсияи Ҷумҳурии Тоҷикистон ва низоми ҳуқуқии миллӣ: заминаҳои рушд ва дурнамои илми ҳуқуқшиносӣ, бахшида ба 25-солагии қабули Конститутсияи Ҷумҳурии Тоҷикистон» ва «70-солагии факултети

ҳуқуқшиносии Донишгоҳи миллии Тоҷикистон» - маъруза дар мавзуи «Ташаккулёбии падидаи замонат дар ҳуқуқи граждани» - Душанбе, 2019;

- Конференсияи байналмилалӣ илмию амалӣ дар мавзуи “Ҳуқуқи инсон: дирӯз ва имрӯз” – маъруза дар мавзуи «Масъалаи таносуби шартномаи иштироки ҳиссагӣ дар сохтмон аз шартномаи пудрат дар ҳуқуқи граждани» – Душанбе, 2022.

б) Ҷумҳуриявӣ:

- Конференсияи ҷумҳуриявӣ илмию амалӣ дар мавзӯи «Масъалаҳои назариявӣ амалисозии ҳуқуқи инсон дар Ҷумҳурии Тоҷикистон» - маъруза дар мавзуи «Лоихаи Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи шарикӣ ҳиссагӣ дар сохтмони манзили истиқоматӣ» – Душанбе, 2020;

- Конференсияи ҷумҳуриявӣ илмию амалӣ дар мавзӯи «Рушди ҳуқуқи байналмилалӣ оммавӣ ва хусусӣ дар 30 соли Истиқлолияти давлатии Ҷумҳурии Тоҷикистон», бахшида ба 80 – солагии Арбоби илм ва техникаи Тоҷикистон, Ҳуқуқшиносии шоистаи Ҷумҳурии Тоҷикистон, доктори илмҳои ҳуқуқшиносӣ, профессор Шомурат Менглиев - маъруза дар мавзуи «Унсурҳои шартномаи иштирок дар сохтмони ҳиссагӣ» – Душанбе, 2021;

- Конференсияи ҷумҳуриявӣ илмию амалӣ дар мавзӯи «Рушди қонунгузори Тоҷикистон оид ба самтҳои алоҳидаи соҳибкорӣ» - маъруза дар мавзуи «Вазъи ҳуқуқи тарафҳои шартномаи иштирок дар сохтмони ҳиссагӣ» – Душанбе, 2021;

- Конференсияи ҷумҳуриявӣ илмию назариявӣ дар мавзӯи «Ҳуқуқи инсон дар раванди ҷаҳонишавӣ» - маъруза дар мавзуи «Ноустуворона ва гарав - воситаи ҳифзи ҳуқуқҳои ҳиссагузор дар шартномаи иштироки ҳиссагӣ дар сохтмон» – Душанбе, 2021.

Интишорот аз рӯи мавзуи диссертатсия. Доир ба мавзуи диссертатсия ва моҳияти он унвонҷӯ 10 мақолаҳои илмӣ, аз ҷумла, 5 адади онҳоро дар маҷаллаҳои тақризшавандаи тавсиянамудаи Комиссияи олии аттестатсионии назди Президенти ҶТ ва 5 мақоларо дар нашрияҳои дигар ба таъби расонидааст.

Соҳтор ва ҳаҷми диссертатсия. Рисола аз феҳристи ихтисораҳо, муқаддима, ду боб, шаш зербоб, хулоса ва феҳристи адабиёти истифодашуда иборат мебошад, ки ба мақсад, вазифа ва мантиқи таҳқиқот асос ёфтаанд. Ҳаҷми умумии диссертатсия 206 саҳифаро дар бар мегирад.

БОБИ 1. МОҲИЯТИ ҲУҚУҚИИ ШАРТНОМАИ СОХТМОНИ ҲИССАГИИ БИНОИ ИСТИҚОМАТӢ

1.1. Мафҳум ва хусусиятҳои шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ

Дар шароити иқтисоди бозоргонӣ аҳаммияти шартномаҳои ҳуқуқи маданӣ зиёд шуда истодааст, чунки шартнома шакли асосии муносибатҳои ҳуқуқи молумулкӣ дар байни тамоми субъектони ҳуқуқи маданӣ мебошад²⁷. Дар замони муосир муносибатҳои молиқӣ пулӣ соҳаи муҳимми муносибатҳои иҷтимоӣ иқтисодӣ буда, вобаста ба эҳёи муносибатҳои бозорӣ ва рушди бахши ғайридавлатии сохтмони манзил, талаботи истеъмолкунандагон ба манзил хеле афзуда, мувофиқан ҳаҷм ва суръати сохтмон низ зиёд шуда истодааст. Шартнома ба сифати воситае баромад менамояд, ки дар асоси он тарафҳои гуногун, аз шахрвандон то соҳибкорон, манфиатҳои гуногуни худро қонеъ менамоянд²⁸.

Шартнома ҳамчун яке аз институтҳои паҳншуда ва муҳимми ҳуқуқи маданияи муосир қариб дар ҳамаи соҳаҳои ҳаёти ҷомеа татбиқ карда мешавад. Бо ёрии он алоқаҳои гуногуни молумулкӣ, ҳам шахрвандон ва ҳам соҳибкорон, ба расмият дароварда мешаванд ва табиист, ки он аз нуқтаи назари гуногун баррасӣ мешавад: а) ҳамчун факти ҳуқуқие, ки асоси ба вучуд омадани ухдадорӣ мебошад; б) бевосита ҳамчун ухдадорӣ – муносибатҳои ҳуқуқӣ; в) ҳамчун ҳуҷҷате, ки далели муқаррар намудани ухдадориро дар асоси иродаи озоди тарафҳо инъикос менамояд²⁹.

Сохтмони ҳиссагии биноҳои истиқоматӣ яке аз роҳҳои татбиқи ҳуқуқи шахрвандон ба манзил буда, ҳамзамон воситаи ба даст овардани манзил дар бозори молу мулки ғайриманкул мебошад. Манзил дар бинои бисёрхонагӣ,

²⁷ Ниг.: Курбонов Қ.Ш., Гаффорзода И.Ф. Ҳуқуқи граждани: қисми 1 (китоби дарсӣ). – Душанбе: Донишварон, 2017. – С. 441.

²⁸ Ниг.: Ҳуқуқи граждани Ҷумҳурии Тоҷикистон: китоби дарсӣ: қисми якум / Мухаррирони масъул: доктори илмҳои ҳуқуқ, профессор, мудири кафедраи ҳуқуқи граждани факултаи ҳуқуқшиносии ДМТ Гаюров Ш.К. ва номзоди илмҳои ҳуқуқ, дотсент Сулаймонов Ф.С. – Душанбе: Эр-граф, 2013. – С. 294.

²⁹ Ниг.: Бобохонов Х.З. Гражданско-правовые проблемы государственной закупки товаров по законодательству Республики Таджикистан: дисс.... канд. юрид. наук. – Душанбе, 2019. – С. 104.

манзили истиқоматии шахсӣ объектӣ молу мулки ғайриманқул буда, тибқи таъинот, яъне бо назардошти алоқаи зич доштан ба замин ба сифати чунин объект эътироф шудаанд. Молу мулки ғайриманқул ҳалқаи муҳимми низоми муносибатҳои бозоргонӣ ба шумор меравад.

Ба андешаи И.Ғ. Ғаффорзода, дар натиҷаи рушди консепсияҳои ҳуқуқи инсон ва давлати иҷтимоӣ дар илм ва амалияи ҳуқуқӣ истилоҳи «ҳуқуқ ба манзил» маъмул гардид. Бо мақсади иҷрои вазифаҳои иҷтимоии давлат зарурати барасмиятдарории ҳуқуқи ин кафолати давлатӣ ба миён омад³⁰.

Дар марҳилаҳои мушаххаси таърихӣ дар ҳар як мамлакат сохтмони бино, иншоот ва иморат маъмулан аз ҳисоби воситаҳои худии ширкатҳои сохтмонӣ амалӣ карда мешавад. Ҳар як муносибати иҷтимоӣ, аз ҷумла муносибатҳо вобаста ба сохтмонро навигарҳои илмӣ, технологӣ ва инсонӣ ҳамроҳӣ менамоянд. Муносибатҳои ҷамъиятӣ доир ба сохтмон таърихи амиқ дошта, дар замони муосир ба яке аз масъалаҳои муҳим табдил ёфтаанд.

Дар муносибатҳо вобаста ба сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ асосан шартномаҳои маданӣ-ҳуқуқӣ мавриди истифода қарор дода мешаванд. Аз ин хотир, бештари муносибатҳо вобаста ба сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ низ дар асоси шартномаҳои маданӣ роҳандозӣ карда мешаванд.

Мутобиқи назария ва қонунгузори амалкунандаи маданӣ таҳти мафҳуми шартнома ҳолати ҳуқуқӣ, яъне созиши ду ё якчанд шахс барои ба вучуд овардан, тағйир додан ё қатъи ҳуқуқ ва уҳдадорихои маданиро меноманд³¹.

Бояд тазаккур дод, ки шартномаи маданӣ-ҳуқуқӣ хусусиятҳои зеринро доро мебошад:

- ба талаботи қонун ҷавобӯ бошад ё ба он зид набошад;
- аз тарафи шахсони дар қобилияти амалкунӣ буда баста шавад;
- дар шакли дар қонун пешбинишуда баста шавад;

³⁰ Ниг.: Ғаффорзода И.Ғ. Проблемаҳои вазъи ҳуқуқи кӯдак тибқи қонунгузори Ҷумҳурии Тоҷикистон: тадқиқоти сивилистӣ: диссертатсия барои дарёфти дараҷаи илмии доктори илмҳои ҳуқуқшиносӣ. – Душанбе, 2020. – С. 221.

³¹ Ниг.: Абдуллоев А.А., Шукуров Ф.М., Одиев И.Р. Ҳуқуқи граждани: китоби дарсӣ: ҷилди 1. – Хучанд: Хуросон, 2020. – С. 247.

– ирода ва хошии субъектон бо амалиёташон дар бастани шартнома мувофиқат кунад.

Дар муносибатҳои ҳуқуқи маданӣ шартнома васеъ истифода бурда мешавад, зеро он асоси ҳуқуқи пайдошавии муносибатҳо буда, дар пешравӣ ва тараққиёти хоҷагии халқ нақши калонро ишғол мекунад.

Шартномаҳо дар муносибатҳои байни шахрвандон, шахрвандону ташкилотҳо ва ҳуди ташкилотҳо васеъ истифода бурда мешаванд³².

Чунин функцияҳои шартномаҳои маданӣ-ҳуқуқӣ фарқ карда мешаванд:

А. Функцияи ташаббуснокӣ, зеро дар шартномаҳо ғайр аз иродаи тарафҳо, ҳаракат ва қадами аввалин барои амалиёт ба ҳуди иштирокчиён тааллуқ дорад. Ташаббусро ҳуди тарафҳо барои бастани шартнома пешкаш мекунанд;

Б. Функцияи барномавӣ, мутобиқкунӣ дар он аст, ки шартнома барномаи рафтори иштирокчиёни онро пешбинӣ кардааст. Он шароити аниқ ва шахсони мушаххасро дар бар мегирад. Ҳарду тарафи шартнома барои иҷрои он масъуланд. Яъне, ҳуқуқи уҳдадорихои тарафҳо дар шартнома пурра муайян карда шудаанд, ки бо созиши онҳо муқаррар карда шудаанд.

В. Функцияи иттилоотии шартнома дар он зоҳир мегардад, ки дар мавриди бастани он иродаи тарафҳо аниқ қайд карда шуда, оид ба иҷрои шартнома ба ҳамдигар хабаррасонӣ мекунанд. Иҷро кардани шартҳои асосии шартнома ҳам яке аз роҳҳои ба ҳамдигар хабаррасонии тарафҳо ба воситаи мактубу телеграмма, факс, телефон (муросилоту муҳобирот) ва ғайраҳо аст;

Г. Функцияи кафолатнокии шартнома ҳаракатҳои ҳавасмандгардони тарафҳо ҳамчун воситаи таъмини иҷрои уҳдадорӣ аст. Ба сифати кафолат ноустуворона, гарав, байъона, замонат ва ғайра хизмат мекунанд.

Д. Функцияи муҳофизатӣ барои нигоҳ доштан ва мустаҳкам кардани интизومي шартномавӣ ҳамчун воситаи асосӣ хизмат мекунад. Агар шартҳои

³² Ниг.: Абдуллоев А.А., Шукуров Ф.М., Одиев И.Р. Асари ишорашуда. – С. 248.

шартнома иҷро нашаванд, воситаҳои маҷбуркунӣ, муҳофизатӣ ва ҷавобгарии ҳуқуқи маданӣ истифода бурда мешаванд³³.

Ба шартҳои муҳими шартнома инҳо дохил мешаванд: шартҳо оиди таркиби субъективии он, матлаб, нарх, сифат, тарзу муҳлат, шакл, мазмун ва тартиби иҷрои он. Вобаста ба намуди шартномаҳо шартҳои дигар низ муҳим шуда метавонанд. Агар шартҳои муҳими шартнома нишон дода нашуда бошанд, он басташуда ҳисоб намеёбад. Агар шартҳо бо роҳи фиреб ё гумроҳӣ баста шаванд, шартнома бэътибор доништа мешавад³⁴.

Муҳаққиқи рус Е.В. Резцова таъкид менамояд, ки сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ дар асоси шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ ба амал бароварда мешавад. Бояд таъкид намоем, ки шартномаи мазкур ба намуди шартномаҳои пудрат шомил гардида, хизматрасониро низ дар доираи ҳислатҳои ин шартнома муносиб донистанамон зарур мебошад. Дар ин шартнома ба таври ҳатмӣ ду тарафи баробар иштирок менамоянд³⁵.

Ба андешаи Е.В. Сайфулова, дар шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ нақши асосиро шарт ва мақсадҳои дар он ифодагардида иҷро менамоянд. Аз ин хотир, дар кадом сатҳ мустаҳкам гардидани ҳолати болозикр метавонад ба ҳадафи ниҳии амалишавии шартномаи мазкур таъсиррасон бошад. Аз ин хотир, ба масъалаи амалишавии мақсади шартнома бояд эътибори ҷиддӣ равона карда шавад³⁶.

Дар ҳақиқат, гуфтаҳои боло исботи онанд, ки барои ба вучуд овардани муносибатҳо вобаста ба сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ нақши шартномаҳо бениҳоят муҳим мебошад. Барои он ки дар муносибатҳо оид ба сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ, асосан, ҳиссагузор ва ширкати сохтмонӣ иштирок менамоянд.

Ҳиссагузор ҷонибе (шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ) мебошад, ки барои ба даст овардани ҳисса дар бинои бунёдшаванда ба ширкати сохтмонӣ маблағи муайянро тибқи тартиби муқаррарнамудаи қонунгузорӣ пардохт менамояд.

³³ Ниг.: Абдуллоев А.А., Шуқуров Ф.М., Одиев И.Р. Асари ишорашуда. – С. 249.

³⁴ Ниг.: Абдуллоев А.А., Шуқуров Ф.М., Одиев И.Р. Асари ишорашуда. – С. 249.

³⁵ Ниг.: Резцова Е.В. Правовая природа договора долевого участия в жилищном строительстве. дисс. канд. юрид. наук. – Москва, 2006. – С. 49.

³⁶ Ниг.: Сайфулова Е.В. Договор долевого участия в жилищном строительстве: дис. канд. юрид. наук. – Самара, 2006. – С. 36.

Албатта, пардохт намудани маблағ маъноӣ васеъ дошта, дар доираи он метавонад шаклҳои ғайриасъории пардохт ба назар гирифта шаванд (масалан, ба тариқи додани семент, арматура ва ашёҳои барои сохтмон зарурӣ ба тариқи розигии мустақилонаи тарафҳо).

Ширкати сохтмонӣ бошад, шахси ҳуқуқие мебошад, ки иҷозатномаи махсуси сохтмониро дошта, аз қайди давлатӣ гузаштааст ва фаъолияти сохтмониро роҳандозӣ менамояд. Аз ин хотир, барои ба амал баровардани фаъолияти сохтмонӣ зарур мебошад, ки ширкати сохтмонӣ тамоми талаботи муқаррарнамудаи қонунгузориро вобаста ба амалисозии ин раванд бояд риоя намуда бошад.

Дар ҳамин радиф, Т.Ю. Майборода андешаронӣ менамояд, ки ба сифати мавзуи шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ тамоми муносибатҳои тарафайн дар мавриди ба иҷро расидани корҳои анҷомдодашавандаи сохтмонӣ баромад менамояд³⁷.

Ҳамчунин, Е.В. Кирсанова зикр менамояд, ки яке аз хусусиятҳои хоси шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ дар он мебошад, ки бояд тамоми унсурҳои дар шартҳои шартномаи мазкур пешбинишуда айнан дар объекти ҳиссагии сохташаванда дида шаванд³⁸.

Иштироки ҳиссагӣ дар сохтмон падидаи ҳуқуқи маданӣ махсуб ёфта, барои низоми ҳуқуқи ҚТ воқеан нав мебошад, чунки муносибатҳои объективии ҷамъиятӣ аллақай миёни субъектони ҳуқуқӣ пайдо гардида, танзими ҳуқуқи ин муносибатҳо дар кишвар ба таври махсус ба роҳ монда нашудааст.

Дар қонунгузории ҚТ якчанд санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ баҳри танзими бевосита ва ё бавоситаи муносибатҳо оид ба иштироки ҳиссагӣ дар сохтмони манзили истиқоматӣ қабул гардидаанд, аммо таҷрибаи ҳуқуктатбиқкунӣ дар самти мазкур нишон медиҳад, ки имрӯз зарурати қабул намудани санади меъёрии ҳуқуқи махсус ҷой дорад.

³⁷ Ниг.: Майборода Т.Ю. Договор долевого участия в строительстве жилья: дис. канд. юрид. наук. – Екатеринбург, 2007. – С. 29.

³⁸ Ниг.: Кирсанова Е.В. Правовое регулирование долевого строительства многоквартирных домов с привлечением средств граждан: дис. канд. юрид. наук. – Москва, 2008. – С. 42.

Қобили зикр аст, ки дар санадҳои меъёрии ҳуқуқии танзимкунандаи муносибатҳо оид ба иштироки ҳиссагӣ дар сохтмони бинои истиқоматӣ мушкилот на дар ҷой доштани муҳолифатҳо, холигиҳо ва ё бидуни танзими ҳуқуқӣ мондани чунин муносибатҳо дида мешавад, балки вобаста ба тақозои замон ва рушду мураккаб гардидани муносибатҳои молумулкӣ дар самти мазкур, зарурати коркарди механизмҳои нав ва бо нигоҳи муосир танзим кардани онҳо ҷой дорад.

Танзими хусусӣ-ҳуқуқӣ ва оммавӣ-ҳуқуқии муносибатҳо оид ба шарикии ҳиссагӣ дар сохтмони бинои истиқоматӣ дар ҚТ бо чунин санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ ба роҳ монда шудааст, аз ҷумла: КМ ҚТ, КШ ҚТ, Қонуни ҚТ «Дар бораи иҷозатномадиҳӣ ба баъзе намудҳои фаъолият», Қонуни ҚТ «Дар бораи низоми иҷозатномадиҳӣ», қарори Ҳукумати ҚТ дар бораи тасдиқи «Низомнома дар бораи хусусиятҳои иҷозатномадиҳӣ ба баъзе намудҳои фаъолият», қарори Ҳукумати ҚТ аз 31 март соли 2014, №235, Замимаи 5 «Тартиби муайян намудани сатҳи масъулиятнокии корҳои иҷрошаванда ҳангоми иҷозатномадиҳии фаъолият оид ба корҳои лоиҳакашӣ ва тадқиқотӣ, сохтмони биноҳо ва иморату иншоот, аз ҷумла васеъкунӣ, азнавсозӣ, таъмир ва барқарор кардани объектҳои мавҷуда» ба «Низомнома дар бораи хусусиятҳои иҷозатномадиҳӣ ба баъзе намудҳои фаъолият», инчунин дигар санадҳои меъёрии ҳуқуқии ба самти мазкур бевосита ва ё бавосита тааллуқдошта.

Иштироки ҳиссагӣ дар сохтмон яке аз механизмҳои муҳимми беҳдошти ҳолати манзилии шаҳрвандон ва рушди бозори манзил ба ҳисоб меравад. Иштироки ҳиссагӣ дар сохтмон солҳои охир ба яке аз шаклҳои маъмулии ба даст овардани ҳуқуқи моликият ба манзили истиқоматӣ табдил ёфтааст. Сабаби асосии чунин рушди босуръати ин муносибат дар он аст, ки ҷалби маблағ барои сохтмон ҳам ба манфиати шахсони воқеию ҳуқуқӣ ва ҳам ба манфиати ширкатҳои сохтмонӣ аст.

Иштироки ҳиссагӣ дар сохтмон яке аз шаклҳои маъмултарини ба даст овардани молу мулки ғайриманқул дар бозори «аввалия»-и манзил мебошад. Моҳияти иқтисодии иштироки ҳиссагӣ ба бастани шартномаи хариду фурӯш

ва шартномаи паймонкорӣ шабоҳат дорад. Дар ҳарду ҳолат, як тараф ба тарафи дигар барои ба моликият гирифтани ашё (вобаста ба сохтмони ҳиссагӣ – биноҳои истиқоматӣ ё ғайриистіқоматӣ) маблағи пулӣ пардохт менамояд.

Муддати тӯлонӣ яке аз заминаҳои баҳсноки пайдоиши ҳуқуқи моликият ба биноҳои истиқоматӣ истифодаи шартномаҳои «сармоягузорӣ» ба ҳисоб мерафт. Дар амал чунин шартномаҳо номҳои гуногун, ба монанди «шартномаи иштироки ҳиссагӣ дар маблағгузори сохтмон», «шартномаи сармоягузори ҳиссагӣ», «шартномаи ғаёлияти ҳиссагӣ дар сохтмони ҳиссагӣ», «шартномаи иштирок дар сармоягузорӣ дар сохтмони манзил», «шартномаи сармоягузори сохтмони объект» ва ғайра гирифтаанд.

Дар Тоҷикистон нисбат ба муносибатҳои мазкур истилоҳи «шарикии ҳиссагӣ дар сохтмони бинои истиқоматӣ» истифода бурда шудааст. Аммо чунин истилоҳ муносибатҳои ҷалби маблағҳои шахсони воқеию ҳуқуқиро барои сохтмон пурра фарогир намебошад, чунки онҳо на танҳо сохтмони манзили истиқоматӣ, балки дилхоҳ намуди сохтмон (бинои истиқоматӣ ва ғайриистіқоматӣ, манзилҳои истиқомати шахсӣ, иншоот, иморат) шуда метавонанд. Аз як тараф, дуруст аст, ки муносибатҳо вобаста ба ҷалби маблағҳои шахсони воқеию ҳуқуқӣ барои сохтмон танҳо дар самти бунёди бинои истиқоматӣ дар шароити муосири кишвар вучуд доранд, талаботи объективи танзими ҳуқуқӣ танҳо нисбат ба ин самт ба вучуд омадааст.

Таҳлили таҷриба ва қонунгузори мамлакатҳои хориҷӣ дар баҳши шарикии ҳиссагӣ дар сохтмони манзили истиқоматӣ аз ҳама ҷиҳат, аз ҷумла омӯзиши қонунгузори мамлакатҳои хориҷӣ, иттилоъ пайдо кардан оид ба механизмҳои нави танзими ҳуқуқи муносибатҳои мазкур, муқоисаи қонунгузори ватанӣ бо қонунгузори мамлакатҳои хориҷӣ ва дар заминаи он муайян кардани мушкилот дар қонунгузори ватанӣ, дар натиҷаи омӯзиши қонунгузори мамлакатҳои хориҷӣ коркард кардани механизмҳои нави танзими ҳуқуқӣ ва ё сайқал додани механизмҳои ҷойдошта, андӯхтани таҷрибаи хориҷӣ ва амсоли инҳо аз манфиат ҳолӣ намебошад.

Дар самти танзими ҳуқуқии муносибатҳои баррасишаванда аксари давлатҳои пасошуравӣ санадҳои меъёрии ҳуқуқиро дар шакли қонунҳои алоҳида ва ё дар дигар шакл санади меъёрии ҳуқуқӣ қабул намудаанд. Вобаста ба танзими ҳуқуқии муносибатҳо ҷихати иштирок дар сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ дар мамлакатҳои аъзои ИДМ як қатор санадҳои қонунгузорӣ ва санадҳои меъёрии зерқонунӣ қабул гардидаанд.

Аз ҷумла, дар ФР - Қонуни федералӣ «Дар бораи шарикии ҳиссагӣ дар сохтмони биноҳои бисёрхучрагӣ ва дигар объектҳои ғайриманқул» аз 30 декабри соли 2004, №214³⁹; дар Қазоқистон - Қонуни Ҷумҳурии Қазоқистон «Дар бораи шарикии ҳиссагӣ дар сохтмони манзил» аз 7 апрели соли 2016, №486⁴⁰; дар Туркменистон - Қонуни Ҷумҳурии Туркменистон «Дар бораи шарикии ҳиссагии биноҳои истиқоматӣ ва дигар объектҳои ғайриманқул» аз 31 марти соли 2012, №289⁴¹; дар Ҷумҳурии Беларус - амри Президенти Ҷумҳурии Беларус «Дар бораи шарикии ҳиссагӣ дар сохтмони манзилҳои бисёрхучрагӣ» аз 15 июни соли 2006, №396; дар Ўзбекистон - фармони Президенти Ҷумҳурии Ўзбекистон «Дар бораи чораҳо оид ба танзими раванди шарикии ҳиссагӣ дар сохтмони манзилҳои бисёрхучрагӣ» аз 27 майи соли 2020⁴²; дар Қирғизистон - Низомнома «Дар бораи тартиб ва шартҳои ҳиссагии сохтмони манзилҳои бисёрхучрагӣ дар шаҳри Бишкек» аз 27 ноябри 2008, №20⁴³.

Барои мамлакатҳои аъзои ИДМ аз тарафи Ассамблеяи байнипарлумонӣ Қонуни намунавӣ (моделӣ) «Дар бораи сохтмони объектҳои молу мулки

³⁹ Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ. [Захираи электронӣ]. Манбаи дастрасӣ: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51038/ (санаи мурочиат: 15.05 соли 2021.).

⁴⁰ Закон Республики Казахстан «О долевом участии в жилищном строительстве» (с изменениями по состоянию на 29.12.2021 г.). [Захираи электронӣ]. Манбаи дастрасӣ: https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=38446797 (санаи мурочиат: 15.05 соли 2021.).

⁴¹ Закон Туркменистана «О внесении изменений и дополнений в Закон Туркменистана «О долевом строительстве жилых домов и иных объектов недвижимости». [Захираи электронӣ]. Манбаи дастрасӣ: <https://turkmenistan.gov.tm/ru/post/59743/zakon-turkmenistana-o-vnesenii-izmenenij-i-dopolnenij-v-zakon-turkmenistana-o-dolevom-stroitelstve-zhilyh-domov-i-inyh-obektov-nedvizhimosti> (санаи мурочиат: 15.05 соли 2021.).

⁴² Постановление Президента Республики Узбекистан «О мерах по урегулированию процесса долевого строительства многоквартирных домов». [Захираи электронӣ]. Манбаи дастрасӣ: <https://lex.uz/ru/docs/4831140> (санаи мурочиат: 15.05 соли 2021.).

⁴³ Положение о порядке и условиях долевого строительства (создания) многоквартирных жилых домов в городе Бишкек. [Захираи электронӣ]. Манбаи дастрасӣ: <http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ru-ru/28306> (санаи мурочиат: 15.05 соли 2021.).

ғайриманқул дар асоси ҳиссагӣ» аз 27 ноябри соли 2020, №51-9⁴⁴ қабул гардидааст, ки муносибатҳоро дар самти иштироки ҳиссагӣ дар сохтмон танзим намудааст.

Қонуни намунави (моделӣ)-и мазкур муносибатҳоро танзим менамояд, ки вобаста ба ҷалби маблағҳо аз шахрвандон ва шахсони ҳуқуқӣ (иштирокчиёни сохтмони ҳиссагӣ) барои сохтмони манзил дар асоси ҳиссагӣ бо мақсади ҷуброни хароҷоти чунин сохтмон ва пайдоиши ҳуқуқи моликияти иштирокчиёни сохтмони ҳиссагӣ ба объекти сохтмони ҳиссагӣ ва ҳуқуқи моликияти умумӣ нисбати объектҳои ба моликияти умумӣ дар объекти молу мулки ғайриманқул аст. Ғайр аз ин, Қонуни намунавӣ (моделӣ)-и мазкур кафолати ҳимояи ҳуқуқҳо, манфиатҳои қонунӣ ва моликияти иштирокчиёни сохтмони ҳиссагӣ, инчунин дигар шахсонро, ки дар муносибатҳои сохтмони ҳиссагӣ иштирок мекунанд, муқаррар менамояд.

Дар баробари иштироки анъанавӣ дар фаъолияти кооперативҳои сохтмони манзил ва хариди биноҳои истиқоматӣ имкон пайдо шуд, ки соҳиби манзили ишғолшуда дар асоси хусусигардонӣ ва ихтиёрдории он бо мақсади беҳтар намудани шароити зиндагӣ, шартномаҳои хариду фурӯш, мубодила ва ичора бандад.

Аммо манзилҳои хусусигардонидашуда аксар вақт дар фонди кӯҳна боқӣ монда, ба хусусиятҳои истеъмолкунанда ҷавобгӯ нестанд (масалан, тарҳ, таносуби майдони истиқоматӣ бо манзилҳои коммуналӣ ва ғайра), ба талаботи афзояндаи шахсоне, ки мехоҳанд шароити зисти худро беҳтар кунанд ва имкон надоранд фавран маблағи манзили харидашударо пардохт кунанд, ҷавобгӯ нестанд. Роҳи воқеии раҳой барои онҳо, инчунин барои онҳое, ки манзил харида наметавонанд, иштироки ҳиссагӣ дар сохтмони манзил гардид.

О.В. Макаров қайд менамояд, ки «сохтмони ҳиссагӣ навъи асосии сохтмон дар шароити муосири иҷтимоию иқтисодӣ мебошад. Қисми асосии аҳолӣ, соҳибкорони инфиродӣ ва шахсони ҳуқуқӣ дар ҷомеаи муосир қодир

⁴⁴ Модельный закон о строительстве недвижимых объектов на долевых началах от 27 ноября 2020 года №51-9. [Захираи электронӣ]. Манбаи дастрасӣ: https://iacis.ru/baza_dokumentov/modelnie_zakonodatelnie_akti_i_rekomendatcii_mpa_sng/modelnie_kodeksi_i_zakoni (санаи мурочиат: 15.05 соли 2021.).

нестанд, ки сохтмони худ ё инфиродиро анҷом диҳанд. Дар мавриди сохтмони ҳиссагии биноҳои истиқоматӣ ва дигар объектҳои молу мулки ғайриманқул дастрастар аст, аммо албатта заминаи мувофиқи ташкилӣ ва ҳуқуқиро талаб мекунад»⁴⁵.

Падидаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ дар баъзе давлатҳои ИДМ дар аввали солҳои 90-уми асри ХХ ҳангоми гузариш ба муносибатҳои иқтисоди бозорӣ пайдо шуд. Дар шароити Тоҷикистон пайдоиши чунин тамоюл солҳои 2004-2006 оғоз гардид. Иштироки ҳиссагӣ дар сохтмон яке аз шаклҳои ба даст овардани молу мулки ғайриманқул дар бозори манзил «аввалия» шудааст.

Моҳияти иқтисодии иштироки ҳиссагӣ ба хариду фурӯш ва паймонкорӣ шабеҳ аст, ба истиснои шартномаи паймонкорӣ оид ба коркарди ашё. Дар ҳарду ҳолат, як тараф ба тарафи дигар барои ба моликият гирифтани ашё (дар робита ба сохтмони ҳиссагӣ – биноҳои истиқоматӣ ё ғайриистіқоматӣ) маблағи пулӣ интиқол медиҳад.

КМ ҚТ ва дигар қонунҳо як қатор намудҳои шартномаро пешбинӣ мекунанд, ки хусусиятҳои дар онҳо муқарраршударо доранд. Аз ҷумла, шартномаи хариду фурӯши чунин навъҳо, ба монанди шартномаи хариду фурӯши чакана, шартномаи фурӯши корхона, шартномаи фурӯши молу мулки ғайриманқул, шартномаи хариди маҳсулоти кишоварзӣ ва шартномаи таъминоти барқ. Гузашта аз ин, шартномаи фармоиш чунин зергурӯҳ дорад, ба мисли шартномаи фармоиш барои эҳтиёҷоти давлатӣ.

Шартномаҳои иҷора ва шартномаҳои паймонкорӣ сохтори бисёрсатҳаро доранд. Аз ин рӯ, санадҳои меъёрии баъдан қабулшуда метавонанд тавсифи чунин намудҳои шартномавиро дар бар гиранд, ки ба ин ё он шакли шартномавии қаблан пешбиниамудаи қонун дахл доранд. Масалан, Қонуни ҚТ «Дар бораи ҳимояи ҳуқуқи истеъмолкунандагон» аз 9 декабри соли 2004, №72⁴⁶ хусусиятҳои низоми ҳуқуқии муносибатҳо бо иштироки

⁴⁵Ниг.: Макаров О.В. Организационно-правовые основы создания и использования недвижимости // Право и государство. – 2005. – №1. – С. 63.

⁴⁶ Қонуни ҚТ «Дар бораи ҳимояи ҳуқуқи истеъмолкунандагон» аз 9 декабри соли 2004, №72 // Маҳзани мутамаккази иттилоотӣ-ҳуқуқии ҚТ «Адлия». Шакли 7.0. [Захираи электронӣ]. Манбаи дастрасӣ: URL: <http://www.adlia.tj> (санаи мурочиат: 10.05 соли 2021).

истеъмолкунандагонро муқаррар менамояд, ки шаклҳои мустақили шартномавӣ нестанд, аммо ба хариду фурӯши чакана ё шартномаи паймонкории маишӣ марбутанд.

Дар адабиёти илмӣ ақидае баён шудааст, ки мафҳуми «шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ» бештар моҳияти иқтисодии онро инъикос менамояд. Муаллифони ин мавқеъ қайд мекунанд, ки мафҳуми «иштирок дар сохтмони ҳиссагӣ» коллективӣ аст ва моҳияти ҳуқуқии шартномаҳои муайяннамудаи онро муқаррар намекунад. Сохтмони манзил ва маблағгузори он аз ҳисоби якчанд субъектҳо (саҳмдорон) сурат мегирад, ки онҳо соҳиби манзил дар бинои истиқоматӣ хоҳанд шуд.

Шаклҳои иштироки ин шахсон дар сохтмон гуногун буда метавонанд. Муносибати байни онҳо шаклҳо ва намудҳои гуногун дорад. Аз ин рӯ, ба ақидаи онҳо, талошҳои мавҷуда барои муайян кардани шартномаи иштироки ҳиссагӣ дар сохтмон ҳамчун як падидаи муқарраргардида ва муттаҳидшуда бо хусусияти уҳдадорихои ба зимма гирифтаи он бесамар ва бенатиҷа мебошад.

Ба ақидаи Б.Л. Хаскелберг, «бидуни назардошти фарқияти таркиб ва мазмуни хоҳиши муайян кардани табиати ҳуқуқии шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ тибқи як намунаи ягонаи шартномавии дар қонунгузори амалкунанда бидуни ба инобат гирифтани таркиби субъективӣ ва мазмуни шартномаҳои мушаххас ғайриимкон аст»⁴⁷.

Ҳамин тавр, монандии баъзе хусусиятҳои шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ бо хусусиятҳои дигар намудҳои шартномаҳо барои омехта будани моҳияти ҳуқуқии он асос намедихад. Чунин ба назар мерасад, ки шартномаи иштирок дар сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ хусусияти мустақили ҳуқуқӣ дорад ва метавонад ё яктарафа (уҳдадории таъиноти умумии тарафҳо) бошад ё муносибатҳоро бо самти муқобили тарафҳо ба расмият дарорад.

⁴⁷Ниг.: Хаскельберг Б.Л. Договор о долевом участии в строительстве: вопросы судебно-арбитражной практики // Гражданское законодательство республики Казахстан. Вып. 14. – Астана, 2002. – С. 318.

Дар “Фарҳанги тафсирии забони тоҷикӣ” истилоҳи «иштирок» ба маънои «ширкат кардан, шарикӣ кардан, ҳамкор шудан, шарикӣ, ҳамроҳӣ, иштирок доштан, ҳамроҳӣ намудан, дар коре шарик будан», истилоҳи «ҳиссагӣ» ба маънои «мансуб ба ҳисса, шарикӣ», истилоҳи «сохтмон» ба маънои «бино, иморат, бино кардан, барпо намудан, бинокорӣ» маънидод карда мешавад⁴⁸.

Ҳамзамон ба луғати С.И. Ожегов⁴⁹ муроҷиат карда, ин мафҳумҳои асосиро дар забони русӣ чунин шарҳ додан мумкин аст. «Иштирок» (участие) ин фаъолияти якҷоя иҷро кардани чизе, ҳамкорӣ дар чизе мебошад. «Ҳиссагӣ» (долевое) – аз рӯйи ҳиссаҳо тақсим карда мешавад, ки ҳиссаи чизе аст. Ба унвони мисол, муаллифи луғат овардааст, ки иштироки ҳиссагӣ дар чизе, дар асоси ҳиссагӣ. «Сохтмон» (строительство) – ин бино, иншоот ва ғ. мебошанд.

Омезиши ин мафҳумҳоро бо истифода аз тафсири истилоҳи «сохтмон» ба маънои васеъ ва маҳдуд баррасӣ кардан мумкин аст. Ба ақидаи Б.В. Муравёв, фаъолияти сохтмонӣ ба маънои маҳдуд як намуди фаъолияти касбии иқтисодӣ мебошад, ки аз ҷониби ташкилотҳои сохтмонӣ, инчунин соҳибқорони инфиродӣ барои сохтани объектҳои молу мулки ғайриманқул ва анҷом додани корҳои гуногун оид ба таҷдид ва таъмири ин объектҳо амалӣ карда мешавад⁵⁰. Дар ин ҳолат, сухан танҳо дар бораи маҷмуи корҳои сохтмонӣ ва хизматрасонӣ ҳамаҷумла меравад, ки аз ҷониби шахсони барои иҷрои онҳо махсус омӯхташуда анҷом дода мешаванд.

Тавре ки дида мешавад, доираи субъектҳоро танҳо он шахсоне маҳдуд мекунанд, ки мустақиман объекти сохтмонӣ бунёд менамоянд. Аз истифодаи мафҳуми «сохтмони ҳиссагӣ» дар ин ҳолат ба чунин хулоса омадан мумкин аст, ки корҳои сохтмонӣ бо ҳиссаҳо дар байни шахсони иҷрокунандаи он тақсим карда мешаванд. Аз ин рӯ, наметавон омезиши «сохтмони ҳиссагӣ»-ро, ки нисбати сохтмон ба маънои маҳдуд истифода мешавад, татбиқ кард.

⁴⁸ Ниг.: Фарҳанги тафсирии забони тоҷикӣ / иборат аз 2 ҷилд / Зери таҳрири С. Назарзода, А. Сангинов, С. Каримов, М. Ҳ. Султон. (нашри дувум). – Душанбе, Бухоро, 2015. – С. 596, 268, 530.

⁴⁹ Ниг.: Ожегов С.И. Словарь русского языка: Ок. 57000 слов / Под ред. чл.- корреспондента АН СССР Н.Ю. Шведовой. - 20-е изд., Стереотип. – М.: Рус. яз., 1988. – 750 с.

⁵⁰ Ниг.: Муравьев Б.В. Инвестиционное обязательство в строительстве: дис. ... канд. юрид. наук. – М., 2001. – С. 18.

Фаъолияти сохтмони ба маънои васеъ ҳамчун фаъолияти ба ҳам алоқаманди субъектҳои гуногун, ки бо як ҳадафи ягонаи иқтисодӣ муттаҳид шуд, ба таъминоти мустақим ва бунёди объекти сохтмон нигаронида шудаанд, ҳисобидан мумкин аст.

Бидуни мавҷудияти маблағҳои дахлдор ё маблағҳое, ки барои маблағгузори сохтмон пешбинӣ шудаанд, сохтмон имконнопазир аст. Аз ин ҷиҳат, соҳиби ин маблағҳо бояд ҳамчун як иштирокчи чудонашавандаи раванди сохтмон ҳисобида шавад. Маҳз барои ӯ объектҳои нави молу мулки ғайриманқул сохта мешаванд ё объектҳои мавҷуда таҷдид карда мешаванд⁵¹.

Раванди бунёди объекти нави молу мулки ғайриманқул раванди мураккаб ва тӯлониест, ки дар он субъектҳои гуногун иштирок мекунанд, ки вазифаҳояшон яхела нестанд (фармоишгар, паймонкор, сармоягузoron, истеъмолкунандагон ва ғ.) ва муносибатҳое, ки дар байни онҳо ба вучуд меояд, аз ҷиҳати табиати ҳуқуқӣ гуногун мебошанд.

Бояд қайд кард, ки дар ин ҳолат дар марҳилаи муайяни сохтмон муносибатҳои ширкати сохтмонӣ ва шахрванд ё шахси ҳуқуқӣ барои ба даст овардани маблағ ба миён меоянд. Аммо ин муносибатҳо дар робита бо фаъолияти сохтмонӣ ба маънои васеъ ягона нестанд ва доираи субъектҳои марбут ба сохтмон низ, аз як тараф, бо ширкати сохтмонӣ ва аз тарафи дигар, бо шахси воқеӣ ё ҳуқуқӣ маҳдуд намешавад. Аз ин рӯ, омезиши «сохтмони ҳиссагӣ» раванди фаъолияти сохтмонро ба маънои васеъ пурра инъикос намекунад.

Чунин ба назар мерасад, ки дар ин ҳолат маҳз маблағгузори корҳои сохтмонӣ, на худӣ чунин фаъолиятҳо, ки хусусияти ҳиссагӣ доранд, фаҳмида мешавад. Иштироки сармоягузор аз маблағгузори қисми объекте иборат аст, ки манфиати ӯ ба он равона карда шудааст, яъне саҳми ӯ ҳисса дар ҳаҷми умумии ҳиссаҳои дигар иштирокчиён мебошад ва чунин иштирок «ҳиссагӣ» аст. Чунин тарҳрезӣ, ба монанди «иштироки ҳиссагӣ дар сохтмони биноҳои истиқоматӣ ва дигар объектҳои молу мулки ғайриманқул», ба назари мо,

⁵¹ Ниг.: Муравьев Б.В. Асари зикршуда. – С. 19.

моҳияти муносибатҳоро барои ҷалби маблағҳои шаҳрвандон ва шахсони ҳуқуқӣ дар сохтмон дурусттар инъикос мекунад.

Ҳамзамон, дар таҷрибаи мамлакатҳои хориҷӣ номгузориҳои дигари ин муносибатҳо, ба монанди бунёди объектҳои молу мулкӣ ғайриманқул дар асоси ҳиссагӣ вуҷуд дорад. Мафҳуми зикршуда аз як тараф васеъ мебошад, зеро куллан объектҳои молу мулкӣ ғайриманқулро фарогир аст, аз тарафи дигар на ҳама гуна объектҳои молу мулкӣ ғайриманқулро дар асоси ҳиссагӣ ё умуман бидуни он бунёд кардан имконпазир аст.

Масалан, қитъаи замин ва сарватҳои зеризаминии он объектҳои ба шумор мераванд, ки табиатан ғайриманқул мебошанд, яъне новобаста аз фаъолияти инсонӣ онҳо вуҷуд доранд. Аз ин рӯ, нисбат ба муносибатҳо доир ба иштироки ҳиссагӣ истифодаи истилоҳи «иштирок дар сохтмони ҳиссагӣ» ва «шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ» дуруст мебошад. Дар ин замина, шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ яке аз намудҳои алоҳидаи шартномаи иштирок дар сохтмони ҳиссагӣ махсуб меёбад.

Бояд зикр намуд, ки дар адабиёти илмӣ таърифи мафҳуми шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ бевосита пешниҳод карда нашудааст. Сабаби пешниҳод нашудани мафҳуми шартномаи мазкур дар он аст, ки бо назардошти он ки мавқеъ ва табиати ҳуқуқии ин шартнома дар низоми шартномаҳои ҳуқуқӣ маданӣ номуайян аст, баъд аз қабули КМ ҚТ чунин мушкилот то андозае ҳали худро пайдо намуд. Аз ин рӯ, муҳаққиқон зимни таҳлил диққати асосиро на ба таърифи мафҳуми шартнома, балки ба муайян кардани мавқеъ ва табиати ҳуқуқии он шартнома равона менамоянд.

Бо ҳамин назардошт, дар заминаи таҳлили адабиёти илмӣ ва қонунгузориҳои мамлакатҳои хориҷӣ мафҳуми шартномаи мазкурро ба таври зерин пешниҳод кардан мумкин аст: мувофиқи шартномаи иштирок дар сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ як тараф (ширкати сохтмонӣ) уҳдадор мешавад дар муҳлати пешбиниамудаи шартнома бо қувваи худ ё бо ҷалби шахсони дигар бинои истиқоматиро бунёд намуда, баъд аз гирифтани иҷозати ба истифодабарӣ ворид намудани он объекти дахлдорро ба тарафи

дигар (ҳиссагузор) супорад, ҳиссагузор ухдадор мешавад объекти мазкурро қабул намуда, барои он нархи тибқи шартнома муайяншударо пардохт намояд.

Вобаста ба шартномаи иштироки ҳиссагӣ дар сохтмони бинои истиқоматӣ хеле ҷолиб аст, ки он дар ҳаёти воқеии иқтисодӣ ҳамчун воситаи мусоиди дастгирии ҳукукии сохтмон пайдо шуда, зуд паҳн гашт.

Чунин ба назар мерасад, ки яке аз шаклҳои пайдоиши иштироки ҳиссагӣ дар сохтмон ин сохтор (конструкция)-и «сохтмон тибқи адолат» («construction de la equidad») мебошад, ки дар Аргентина дар ибтидои солҳои 80-уми асри гузашта ба вуҷуд омадааст. Дар ин мамлакат вазъияти молиявӣ ноустувор буд ва иваз кардани песои қурбаш пастшуда бо пули нави Аргентина иқтисодро ба эътидол наовард.

Дар чунин шароит бонкҳо қарз надоданд, қарз додан ҳатто барои шаш моҳ маънои бозгардонидани сад ҳазор маротиба камтарро дошт. Он замон қарзҳои асъори хориҷӣ тибқи қонун манъ буданд. Дар ин робита, ширкатҳои сохтмони аргентинӣ дар вазъияти душвор қарор доштанд (бонкҳо ба ҳамин сабаб ба онҳо қарзи ипотека намедоданд ва пул ҷамъ намудан ва манзил харидан имконнопазир буд). Бо назардошти вазъи душвори иқтисодии кишвар соли 1985 ҳукуматдорони ин кишвар шиори «Бунёд тибқи адолат»-ро ба миён гузоштанд. Моҳияташ дар он буд, ки одамоне, ки мехоҳанд барои худ манзили истиқоматӣ бунёд намоянд, мебоист бо ширкати сохтмони бунёди ояндаи худ ҳамкорӣ намоянд.

Саҳм бо хариди сахмияе тасдиқ карда мешуд, ки арзиши он на бо пул, балки дар метри мураббаъ ифода меёфт. Бо ҳамин Аргентина сахмияҳои кофӣ ба даст овард, давлат тавонист онро бо манзилҳои қаблан сохта иваз кунад. Дар панҷ сол шумораи соҳибони хона аз 2 то 21% аҳоли зиёд шуд⁵².

Ба андешаи мо, табдил додани шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ аз шартномаи беном ба шартномаи номбурда бо истифодаи васеи сохтмони ҳиссагӣ дар амалия, инчунин бо мушкилоте, ки ҳангоми сохтмони ҳиссагӣ ба миён омадаанд (амалияи фурӯши «дукарата», чалби

⁵² Манбаи дастрасӣ: <http://ipocredit.ru/analvtic/570298> (санаи мурочиат: 10.05 соли 2021).

маблағ аз сахмдорон дар сурати мавҷуд набудани ҳуқуқ ба қитъаи замин, истифодаи нодурусти маблағҳои ҳиссагузoron, номуайянии амалияи судӣ, ноамнии ҳуқуқ ва манфиатҳои ҳиссагузoron ва ғ.), алоқамандии аниқ дорад.

Пайдоиш ва рушди минбаъдаи шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ дар қонунгузорӣ барои ҳалли мушкилоти манзил аҳаммияти калон дорад, зеро танзими бозғатимоди ҳуқуқии муносибатҳои сохтмони ҳиссагӣ кафолати рушди бомуваффақияти ин муносибатҳо мебошад. Марҳилаи аввали татбиқи сохтмони ҳиссагӣ нишон дод, ки ин раванд танҳо дар шароити сатҳи баланди дастгирии ҳуқуқии муносибатҳои марбут ба сохтмони ҳиссагӣ муваффақ хоҳад шуд.

Масъалаи табиати ҳуқуқии шартномаи иштироки ҳиссагӣ ва ҷудо кардани он аз шартномаҳои дигар ҳамеша боиси муҳокимаи доираҳои олимони ва кормандони амалия мегардад.

Ба ақидаи Е.В. Лапутева, «муайян кардани моҳияти ҳуқуқии шартнома барои муайян кардани аломатҳои зарур аст, ки аввалан, муносибатҳои шартномавиро ба як воҳиди ягона муттаҳид месозанд ва сониян, аломатҳои мебошанд, ки дар доираи як воҳиди ягона як муносибати шартномавӣ аз дигараш фарқ мекунанд»⁵³.

Ба андешаи К.И. Скловский метавон розӣ шуд, ки қайд менамояд: «хусусияти шартномаи иштирок дар сохтмони ҳиссагиро дақиқ муайян кардан лозим аст, зеро ҳалли ҳамаи масъалаҳои дигар ба ҳамин вобаста аст»⁵⁴. То ба имрӯз хусусияти ҳуқуқии шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ дар байни олимони соҳаи ҳуқуқи маданӣ масъалаи баҳснок ва мураккаб ба ҳисоб меравад. Аз таҳлили адабиёти илмӣ метавон хулоса намуд, ки андешаҳои ягона дар бораи хусусиятҳои ҳуқуқии шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ мавҷуд нест. Бо вучуди ин, бояд хусусияти шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматиро муайян кард, зеро ҳалли ҳама мушкилоти дигар аз он вобаста аст.

⁵³Ниг.: Лапутева Е.В. Совершенствование договорных отношений в области жилищного строительства: дис. ... канд. юрид. наук. – М., 2003. – С. 25.

⁵⁴Ниг.: Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. 4-е изд., перераб. доп. – М.: Статут, 2008. – С. 761.

Хусусияти асосии шартнома дар он аст, ки ҳуқуқи моликият ба манзил на дар вақти бақайдгирии давлатии шартнома, балки дар оянда пайдо мешавад.

Ба ақидаи Б.А. Шомахмадов, «шартномаҳои ҳуқуқи маданӣ ҳам хусусиятҳои умумӣ ва ҳам фарқиятҳои муайян доранд, ки имконият медиҳад онҳоро аз ҳамдигар ҷудо намоянд. Ҳамаи шартномаҳо ба намудҳои муайян тақсим мешаванд. Ин тақсимот на танҳо аҳаммияти назариявӣ, балки амалӣ низ дорад. Он ба иштирокчиёни муомилоти маданӣ имконият медиҳад он шартномаҳоро истифода баранд, ки ба талаботашон бисёртар ҷавоб медиҳанд»⁵⁵. Барои тавсифи ҳуқуқии шартномаи таҳқиқшаванда асосҳои классикии таснифи шартномаҳо, яъне тақсими ҳуқуқу уҳдадориҳо байни тарафҳо, мавҷудияти қоньгардонии мутақобила ва лаҳзаи ба миён омадани уҳдадориҳо тибқи шартнома ба инобат гирифта мешаванд.

Дар асоси аввал (тақсими ҳуқуқ ва уҳдадориҳо), шартномаҳои дутарафа (мутақобила) ва шартномаҳои яктарафа мавҷуданд. Уҳдадориҳои мутақобила уҳдадориҳои мебошанд, ки ҳар як тараф дар як вақт қарздор ва кредитор мебошад, онҳоро бо уҳдадориҳои яктарафа муқобил гузоштан мумкин аст, ки дар онҳо як шахс танҳо ҳамчун кредитор ва дигаре танҳо ҳамчун қарздор амал мекунад⁵⁶.

Дар шартномаҳои дутарафа бошад, ҳарду тарафи шартнома ҳам ҳуқуқ ва ҳам уҳдадорӣ доранд. Қисми зиёди шартномаҳои ҳуқуқи маданӣ, аз қабиле хариду фурӯш, таъминоти якумрӣ бо саробонӣ, кироя (ичора)-и амвол, паймонкорӣ ва ғ., дутарафа мебошанд⁵⁷.

Шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ дутарафа (мутақобила) мебошад. Уҳдадориҳои ширкати сохтмонӣ аз бунёди объекти молу мулки ғайриманқул ва супурдани он ба ҳиссагузор иборат аст, ки уҳдадориҳои ӯ иҷро кардани уҳдадориҳои мутақобила оид ба пардохти нархи

⁵⁵Ниг.: Ҳуқуқи граждани: қисми 1. – Душанбе: ЭР-граф, 2007. – С. 335 (муаллифи боб Б.А. Шомахмадов).

⁵⁶ Ниг.: Комментарий к Гражданскому кодексу РСФСР / Под ред. Е.А. Флейшиц, О.С. Иоффе, – М.: Юрид. лит. 1970. – С. 256.; Майборода Т.Ю. Договор долевого участия в строительстве жилья: дис. ... канд. юрид. наук. – Екатеринбург, 2007. – С. 41.; Дикун А.В. Договор участия в долевом строительстве: дис. ... канд. юрид. наук. – Ростов-на-Дону, 2011. – С. 78.

⁵⁷ Ниг.: Соҳибов М.М., Саидов Ҳ.М., Хоҷамуродов Д.Г., Бобохонов Ҳ.З. Ҳуқуқи шартномавӣ / Зери таҳрири Фаюров Ш.К. – Душанбе: Андалеб-Р, 2015. – С. 31.

шартнома ва қабули объект бо шарти мавҷуд будани санад оид ба истифода додан мебошад. Дар ин масъала миёни олимон ҳеч ихтилоф мавҷуд нест⁵⁸.

Дар асоси дуум (мавҷудияти қонсгардонии мутақобила) шартномаҳо ба музднок ва бемузд тақсим карда мешаванд. Шартномаи музднок шартномае мебошад, ки як тараф барои иҷрои ин ё он ҳаракат ва ё амал, ки предмети онро ташкил менамояд, ягон манфиат мегирад⁵⁹.

Мувофиқи м. 485 ҚМ ҚТ шартнома ҳамон вақт музднок эътироф карда мешавад, ки мувофиқи он иштирокчӣ барои иҷрои уҳдадорихои худ тибқи шартнома пардохт ё пешниҳоди дигари мутақобиларо мегирад. Ҳамзамон, вобаста ба мутақобила ва музднокии шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ дар байни олимони соҳаи ҳуқуқи маданӣ шубҳа вучуд надорад⁶⁰.

Дар асоси сеюм (лаҳзаи ба миён омадани уҳдадорихо) шартномаҳо ба консенсуалӣ ва реалӣ тақсим карда мешаванд. Шартномаи консенсуалӣ пас аз ба мувофиқа расидан байни тарафҳо оид ба шартҳои муҳимми шартнома, дар лаҳзаи гирифтани аксепти шахси фиристанда ва шартномаи реалӣ аз лаҳзаи додани ашё ё иҷрои амали муайян ба вучуд меояд. Дар байни олимон оид ба консенсуалӣ ё реалӣ будани шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ фаҳмиши ягона вучуд надорад.

Шартномаи иштироки ҳиссагӣ дутарафа ва музднок аст. Инчунин он синаллагматикӣ аст, зеро аз ҷониби ширкати сохтмонӣ иҷро кардани уҳдадорихо оид ба сохтмон (бунёд)-и манзил ва ба ҳиссагузор додани объекти сохтмони ҳиссагӣ иҷрои уҳдадорихои охирин оид ба пардохти нархи пешбиниамудаи шартнома мебошад.

⁵⁸ Ниг.: Капица О.Л. Правовое регулирование участия граждан в долевом строительстве: дис. ... канд. юрид. наук. – Краснодар, 2005. – С. 119.; Романенкова Н.Д. Правовой статус застройщика по договору участия в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости: дис. ... канд. юрид. наук. – М., 2009. – С. 33.; Петрухин М.В. Договор участия в долевом строительстве объектов недвижимости: проблемы правового регулирования. – М.: Инфротропик Медиа, 2012. – С. 9.

⁵⁹ Ниг.: Соҳибов М.М., Саидов Ҳ.М., Хочамуродов Д.Г., Бобохонов Ҳ.З. Асари ишорашуда. – С. 33.

⁶⁰ Ниг.: Майборода Т.Ю. Договор долевого участия в строительстве жилья: дис. ... канд. юрид. наук. – Екатеринбург, 2007. – С. 63.; Романенкова Н.Д. Правовой статус застройщика по договору участия в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости. – С. 33.; Дикун А.В. Договор участия в долевом строительстве: дис. ... канд. юрид. наук. – Ростов-на-Дону, 2011. – С. 78; Курова Н.Н., Тараканов П.В. Договор участия в долевом строительстве объектов недвижимости: актуальные вопросы // Научные ведомости Белгородского государственного университета. – 2016. – №10 (231). – С. 120-126.

Баъзе олимони ин шартномаҳо консенсуалӣ мешуморанд⁶¹. Шартномаҳои консенсуалӣ (consensus – розигии мутақобил) шартномаҳои мебошанд, ки аз лаҳзаи ба созиш омадани тарафҳои он басташуда эътироф карда мешавад. Ба сифати шартномаҳои консенсуалӣ бештари шартномаҳои ҳуқуқи маданӣ баромад менамоянд⁶². И.А. Лепехин изҳор мекунад, ки «лаҳзаи бастании шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ қайди давлатии он мебошад ва иҷрои шартномаи басташуда ва эътиборнокии иштироки ҳиссагӣ аз ҷониби ширкати сохтмонӣ сохтмони бинои истиқоматӣ (ё дигар объекти молу мулки ғайриманкул ва супоридани он ба иштирокчиҳои сохтмони ҳиссагӣ) ба шумор меравад»⁶³.

О.Ю. Тархова чунин мешуморад, ки «ҳангоми бастании шартномаи ширкати сохтмонӣ, воқеан, манзили истиқоматӣ надорад, ки предмети шартнома мебошад ва ҳиссагузор метавонад маблағро, ки баъдтар пардохт мешавад, дар муҳлати тибқи шартнома муқарраршуда пардохт кунад»⁶⁴.

Ба ақидаи Т.Ю. Майборода, «ҳуқуқҳо ва уҳдадорихо ҳангоми бастании шартнома дар шакли зарурӣ ба миён меоянд, ки пас аз он ҳар кадоме аз тарафҳо метавонанд вобаста ба уҳдадорихо ба миён омада иҷрои онро талаб кунанд»⁶⁵.

Аммо дар адабиёти илмӣ боз як нуқтаи назари дигаре мавҷуд аст, ки тибқи он шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ наметавонад ҳамчун реалӣ ва ё консенсуалӣ тавсиф карда шавад, чунки шартномаи

⁶¹Ниг.: Зюзин В.А., Королев А.Н. Комментарий к Федеральному закону «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» (постатейный). Изд.2-е, перераб. и доп. – М.: Юстицинформ, 2007. – С. 24.; Майборода Т.Ю. Договор долевого участия в строительстве жилья: дис. ... канд. юрид. наук. – Екатеринбург, 2007. – С. 41.; Дикун А.В. Договор участия в долевом строительстве: дис. ... канд. юрид. наук. – Ростов-на-Дону, 2011. – С. 78.; Лепехин И.А. Проблема правовой квалификации договора участия в долевом строительстве // Юрист. – 2011. – №22. – С. 32-33.; Петрухин М.В. Договор участия в долевом строительстве объектов недвижимости: проблемы правового регулирования. – М.: Инфротропик Медиа, 2012. – С. 9.; Курова Н.Н., Тараканов П.В. Договор участия в долевом строительстве объектов недвижимости: актуальные вопросы // Научные ведомости Белгородского государственного университета. – 2016. – №10 (231). – С.120-126.

⁶² Ниг.: Ҳуқуқи граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон: китоби дарсӣ: қисми якум / Муҳаррирони масъул: д.и.х., профессор, Ғаюров Ш.К. ва н.и.х., дотсент Сулаймонов Ф.С. – Душанбе, «ЭР-граф», 2013. – С. 302.

⁶³Ниг.: Лепехин И.А. Проблема правовой квалификации договора участия в долевом строительстве // Юрист. – 2011. – №22. – С. 6-8.

⁶⁴Ниг.: Тархова О.Ю. Договор долевого участия в строительстве как основание возникновения права собственности на жилое помещение: дис. ... канд. юрид. наук. – Ростов-на-Дону, 2006. – С. 18.

⁶⁵Ниг.: Майборода Т.Ю. Договор долевого участия в строительстве жилья: дис. ... канд. юрид. наук. – Екатеринбург, 2007. – С. 41.

сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ ба категорияи махсуси шартномаҳое дохил карда шудааст, ки дар лаҳзаи бақайдгирии давлатӣ басташуда ҳисобида мешаванд.

Масъала дар бораи он ки оё шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ шартномаи оммавӣ аст (м. 488 КМ ҚТ) дар доктринаи ҳуқуқӣ баҳснок боқӣ мемонад. Тибқи м. 488 КМ ҚТ шартномаи оммавӣ шартномае мебошад, ки аз ҷониби ташкилоти тиҷоратӣ баста шуда, дар он уҳдадори ташкилот дар мавриди фурӯши маҳсулот, иҷрои кор ё хизматрасонӣ, ки чунин ташкилот мувофиқи хусусиятҳои фаъолиятш бояд нисбати ҳар мурочиаткунанда анҷом диҳад (савдои чакана, мусофиркашонӣ дар нақлиёти истифодаи умум, хизматрасонии алоқа, таъминоти барқ, хизматрасонии тиббӣ, меҳмонхонаҳо ва ғ.), муайян гардидааст. Аз мафҳуми зикршуда чунин хусусиятҳои шартномаҳои оммавиро муайян намудан мумкин аст:

1) тарафи шартнома, ки уҳдадор аст шартнома бандад, ташкилоти тиҷоратӣ мебошад;

2) ташкилоти тиҷоратӣ бояд фаъолиятро нисбат ба савдои чакана, мусофиркашонӣ дар нақлиёти истифодаи умум, хизматрасонии алоқа, таъминоти барқ, хизматрасонии тиббӣ, меҳмонхонаҳо ва ғ., ба роҳ монад;

3) фаъолияти дар боло зикршуда бояд нисбат ба ҳар як шахсе, ки ба ин ташкилоти тиҷоратӣ мурочиат мекунад, ба амал бароварда шавад;

4) предмети шартномаро фаъолияти ташкилоти тиҷоратӣ ташкил медиҳад.

Б.А. Шомаҳмадов доир ба табиати ҳуқуқии шартномаи оммавӣ қайд мекунад, ки «шартномаҳои оммавӣ аломатҳои зерин доранд: иштирокчии ҳатмии шартномаи оммавӣ ташкилоти тиҷоратӣ мебошад; ин ташкилоти тиҷоратӣ бояд фаъолиятро нисбат ба фурӯши молу мулк, иҷрои кор ва ё хизматрасонӣ ба амал барорад; ин фаъолият нисбат ба ҳар як шахсе, ки ба ин ташкилоти тиҷоратӣ мурочиат мекунад, ба амал бароварда мешавад; ҳамчун предмети шартнома бояд фаъолияти ташкилоти тиҷоратӣ баромад кунад»⁶⁶.

⁶⁶ Ниг.: Ҳуқуқи граждани: қисми 1. – Душанбе: ЭР-граф, 2007. – С. 339 (муаллифи боб Б.А. Шомаҳмадов).

Дар адабиёти ҳуқуқӣ оид ба ин масъала нуқтаҳои назари гуногун мавҷуд аст. Масалан, А. Маковская чунин мешуморад, ки шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ шартномаи оммавӣ нест⁶⁷. Аммо вай барои ин хулоса ягон далел намеорад. О.Л. Капитса тасдиқ мекунад, ки «таҳлили моҳияти ҳуқуқии шартномаи иштироки шахрвандон дар сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ ба чунин хулоса меорад, ки он метавонад ҳамчун шартномаи оммавӣ бандубаст карда шавад»⁶⁸.

Ҳамин тариқ, шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ музднок, дутарафа ва шартномае мебошад, ки ҳатто дар сурати мавҷуд набудани бақайдгирии давлатӣ боиси ба вуҷуд омадани ҳуқуқ ва уҳдадориҳои тарафайн мегардад.

Эътирофи шартномаи иштироки ҳиссагӣ ба сифати шартномаи оммавӣ маънои кафолатҳои иловагии ба ҳиссагузор муқаррарнамудаи м. 488 КМ ҚТ мебошад. Ҳамзамон, ин кафолатҳо нишонаҳои шартномаи оммавӣ мебошанд.

Дар ин асос, М.И. Брагинский қайд мекунад, ки «ҳама гуна шартномаҳое, ки ба хусусиятҳои дар Кодекси маданӣ пешбинишуда ҷавобгӯ мебошанд, шартномаи оммавӣ ҳастанд»⁶⁹.

Дар ин ҳолат бояд ба андешаи Ю.В. Романетс розӣ шуд, зеро муаллиф дуруст қайд кардааст, ки «хусусияти фаъолияти ташкилоти тичоратӣ, ки татбиқи он нисбат ба ҳама ифода ёфтааст, наметавонад ҳамчун як аломати сифатии шартномаи оммавӣ баррасӣ карда шавад, зеро ин унсури танзими ҳуқуқӣ аст, на омили муайянкунандаи танзими ҳуқуқӣ». Вай минбаъд қайд

⁶⁷ Ниг.: Маковская А. Договор участия в долевом строительстве // Хозяйство и право. – 2005. – №5. – С. 25. Ҳамчунин ниг.: Бобровникова М.А. Договор участия в долевом строительстве // Строительство и право. – 2006. – №6. – С. 13.

⁶⁸ Ниг.: Капица О.Л. Правовое регулирование участия граждан в долевом строительстве: дис. ... канд. юрид. наук. – Краснодар, 2005. – С. 117. Инчунин ниг.: Акчулпанова Е.Х. Правовое регулирование договора участия в долевом строительстве: дис. ... канд. юрид. наук. – Казань, 2006. – С. 55.; Тархова О.Ю. Договор долевого участия в строительстве как основание возникновения права собственности на жилое помещение: дис. ... канд. юрид. наук. – Ростов-на-Дону, 2006. – С. 22.; Майборода Т.Ю. Договор долевого участия в строительстве жилья: дисс. канд. юрид. наук. – Екатеринбург, 2007. – С. 8, 9, 15, 16.; Кирсанова Е.В. Цена как существенное условие договора участия в долевом строительстве // Юридические науки. – 2007. – №3. – С. 64.

⁶⁹ Ниг.: Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга первая: Общие положения: Изд. 3-е, стереотипное. – М.: Статут, 2001. – С. 252.

мекунад, ки «дар назария речаи шартномаи оммавӣ барои ҳама гуна фаъолияти ташкилоти тиҷоратӣ пешбинӣ шуда метавонад»⁷⁰.

Мувофиқи мавқеи баъзе олимони шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ шартномаи оммавӣ аст, зеро дар чунин муносибатҳо шахрванде, ки дар сохтмони ҳиссагӣ иштирок мекунад, иштирокчии муҳофизатнашавандаи шартнома мебошад ва баръакс, мавқеи ташкилоти тиҷоратӣ – ширкати сохтмонӣ, яъне иштирокчии касбии муомилоти маданӣ дар аввал устувортар аст. Истилоҳи шартномаи оммавӣ дар қонунгузориҳои маданӣ мустаҳкам шудааст, ки воситаҳои ҳуқуқии заифтар барои ҳимояи манфиатҳои он бояд дар ҳолате бошанд, ки тарафҳо воқеан дар ҳолати нобаробар қарор гиранд⁷¹.

Ҷонибдороне, ки тавсифи шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматиرو ҳамчун шартномаи оммавӣ асоснок меҳисобанд, чунин мешуморанд, ки истеъмолкунандагон дар шартномаи оммавӣ ҳуқуқ доранд шартҳои шартномаро иҷро накунанд, агар дар муносибат бо контрагентҳои дигар шартҳои дигар татбиқ карда шаванд. Ин изҳорот комилан дуруст аст, аммо онҳо ба муносибатҳои баробарӣ дар сохтмон дахл надоранд. Илова бар ин, аломати оммавии шартнома уҳдадориҳои тарафи хизматрасонино пешниҳодкунанда мебошад ва бо ҳар шахсе, ки ба ӯ муроҷиат кардааст, бояд шартнома бандад.

Д.А. Соболев ва Н.Н. Куров чунин мешуморанд, ки «ин шартнома набояд ҳамчун оммавӣ тавсиф карда шавад, то он даме ки он дар қонунгузориҳои дахлдор муқаррар карда шавад»⁷². Ба андешаи Д.А. Соболев «барои ин зарур аст, ки муқаррарот дар ин бора дар қонун мустаҳкам карда шуда, шакли намунавии шартномаҳо, қоидаҳои барои тарафҳо ҳатмӣ таҳия

⁷⁰Ниг.: Романец Ю.В. Система договоров в гражданском праве России. – М.: Юристъ, 2004. – С. 153.

⁷¹ Ниг.: Черкашина И. Защита жилищных прав в публичных договорах // Российская юстиция. – 2001. – №10. – С. 64.

⁷²Ниг.: Соболев Д.А. О «публичности» договора участия в долевом строительстве // Труды СГА. – 2010. – №6 (34). – С. 39-45; Курова Н.Н., Тараканов П.В. Договор участия в долевом строительстве объектов недвижимости: актуальные вопросы // Научные ведомости Белгородского государственного университета // 2016. – №10 (231). – С. 120-126.

карда, контрол ва назорати давлатӣ дар соҳаи иштироки ҳиссагӣ дар сохтмон ба амал бароварда шавад»⁷³.

Ба ақидаи Д.А. Соболев ва Н.Н. Куров, шартномаи эътироф намудани шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ аз қонунгузорӣ вобаста аст, яъне то лаҳзаи бевосита дар қонунгузорӣ эътироф шудани ин шартнома ҳамчун шартномаи оммавӣ ба он речаи ҳуқуқи шартномаи оммавиرو паҳн кардан ғайриимкон аст.

Ба андешаи мо, барои ҳимояи самарабахши ҳуқуқи шаҳрвандоне, ки бидуни ҳадафи фаъолияти соҳибкорӣ ба сохтмон маблағгузорӣ мекунанд, ин шартнома бояд бо унсурҳои алоҳидаи шартномаи оммавӣ таъмин карда шавад. Яке аз аломатҳои шартномаи оммавӣ дар он аст, ки нархи шартнома ва шартҳои дигар барои як гурӯҳи истеъмолкунандагон якхела мебошанд. Шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ ба шартномаҳои оммавӣ дахл надорад, нарх дар як шартнома метавонад бо нархи шартномаи дигар мувофиқат накунад. Нархи шартномавӣ барои шаҳрвандоне, ки манзилро ба ғайр аз мақсадҳои тиҷоратӣ харидорӣ мекунанд, набояд баланд карда шавад.

Ба андешаи мо, шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ бо чунин аломати оммавӣ, ба монанди нархи якхела барои ҳамаи иштирокчиёни сохтмони ҳиссагӣ дода намешавад, зеро объектҳои сохтмони ҳиссагӣ хусусиятҳои гуногуни сифатӣ доранд, ки ба нархи объект таъсир мерасонанд (масалан, манзили истиқоматӣ дар ошёнаи яқум ва охир ҳамеша нисбат ба ошёнаҳои дигар арзонтар аст).

Мо чунин мешуморем, ки бо мақсади беҳтар намудани ҳифзи ҳуқуқи иштирокчиёни сохтмони ҳиссагӣ шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ бояд нишонаи зерини шартномаи оммавиرو дошта бошад: ба ширкати сохтмонӣ манъ кардани афзоиши нарх, агар тарафи шартнома шахси воқеӣ ё ҳуқуқӣ – истеъмолкунанда бошад.

Дар робита ба уҳдадории бастанӣ шартнома, дар қонунгузорию маданияи Олмон муқаррароти бештари мушаххас мавҷуданд. Тавре ки дар адабиёти

⁷³Ниг.: Соболев Д.А. О «публичности» договора участия в долевом строительстве // Труды СГА. – М.: Изд-во СГА. – 2010. – №6 (34). – С. 39-45.

илмии Олмон қайд карда шудааст, танҳо дар ҳолатҳои истисноӣ ба ном «ухдадории бастанӣ шартнома» (Kontrahierungszwang) муқаррар гардидааст. Онро монополистҳо ҳангоми пешниҳоди хизматҳое, ки барои истеъмолкунандагон заруранд, иҷро мекунанд. Ин қоида, пеш аз ҳама, ба соҳаи таъмини истеъмолкунандагон бо молҳои ниёзи аввалия, масалан, об ё барқ дахл дорад. Ҳатмияти бастанӣ шартнома дар ин ҳолат бо қонунҳои махсус муқаррар карда мешавад⁷⁴. Ҳамин тариқ, ҳолатҳои мушаххасе, ки дар ҳузури онҳо монополист вазифадор аст бо истеъмолкунанда шартнома бандад, дар қонунҳои махсус пешбинӣ шудаанд.

Эътирофи шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ ҳамчун шартномаи оммавӣ маънои онро дорад, ки нархи шартномаи иштироки ҳиссагӣ ва дигар шартҳои ин шартнома бояд барои ҳамаи истеъмолкунандагон якхела бошанд (қ. 3, м. 488 КМ ҚТ).

Дар ин робита, манфиати танзими ҳуқуқии муносибатҳо оид ба сохтмони ҳиссагӣ дар қонунгузории Ҷумҳурии Беларус таъкид шудааст. Тавре, ки Т. Рогожина қайд мекунад, «нархи объекти сохтмони ҳиссагӣ тибқи қонунгузорӣ дар бораи муайян намудани арзиши биною иншоот ва тартиб додани ҳуҷҷатҳои харҷномавӣ бо истифодаи харҷномаи захиравӣ муқаррар карда мешавад ва барои ҳамаи ҳиссагузoron яксон аст, агар бо қарорҳои Президенти Ҷумҳурии Беларус тартиби дигаре пешбинӣ нагардида бошад»⁷⁵.

Бисёр олимони баҳс мекунанд, ки «то имрӯз шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ аз рӯйи моҳияти худ шартномаи оммавӣ нест, аммо «оммавӣ» будани шартнома аз сабаби зарурати ҳифзи манфиатҳои ҷамъиятӣ дар соҳаи сохтмон ва ҳимояи ҳиссагузoron ҳамчун як тарафи заифи шартнома аён аст, барои ин мақсад шартномаи мазкур бо унсурҳои мушаххаси оммавӣ-ҳуқуқӣ танзим карда мешавад»⁷⁶.

Шартномаи иштироки ҳиссагӣ оммавӣ нест, зеро нархи шартнома бо мувофиқаи тарафҳо муқаррар ва тағйир дода мешавад, ки ин ҳолат

⁷⁴ Ниг.: Plandt-Heinrichs. Bürgerliches Gesetzbuch. 58. Aufl. 1999, Einf. v. § 145. Rn. 8.

⁷⁵ Ниг.: Рогожина Т. О некоторых вопросах долевого строительства жилья // Юстиция Беларуси. – 2006. – №6. – С. 27-28.

⁷⁶ Ниг.: Биньковская А.А. Является ли договор участия в долевом строительстве публичным договором либо договором присоединения? // Наука и образование: хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управление. – 2013. – №10. – С. 75.

имконияти истифодаи нишони шартномаи оммавиро дар бораи нархи якхела барои ҳамаи истеъмолкунандагон истисно мекунад (қ. 2, м. 458 КГ ҚТ).

Ин хулосаро амалияи бастан ва иҷрои шартномаҳои иштироки ҳиссагӣ низ нишон медиҳад, вақте ки ширкати сохтмонӣ мустақилона нархи шартномаро муқаррар мекунад, тартиби тағйир додани он ва инчунин тахфифҳоро дар баъзе объектҳои сохтмони ҳиссагӣ пешбинӣ менамояд.

Масъалаи дигари баҳсталаб дар муайян кардани моҳияти ҳуқуқи шартномаи иштирок дар сохтмони ҳиссагӣ масъалаи имкони эътирофи ин намуди шартнома ба сифати шартномаи ҳамроҳшавӣ мебошад.

Дар адабиёти ҳуқуқӣ андешаҳо оид ба бандубасти шартномаи иштироки ҳиссагӣ ҳамчун шартномаи ҳамроҳшавӣ баён карда мешаванд. Чунин ба назар мерасад, ки ин пешниҳод баҳснок аст. Ҷонибдорони ин нуқтаи назар аз он бармеоянд, ки таҷрибаи бастан шартномаҳои иштирок дар сохтмони ҳиссагии биноҳои истиқоматӣ нишон медиҳад, ки бинобар шумораи зиёди лоиҳаҳои ҳиссагии сохтмон ва иштирокчиёни ин сохтмон, шартҳои ин шартномаҳо дар шакли муайяни стандартӣ, ки ширкати сохтмонӣ бо мақсади содда ва сабук кардани расмиёти бастан таҳия кардааст⁷⁷. Ба ақидаи онҳо, шаҳрванд як шартномаи тайёрро имзо мекунад, ки дар он барои ҳамаи иштирокчиён як хел шароит фароҳам оварда мешавад. Дар таҳияи он ягон намуди иштирок қабул карда намешавад⁷⁸.

Моҳияти ин шартномаҳо аз он иборат аст, ки шarti шартномаро як тараф дар шакли тавсия (формуляр) ё дигар шакли стандартӣ пешниҳод намудааст ва онро тарафи дигар танҳо бо роҳи пурра ҳамроҳ шудан ба шартномаи пешниҳодгардида қабул мекунад (м. 490 КМ ҚТ). Аз мафҳуми ин шартнома чунин хусусиятҳои онро ҷудо намудан мумкин аст:

а) таҳияи шартнома ба як тараф вобаста аст ва тарафи дигар дар муайян намудани шартҳои шартнома ҷалб намегардад. Ин маънои онро дорад, ки «оё бо шартҳое, ки ман пешниҳод намудам розӣ мешавӣ ё шартнома намебандӣ»;

⁷⁷ Ниг.: Злотникова Е.П. Правовое регулирование отношений, возникающих из договора участия в долевом строительстве: дис. ... канд. юрид. наук. – Волгоград, 2006. – С. 84.

⁷⁸ Ниг.: Капица О.Л. Асари зикршуда. – С. 121.

б) шарнома дар шакли тавсия (формуляр) ё дигар шакли стандартӣ омода карда мешавад ва ин шакли стандартӣ ба ҳар як намуди шартнома бо хусусиятҳои ба худ хос омода карда мешавад;

в) шартҳои шартнома бояд бо меъёрҳои Кодекси маданӣ, дигар қонунҳо ва санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ ҷавобгӯ бошад.

М.Н. Малеина қайд менамояд, ки «баъзе шаклҳои стандартӣ пешниҳод мекунад, ки дар бораи як ё якчанд шарт мувофиқа карда шуда, шартҳои боқимонда (аксарияти онҳо) дар нашри бетағйири пешниҳодкунанда қабул карда шаванд. Аммо таърифи ҳуқуқии шартномаи ҳамроҳшавӣ иҷозат намедиҳад, ки чунин шартномаҳо ҳамчун шартномаи ҳамроҳшавӣ бандубаст карда шаванд»⁷⁹.

Тибқи ақидаи В.В. Витрянский, шартномаи ҳамроҳшавӣ бояд ду хусусияти хос дошта бошад: аввалан, шартҳои шартномаро яке аз тарафҳо бояд дар шаклҳо ё дигар шаклҳои стандартӣ муайян кунад, аммо ин намунаҳои мазмуни шартномаҳоро такрор кардан мумкин нест, зеро дар ин ҳолат тарафи дигар ҳуқуқ дорад ихтилофотро тибқи шартнома эълон кунад ва дар ниҳоят шартҳои чунин шартнома ба тариқи маъмулӣ муайян карда мешаванд, яъне бо мувофиқаи тарафҳо; дуввум, шартҳои шартномаро, ки дар шакли дахлдор муайян карда шудаанд ё дар шакли стандартӣ мавҷуданд, тарафи дигар танҳо бо роҳи ҳамроҳшавӣ ба ин шартҳо қабул карда метавонад. Ин талабот имкони тарафҳоро дар шартномаи ҳамроҳшавӣ таҳия кардани шартҳои ба ғайр аз шартҳои дар як шакл ё шакли стандартӣ мувофиқи шартномаи онҳо пешбинишуда истисно мекунад ва барои тарафи ҳамроҳшавӣ имкони эълomia ҳангоми бастании шартнома дар бораи ихтилофҳо дар шартҳои алоҳидаи он ба миён меояд⁸⁰.

Баъзе олимони шартномаи мазкурро ба шартномаи ҳамроҳшавӣ нисбат медиҳанд. Ба андешаи М.А. Бобровникова, «хусусияти асосии чунин

⁷⁹Ниг.: Научно-практический комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный) / Под ред. В.П. Мозолина, М.Н. Малеиной (автор комментария – Малеина М.Н.). – М.: Норма, 2004. [Захираи электронӣ]. Манбаи дастрасӣ: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=СМВ&n=5959#byw170TkpZfhZi8q1> (санаи мурочиат: 10.07 соли 2021).

⁸⁰ Ниг.: Кодификация российского частного права / Под ред. Д.А. Медведева. – М.: Статут, 2008. – С. 100.

шартнома мавҷудияти шакл мебошад; бо бастан чунин шартнома амалиётҳои якхела яклухт баста мешаванд»⁸¹.

Е.П. Злотникова зикр мекунад, ки «шартҳои ин шартномаҳо дар шакли муайяни стандартӣ, ки аз ҷониби ширкати сохтмонӣ таҳия шудааст, бо мақсади содда ва осон кардани тартиби бастан тартиб дода шудаанд»⁸².

Тибқи мавқеи Н.Д. Романенкова, «шаҳрвандоне, ки дар сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ иштирок мекунанд, ягона имконият доранд, ки шартҳои чунин шартномаҳоро, дар маҷмӯъ, бо ҳамроҳ шудан қабул кунанд»⁸³.

Т.Ю. Майборода менависад, ки «яке аз тарафҳои эҳтимолӣ наметавонад озодии шартномавии худро бо он тарзе, ки қонун ба ӯ додааст, дошта бошад»⁸⁴.

А.А. Маковская ва М.А. Бобровников қайд менамоянд, ки «ҳуқуқи ҳукумат оид ба баровардани қоидаҳои, ки ҳангоми бастан ва иҷрои он барои тарафҳо ҳатмӣ мебошанд, яъне таҳияи шартномаи намунавии иштирок дар сохтмони ҳиссагӣ аст»⁸⁵.

Ҳамзамон, дар назарияи ҳуқуқи маданӣ ақидаи баръакс низ мавҷуд аст, ки тибқи он шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ наметавонад ба шартномаи ҳамроҳшавӣ бо асосҳои зерин мансуб доништа шавад: бинобар фарқияти шароити он, агар ҳиссагузор бо баъзе бандҳои шартнома розӣ набошад, вай ҳуқуқ дорад протоколи ихтилофи назарро оид ба варианти шартнома, ки аз ҷониби ширкати сохтмонӣ пешниҳод шудааст, тартиб диҳад»⁸⁶.

⁸¹Ниг.: Бобровникова М.А. Договор участия в долевом строительстве // Журнал российского права. – 2006. – №1. – С. 75.

⁸²Ниг.: Злотникова Е.П. Правовое регулирование отношений, возникающих из договора участия в долевом строительстве многоквартирных домов: дис. ... канд. юрид. наук. – Волгоград, 2006. – С. 84-85.

⁸³Ниг.: Романенкова Н.Д. Правовой статус застройщика по договору участия в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости: дис. ... канд. юрид. наук. – М., 2009. – С. 37.

⁸⁴Ниг.: Майборода Т.Ю. Договор долевого участия в строительстве жилья: дис. ...канд. юрид. наук. – Екатеринбург, 2007. – С. 48

⁸⁵Ниг.: Маковская А.А. Договор участия в долевом строительстве // Хозяйство и право. – 2005.– №5. – С. 35.; Бобровникова М.А. Договор участия в долевом строительстве // Журнал российского права. – 2006. – №1. – С. 75-83.

⁸⁶ Ниг.: Петрухин М.В. Договор участия в долевом строительстве с условием договора подряда, их общая и особенная правовая природа // Юристь. – 2010. – №5. – С. 38-44.

Бо бастани шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ ҳиссагузор ба ягон шартномаи умумӣ ва асосӣ ҳамроҳ намешавад, вай ба муносибатҳои ширкати сохтмонӣ бо дигар иштирокчиёни сохтмони ҳиссагӣ манфиатдор нест, ҳар як шартнома инфиродӣ мебошад. Ширкати сохтмонӣ вазифадор нест, ки бо иштирокчиёни сохтмони ҳиссагӣ бо ҳамин шартҳо шартнома бандад.

Баҳс дар бораи имкони ба шартномаи хариду фурӯши ашёи оянда мансуб кардани шартномаи иштироки ҳиссагӣ дар сохтмон ниҳоят душвор аст. Ин мавқеъро шумораи зиёди шахрвандони муосир риоя мекунанд. Ба назари мо, ин амал оқилона нест, зеро ин шартномаҳо ба ҳам монанданд. Ба даст овардани ҳуқуқи моликият ба объекти сохтмони ҳиссагӣ ҳадафи шартнома барои ҳиссагузор мебошад, танҳо ҳиссагузор ҳуқуқи моликият дорад ва он маҳсул (дуюмдараҷа) нест. Дар чунин шароит дар бораи ҳар гуна хариду фурӯш андешаронӣ кардан имконнопазир аст.

Ба андешаи мо, шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматиро шартномаи ҳамроҳшавӣ эътироф кардан имконнопазир аст, зеро объекти сохтмони ҳиссагӣ, нархи шартнома, тартиби пардохт ва шартҳои дигар дар ҳарду ҳолат инфиродӣ мебошанд. Ғайр аз он, агар ҳиссагузор бо шартҳои муайяни шартнома розӣ набошад, вай ҳуқуқ дорад, ки ба лоиҳаи шартномаи пешниҳодкардаи ширкати сохтмонӣ протоколи ихтилофи назар тартиб диҳад.

Дар амал иштирокчиёни сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ ихтилофи назарро, чун қоида, бо шартҳои шартнома, ки ба бунёди бино марбутанд, баён мекунанд (масалан, ҳиссагузор дархост мекунад, ки ягон намуди корро иҷро накунад ё баръакс, иҷрои намудҳои иловагии кор ё бо насби таҷҳизот (масалан, ҳиссагузор талаб менамояд, ки анҷомҳои рӯзгор, ҳисобкунакҳои об, ҳисобкунакҳои газ ва ғ., насб карда нашаванд).

Асосҳои дар боло овардашуда далели он мебошанд, ки шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ на шартномаи оммавӣ ва на шартномаи ҳамроҳшавӣ аст.

Шартномаи иштироки ҳиссагӣ дорои хусусиятҳои мебошад, ки ин аломатҳо онро ба шартномаи мустақили ҳуқуқи маданӣ таъдил медиҳанд.

Аломати якуми ин шартнома таркиби махсуси субъективии он мебошад. Ҳиссагузор метавонад дар ҳар як субъекти ҳуқуқи маданӣ қобилияти ҳуқуқдорӣ дошта бошад, ширкати сохтмонӣ бошад, танҳо шахси ҳуқуқӣ мебошад, ки соҳиби ҳуқуқи иҷора, ё қитъаи заминест, ки барои сохтмон бо ҳуқуқҳои муайян дар муносибатҳои мазкур ширкат мекунад. Ҳамзамон ширкати сохтмонӣ бояд барои сохтмони бинои истиқоматӣ ва ё дигар объекти сохтмони ҳиссагӣ иҷозат гирад ва эълонияи лоиҳаро нашр кунад. Ғайр аз он, ширкати сохтмонӣ сохтмони биноҳои истиқоматӣ ва ё дигар молу мулки ғайриманқуло аз ҳисоби иштирокчиёни сохтмони ҳиссагӣ анҷом медиҳад.

Аломати дуюми шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ дар хусусиятҳои предмети ин шартнома зоҳир меёбад. Агар уҳдадори ҳиссагузор танҳо аз пардохти нархи пешбиниамудаи шартнома ва қабули объекти тайёри сохтмони ҳиссагӣ иборат бошад, пас уҳдадори ширкати сохтмонӣ бо унсурҳои нисбатан мураккаб тавсиф карда мешавад.

Ин сохтмони бинои истиқоматӣ ва ё дигар объекти молу мулки ғайриманқул мебошад, ки онро ширкати сохтмонӣ мустақилона ва ё бо ҷалби шахсони дигар дар маҳалли ба ӯ тааллуқдошта дар давоми муҳлати қайду шартшуда анҷом медиҳад. Он барои маблағҳои иштирокчиёни сохтмони ҳиссагӣ ва иштирокчиҳои сохтмони ҳиссагии иншооти сохтмони ҳиссагӣ пас аз анҷоми сохтмон ва ба истифода додани бинои истиқоматӣ ва ё дигар объекти молу мулки ғайриманқул дар шартнома муқаррар карда шудааст.

Дар ин ҳолат объектҳои сохтмони ҳиссагӣ биноҳои истиқоматӣ ё ғайриистіқоматӣ, инчунин молу мулки умумӣ мебошанд, ки ҳуқуқҳо вобаста ба онҳо бояд ба қайди давлатӣ гирифта шаванд.

Хусусияти сеюми фарқкунандаи шартномаи иштироки ҳиссагӣ дар он аст, ки тарафҳои ин шартнома ҳадафҳои мухталифро пайгирӣ мекунанд. Барои ширкати сохтмонӣ мақсад аз ҷалби маблағҳои иштирокчиёни сохтмони ҳиссагӣ ба даст овардани фоидаест, ки дар натиҷаи фарқияти байни

маблағҳое, ки аз иштирокчиёни сохтмони ҳиссагӣ барои сохтмони бинои истиқоматӣ ва ё дигар объекти молу мулки ғайриманқул ба даст омадаанд ва арзиши объекти сохтмони ҳиссагӣ тавассути сохтани бинои истиқоматӣ ва ё дигар объекти молу мулки ғайриманқул ва чун қоида барои иштирокчии сохтмони ҳиссагӣ мебошад. Ҳадафи бастани шартнома ба даст овардани ҳуқуқи моликият ба объекти сохтмони ҳиссагӣ аст.

Аломати чорум он аст, ки унсурҳои муайяни оммавӣ ба ин шартнома хосанд, ки барои ҳимояи манфиатҳои тарафи заиф (истеъмолкунанда) пешбинӣ шудаанд. Ҳамин тавр, мазмуни шартномаи иштирок дар сохтмони ҳиссагӣ, асосан, бо меъёрҳои имтиёзноки муайян карда мешавад, ки бо хоҳиши тарафҳо дар муқоиса бо меъёрҳои қонун тағйир дода намешаванд. Иҷрои ухдадорӣҳои ширкати сохтмонӣ бо гавари қитъаи замини барои сохтмони бинои истиқоматӣ ва ё дигар объекти молу мулки ғайриманқул пешбинишуда, ки ба ҳуқуқи моликият тааллуқ дорад ё ҳуқуқи ба иҷора, зеричора додани ҳуқуқи истифодаи қитъаи замин, бинои истиқоматӣ ва ё дигар молу мулки ғайриманқули дар ин қитъаи замин сохташуда таъмин карда мешавад.

Ҳамзамон, агар шахрванд шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматиро бо мақсади истеъмолӣ бандад, қонунгузорӣ дар бораи ҳифзи ҳуқуқи истеъмолкунандагон ба муносибатҳои тарафҳо дар қисмате, ки қонуни махсус танзим накардааст, татбиқ карда мешавад.

Хусусияти панҷуми шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ талабот дар бораи бақайдгирии давлатии шартнома ва ё гузаштани ҳуқуқи талабот тибқи шартнома мебошад. Гарчанде чунин талабот дар қонунгузори амалкунанда пешбинӣ нагардидааст, чунин қоидаро дар қонунгузорӣ ворид намудан мақсаднок мебошад.

Ин аломати шартномаи иштироки ҳиссагӣ онро аз шартномаи паймонкорӣ фарқ мекунонад, ки нисбат ба он ҳеҷ гуна талабот барои бақайдгирии давлатӣ вучуд надорад. Нишонаҳои шартномаи иштироки ҳиссагӣ имкон медиҳанд, ки он ҳамчун як шартномаи мустақили маданӣ-

ҳуқуқӣ аз дигар шартномаҳо, аз ҷумла шартномаи паймонкорӣ, фарқ ва баррасӣ карда шавад.

Хулоса дар бораи он ки шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ шартномаи мустақили маданӣ-ҳуқуқӣ мебошад, масъалаеро ба миён меорад, ки шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматиро ба кадом гурӯҳ мансуб кардан лозим аст.

Дар таълимоти ҳуқуқи маданӣ шартномаҳои маданӣ-ҳуқуқӣ чун анъана ба гурӯҳҳои зерин тақсим карда мешаванд: шартномаҳои бегона кардани молу мулк, шартнома дар бораи ба истифода додани молу мулк, шартномаҳо барои иҷрои кор ва хизматрасонӣ ва шартномаҳо барои ташкили субъектҳои гуногуни коллективӣ (шартномаҳои фаъолияти якҷоя)⁸⁷.

Дар адабиёти ҳуқуқӣ оид ба шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ якчанд роҳҳои ҳалли ин масъала пешниҳод карда шудааст. Баъзе олимони шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматиро шартнома вобаста ба гузаштани ҳуқуқи моликият ба молу мулк меноманд⁸⁸. Дигарон ба гурӯҳи шартномаҳо барои иҷрои корро ҳамчун паймонкории маишӣ ҳисоб мекунанд⁸⁹.

Муҳаққиқони дигар бошанд, қайд мекунанд, ки шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ метавонад ба шартномаҳои таъиноти умумӣ ё шартномаҳои иҷрои корҳо дохил карда шаванд. Бандубасти шартнома аҳаммияти амалӣ дорад, зеро, масалан, вақте ки шахрванд шартномаи иштироки ҳиссагиро барои эҳтиёҷоти шахсӣ, оилавӣ, хонавода ва дигар ниёзҳои марбут ба иҷрои фаъолияти соҳибкорӣ мебандад, қонунгузорӣ дар бораи ҳимояи ҳуқуқи истеъмолкунандагон нисбат ба муносибатҳои тарафҳо дар қисмате, ки қонуни махсус ба танзим даровардааст, муқарраротеро пешбинӣ наменамояд.

⁸⁷ Ниг.: Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга первая: Общие положения: Изд. 3-е, стереотипное. – М.: Статут, 2001. – С. 399. (автор главы – М.И. Брагинский); Гражданское право: В 4 т. Том 3: Обязательственное право / Отв. ред. Е.Л. Суханов. – С. 180-181. (автор главы - Е.А. Суханов); Гражданское право: часть первая: учебник / Отв. ред. В.П. Мозолин, А.И. Масляев. – М.: Юрист, 2003. – С. 572. (автор главы – А.Ю. Кабалкин).

⁸⁸ Ниг.: Щербинин А.Г. Особенности договора долевого участия в строительстве жилья для личных нужд // Журнал российского права. – 2003. – №10. – С. 54.

⁸⁹ Ниг.: Капица О.Л. Асари зикршуда. – С. 111.

Дар робита ба ин, масъалае ба миён меояд, ки меъёрҳои Қонуни ҚТ «Дар бораи ҳимояи ҳуқуқи истеъмолкунандагон» аз 9 декабри соли 2004, №72 муносибатҳоеро, ки аз шартномаи иштироки ҳиссагӣ, ки аз ҷониби шахрванд барои эҳтиёҷоти шахсӣ, оилавӣ, хонавода ва дигар талаботҳои марбут ба фаъолияти соҳибкорӣ анҷом дода мешавад, танзим менамояд.

Ба андешаи мо, он нуқтаи назар асосноктар ба назар мерасад, ки мувофиқи он масъулияти ширкати сохтмонӣ сохтани бинои истиқоматӣ ва ё дигар объекти молу мулки ғайриманқул ва ба ҳиссагузор додани натиҷаи аз фаъолияти ширкати сохтмонӣ ҷудошаванда – объекти сохтмони ҳиссагӣ, мебошад.

Масъалаи шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ ҳамчун шартномаи паймонкорӣ ба назар баҳснок менамояд, зеро дар шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ нишонаҳои шартномаи паймонкорӣ мавҷуд нестанд. Боварӣ барои он вучуд дорад, ки шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ бояд ҳамчун як намуди мустақил, ки ба гурӯҳи шартномаҳои иҷроӣ қарб мансуб аст, баррасӣ карда шавад. Ҳамин тариқ, то қабули ҚМ ҚТ дар ҳолатҳои ҳалношудаи масъалаҳои қонун ва шартномаи тарафҳо меъёрҳои ҚГ ҚТ («Пудрати сохтмон») метавонанд ба шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ татбиқ карда шаванд.

Шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматиро ҳамчун шакли нави шартномавӣ таъмин ва баррасӣ кардан имконпазир аст. Ин муносибатҳо бо ҚМ ҚТ ва қонунҳои махсус танзим карда мешаванд. Интиқоли ҳуқуқ ба шахрвандон бо роҳи додани талабот тибқи шартномаҳои аз ҷониби шахсони ҳуқуқӣ ва ё соҳибкорони инфиродӣ басташуда ва ба фаъолияти сармоягузорӣ вобаста ба сохтмони биноҳои истиқоматӣ, ки пас аз иҷроӣ онҳо шахрвандон ҳуқуқи моликиятро ба манзил дар бинои истиқоматии сохташаванда ба даст меоранд, иҷозат дода намешавад.

Аммо, ба назари мо, ҷудо кардани шартномаи махсуси сармоягузорӣ ва истифодаи қонунгузори сармоягузорӣ ба муносибатҳои ҳуқуқии маданӣ баҳснок аст.

Мувофиқи м. 183 КМ ҚТ, аҳде, ки ба талаботи қонун ҷавобгӯ нест, безътибор аст. Бояд дар назар дошт, ки муносибати шахсони ҳуқуқӣ, ки бо сохтани молу мулки ғайриманқул (аз ҷумла, биноҳои истиқоматӣ) алоқаманданд, метавонанд аз ҷониби дигар намудҳои маъмули шартнома (шартномаи паймонкорӣ, шартномаи фаъолияти якҷоя (ширкати одӣ) танзим карда шаванд, агар ин муносибатҳо ба меъёрҳои барои ин шартномаҳо муқарраршуда ҷавобгӯ бошанд.

Аз номи шартнома ба чунин хулоса омадан мумкин аст, ки иштирокчиёни сохтмони ҳиссагӣ дар сохтани бинои истиқоматӣ ва ё дигар объекти молу мулки ғайриманқул иштирок намекунанд, балки он иштироки воқеӣ дар шакли сохтмон аст. Зеро калимаи «иштирок» маънои «фаъолияти якҷоя иҷро кардани чизе; ҳамкорӣ дар чизе»; истилоҳи «ҳисса» ҳамчун «таксим намудан ба сахмҳо, ки ҳиссаи чизе аст» маънидод карда мешавад; ва калимаи «сохтмон» маънои «сохтани иншоот, биноҳо ва ғ.»-ро дорад⁹⁰.

Ҳамзамон, Р.С. Бевзенко қайд менамояд, ки бақайдгирии шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ бо ҳуқуқи ба қайд гирифташуда барои ба даст овардани ашё дар оянда иваз карда мешавад⁹¹. Пешниҳод менамоем, ки барои иваз кардани шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ бо ҳуқуқи ашёии ба даст овардани ашёи дигар асосҳои кофӣ мавҷуд нестанд. Дар сохтори шартномаи сохтмони ҳиссагӣ ашёе (биноҳои истиқоматӣ ё ғайриистіқоматӣ), ки бояд ба ҳиссагузор дода шавад, на дар вақти бастанӣ шартномаи иштироки ҳиссагӣ, балки танҳо пас аз он, ки ширкати сохтмонӣ (шахси дигаре, ки ӯ ҷалб кардааст) корҳои сохтмонӣ ва васлкуниро ба анҷом мерасонад, бинои истиқоматӣ ва ё дигар объекти молу мулки ғайриманқулро ба истифода медиҳад.

Дар ин робита, то ба итмом расидани сохтмон ва ба истифода додани иншоот ҳуқуқи молу мулк ба объекти молу мулки ғайриманқули фардӣ (объекти сохтмони ҳиссагӣ) наметавонад аз ҷониби ширкати сохтмонӣ ё аз ҳиссагузор ба миён ояд. Ғайр аз ин, ширкати сохтмонӣ соҳиби ашёе, ки ба

⁹⁰ Ниг.: Ожегов С.И. Словарь русского языка: Ок. 57000 слов / Под ред. чл.-корреспондента АН ССР Н.Ю. Шведовой. 20-е изд., стереотип. – М., 1988. – С. 750.

⁹¹ Ниг.: Бевзенко Р.С. Гражданский переводот // ЭЖ-Юрист. – 2009. – №10. – С. 36.

ҳиссагузор дода шудааст, ки ба моликияти аввалӣ ба биноҳои истиқоматӣ ва ё ғайриистіқоматӣ, инчунин ҳуқуқи моликияти умумии ҳиссагӣ ба моликияти умумӣ дода намешавад.

Дар асоси таърифи шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ, он бояд ҳамчун як шартномаи консенсуалӣ, дутарафа ва музднок эътироф карда шавад. Консенсуалӣ будани шартнома дар созиши байни ширкати сохтмонӣ ва ҳиссагузор бадастомада ифода ёфтааст, вале ширкати сохтмонӣ уҳдадор аст, то объекти молу мулки ғайриманқуло (алалхусус, бинои истиқоматиро, ки дар он саҳмдор ба як ё якчанд манзил манфиатдор аст) сохта, ба саҳмдор супорад ва ӯ инчунин уҳдадор аст пардохтро барои объекти муайяншуда қабул кунад.

Дар натиҷа, ҳангоми бастанӣ шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ ягон бинои истиқоматӣ вуҷуд надорад, ки предмети шартнома бошад. Саҳмдор инчунин метавонад маблағи пардохтро дертар дар муҳлати муқарраркардаи шартнома пардохт намояд. Шартномае, ки бо чунин шартҳо баста шудааст, наметавонад воқеӣ доништа шавад ва барои он таҳвили ашё аҳаммияти аввалиндараҷа дорад.

Моҳияти музднокии шартномаи иштироқи ҳиссагӣ низ бешубҳа аст, зеро он уҳдадории ҳиссагузор оид ба пардохти нархи дар шартнома пешбинишударо дар бар мегирад.

Моҳияти дутарафаи шартномаро ҳуқуқҳо ва уҳдадориҳои тарафайн муқаррар мекунанд, ки хусусиятҳои умумияшон чунинанд: ширкати сохтмонӣ уҳдадор аст, ки объекти молу мулки ғайриманқул - бинои истиқоматиро дар дохили бино сохта, дар муҳлати дар шартнома пешбинишуда ба ҳиссагузор супорад.

Ғайр аз ин, ҳангоми тавсифи шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ бояд ба масъалае тавачҷуҳ кард, ки оё шартномаи мазкур шартномаи ҳамроҳшавӣ аст? КМ ҚТ дар м. 490 шартномаи ҳамроҳшавиро ҳамчун намуди алоҳидаи шартнома муқарар мекунад, ки шартҳои онро яке аз тарафҳо дар шакли муайян ё шаклҳои дигари стандартӣ муайян мекунад ва аз

тарафи дигар он метавонад танҳо бо роҳи ҳамроҳ шудан ба шартномаи пешниҳодшуда қабул карда шавад.

Яке аз самтҳои асосии истифодаи шартномаҳои якҷояшавӣ муносибат бо онҳое мебошад, ки ҳангоми фурӯши молҳои муайян, иҷрои корҳо ё хизматрасониҳои муайян мавқеи монополистиро ишғол мекунад⁹². Дар айни замон «маҳаки чудо кардани шартномаи муттаҳидшавӣ аз ҳама шартномаҳои ҳуқуқии граждани на моҳияти уҳдадориҳо аз он бармеояд, балки тарзи бастании шартнома мебошад»⁹³.

Муқоисаи шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ бо шартномаи ҷамъиятӣ бештар баҳснок ва баҳсталаб аст. Ҳамин тариқ, ба андешаи А. Маковская, шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ шартномаи оммавӣ нест⁹⁴. Ба андешаи мо, ин нуқтаи назар бебаҳс нест, зеро низоми шартномаҳои оммавӣ барои ҳолатҳои, ки ба принсипи «озодии шартномаҳо» асос ёфтаанд, истисно мебошад⁹⁵. Ҳадафҳои даҳлати давлат ба муносибатҳои хусусӣ на танҳо ҳимояи ҷониби аз ҷиҳати иқтисодӣ заифтар аст (дар шартнома барои иштирок дар сохтмони ҳиссагӣ худ иштирокчӣ мебошад), балки «фароҳам овардани кафолатҳои фаъолияти бозори озод, инчунин рушди рақобати озод дар бозор мебошад»⁹⁶.

Дар шартномаи оммавӣ ташкилоти тиҷоратӣ ё соҳибкор бояд ҳатман ба ҳайси тарафе, ки кор, хизматрасонӣ ва фурӯши молро иҷро мекунад, амал кунад. Дар ин ҳолат предмети шартномаи оммавӣ бояд уҳдадориҳо оид ба фурӯши мол, иҷрои кор ё хизматрасонӣ бошад, ки моҳиятан мазмуни он фаъолиятро ташкил диҳад ва аз рӯйи табиати худ аз ҷониби ташкилоти тиҷоратӣ ё соҳибкор иҷро карда шавад.

Шартҳои шартномаи оммавӣ бояд барои ҳамаи истеъмолкунандагони (ба маънои васеъ) молҳо, корҳо ва хизматҳо яксон бошанд, аммо истисноҳо барои категорияҳои муайяни ба истилоҳ «имтиёзнок»-и шаҳрвандон иҷозат дода мешаванд. Ташкилоти тиҷоратӣ (соҳибкор) вазифадор аст, ки бо ҳар

⁹² Ниг.: Брагинский М.И., Витрянский В. В. Договорное право. Книга первая: Общие положения: Издание дополнительное, стереотипное (5-й завод). – М.: Статут. 2002. – С. 258.

⁹³ Ниг.: Брагинский М.И., Витрянский В.В. Асари зикршуда. – С. 260.

⁹⁴ Ниг.: Маковская А. Договор участия в долевом строительстве // Хозяйство и право. – 2005. – №5. – С. 25.

⁹⁵ Ниг.: Брагинский М.И., Витрянский В.В. Асари зикршуда. – С. 245.

⁹⁶ Ниг.: Брагинский М.И., Витрянский В.В. Асари зикршуда. – С.248.

шахсе, ки ба он мурочиат мекунад, шартнома бандад, бидуни афзалият додан ба касе (истисноҳо ба ин қоида метавонанд бо қонун муқаррар карда шаванд).

Дар доираи ин тадқиқот мо ба иштирокчиёни сохтмони ҳиссагӣ – шахрвандоне, ки манзилро барои қонун кардани эҳтиёҷоти шахсӣ, оилавӣ ва ғ., харидорӣ мекунанд, яъне истеъмолкунандагон тавачҷуҳ дорем, ки ба қонунҳо дар бораи ҳимояи истеъмолкунандагон дохил мешаванд ва он метавонад ҳамчун тасдиқи ошкоро будани шартномаи сохтмони ҳиссагӣ бо қиёси хариду фурӯши чакана, шартномаи маишӣ ва ғ., хизмат кунад.

Хусусияти хоси шартномаи оммавӣ, ки принципи озодии шартномаро маҳдуд мекунад, имкони муқаррар кардани меъёрҳои ҳуқуқие мебошад, ки барои тарафҳо ҳангоми бастан ва иҷро кардани шартнома на танҳо бо қонунҳо, балки инчунин бо қарорҳои ҳукумат ҳатмӣ мебошанд (м. 488 ҚМ ҚТ).

Ҳамин тавр, бояд муайян карда шавад, ки шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ, ки бо истифодаи ҳатмии қоидаҳои тасдиқкарда баста шудааст, дар он ширкати сохтмонӣ ташкилоти тичоратӣ мебошад. Фаъолияти асосии касбии он ҷалби маблағ барои сохтмони биноҳои истиқоматӣ ва дигар объектҳои молу мулки ғайриманқул ва ҳиссагузор – шахси воқеӣ, шартномаи оммавӣ ва мувофиқи усули бастан - шартномаи ҳамроҳшавӣ, мебошад.

Бисёре аз нашрияҳо дар адабиёти илмӣ ба масъалаҳои сохтмони ҳиссагӣ бахшида шудаанд, дар ҳоле ки баҳсноктаринашон масъалаи табиати ҳуқуқии шартнома аст⁹⁷. Муносибати духӯраи назариявӣ ба масъалаи табиати

⁹⁷ Муфассалтар ниг.: Зуйкова Л. Договор-невидимка // ЭЖ-Юрист. – 2005. – №2. – С. 23-29.; Ивачев И. Новый закон – новые вопросы // ЭЖ-Юрист. – 2005. – №6. – С. 12-16.; Козлова Е. Поиск модели договора долевого участия в строительстве и его учетная регистрация // Хозяйство и право. – 2002. – №2. – С. 74-83.; Люкшин А. Исполнять или поменять? // ЭЖ-Юрист. – 2005. – №19. – С. 32-36.; Малюткина-Алексеева И. Долевое участие в строительстве и инвестиционные договоры // Российская юстиция. – 2002. – №9. – С. 22-23.; Макаров О.В. Законодательные и нравовые аспекты современного жилищно-гражданского строительства // Судебно-арбитражная практика Московского региона. Вопросы правоприменения. – 2004. – №4. – С. 77-85.; Марьянкова И. Споры из договора долевого участия в строительстве // ЭЖ-Юрист. – 2017. – №1. – С. 1-8.; Маслова И. Договор – невидимка получил место в законе // ЭЖ-Юрист. – 2005. – №6. – С. 1-6.; Минковская М.И. Договор участия в долевом строительстве // ЖКХ: журнал руководителя и главного бухгалтера. – 2005. – №11. – С. 13-17.; Мифтахов Р.Р. Проблемы согласования совместного строительства // Юрист. – 2002. – №4. – С. 51-56.; Панова О. Цель договора инвестирования строительства жилья физическими лицами и Закон «О защите прав потребителей» // Юрист. – 2005. – №1. – С. 28-31.; Сокол П.В.

ҳуқуқии шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ имкон дод, ки онро шартнома дар бораи фаъолияти ҳиссагӣ; шартномаи сармоягузорӣ дар сохтмон; шартномаи сохтмон; шартномаи хариду фурӯш; шартномаи омехта; шартномаи комиссия; шартномае, ки пештар дар қонунгузори маданӣ пешбинӣ нагардида буд, ном барем. Ҳар як бандубасти пешниҳодшуда хусусиятҳои мусбат доштанд ва шабоҳати шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматиро нишон медиҳанд, аммо қарори якрағ дар бораи моҳияти ҳуқуқии шартнома то ҳол ёфт нашудааст.

Ҳамин тариқ, шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ ҳамчун навъи мустақили шартнома ба сохтан (бунёд)-и объекти нави молу мулки ғайриманқул равона карда шудааст, ки дар натиҷаи он ба ҳиссагузор объекти сохтмони ҳиссагӣ интиқол дода мешавад.

Дар натиҷаи таҳлили зербоби мазкур хулосаҳои зайл манзур карда мешаванд:

1. Мафҳуми шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ ба таври зайл пешниҳод мегардад: мувофиқи шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ як тараф (ширкати сохтмонӣ) уҳдадор мешавад дар муҳлати пешбиниамудаи шартнома бо қувваи худ ё бо ҷалби шахсони дигар бинои истиқоматиро бунёд намуда, баъд аз гирифтани иҷозати ба истифодабарӣ ворид намудани он объекти дахлдорро ба тарафи дигар (ҳиссагузор) месупорад. Ҳиссагузор уҳдадор мешавад объекти мазкурро қабул намуда, барои он нархи тибқи шартнома муайяншударо пардохт намояд;

2. Шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ музднок, муҳлатнок ва дутарафа мебошад.

3. Дар лаҳзаи бастан шартнома на консенсуалӣ аст ва на реалӣ, он ба шартномае ишора мекунад, ки лаҳзаи баста шуданаш бақайдгирии давлатӣ мебошад. Аммо набудани бақайдгирии шартнома иштирокчии сохтмони ҳиссагиро, ки уҳдадорҳои пардохтро иҷро кардааст, аз ҳуқуқи талаб кардани иҷрои шартнома маҳрум намекунад.

4. Агар тарафи шартнома шахрванде бошад, ки барои иштирок дар сохтмони ҳиссагӣ бидуни ҳадафи фаъолияти соҳибкорӣ шартнома бастааст, нархи шартномаро баланд бардоштан мумкин нест.

5. Шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ шартномаи ҳамроҳшавӣ ё хариду фурӯши ашёи оянда ҳисобида намешавад. Қонунгузор ширкати сохтмониро вазифадор намекунад, ки бо иштирокчиёни сохтмони ҳиссагӣ бо ҳамон шартҳо шартнома бандад. Ҳуқуқи моликияти объектҳои сохтмони ҳиссагӣ дар аввал аз саҳмдор бармеояд, на аз ҷониби ширкати сохтмонӣ.

1.2. Таносуби шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ бо дигар шартномаҳои ҳуқуқи маданӣ

Дар байни соҳаҳои афзалиятноки давлат, таъмини аҳоли бо манзил ва афзоиши дастрасии он барои шахрвандон мавқеи муҳимро ишғол мекунад. Дар ин рост, яке аз роҳҳои маъмули ба даст овардани ҳуқуқи моликият ба манзили истиқоматӣ иштироки шахсони ҳуқуқӣ ва алалхусус шахрвандон дар сохтмони ҳиссагӣ мебошад. Сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ дар ҚТ аз он сабаб паҳн шудааст, ки бо ин усул харидор молу мулки ғайриманқули мусоид ва хушсифатро то ба охир расидани сохтмон бо нархи нисбатан дастрас ва давра ба давра пардохт мекунад.

Барои танзими муносибатҳои ҷамъиятӣ дар шароити имрӯза аз воситаҳои гуногун истифода бурда мешавад. Шартнома яке аз муҳимтарин воситаҳои ҳуқуқии танзими муносибатҳои ҷамъиятӣ мебошад. Ба ибораи дигар, дар замоне, ки муносибатҳои амудӣ ҷойи худро ба муносибатҳои уфуқӣ гузоштаанд, мавқеи шартнома ва нақши он дар танзимномаи муносибатҳои бозоргонӣ дар шароити имрӯза васеъ мегардад.

Мавҷудияти шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ аз принципи озодии шартнома бармеояд, зеро тибқи он тарафҳо метавонанд шартномаи дар қонун ё дигар санади ҳуқуқӣ пешбинишуда ё пешбининашударо банданд (қ. 2, м. 483 КМ ҚТ).

Дар ҳуқуқи маданӣ шартномаҳо вобаста ба як қатор хусусиятҳои худ, аз ҷумла, вобаста ба предмет ба якчанд гурӯҳ тақсим карда мешаванд. Аз ҷумла, шартномаҳои, ки дар асоси онҳо мол (ашё) ба ҳуқуқи моликият ва ё ҳуқуқи дигари ашёии тарафи дигар ва ё барои истифодаи тарафи дигар пешниҳод карда мешавад; шартномаҳои, ки баҳри пешниҳод намудани хизмати муайян равона карда шудаанд; шартномаҳои, ки барои иҷрои кор ва пешниҳод намудани натиҷаи он ба тарафи дигар равона карда мешаванд⁹⁸.

Дар адабиёти ҳуқуқӣ назари паҳншуда дар бораи шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ ҳамчун шартнома бо табиати ҳуқуқии омехтаи он вучуд дорад. Қоидаҳои шартномаҳо, ки унсурҳои онҳо дар шартномаи омехта мавҷуданд, ба муносибатҳои тарафҳо тибқи шартномаи омехта дар қисмҳои дахлдор татбиқ мешаванд, агар аз шартномаи тарафҳо ё моҳияти шартномаи омехта тартиби дигаре барнаояд (қ. 3, м. 483 КМ ҚТ). Пештар дар амал мавқеи дигар ҳукмфармо буд, ки дар асоси он барои танзими шартномаи омехта падидаи «наздиктарин» интихоб карда мешуд, вобаста аз он ки дар шартнома кадом шартҳо ҳукмфармо буданд⁹⁹.

Дар адабиёти ҳуқуқии солҳои охир шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ борҳо бо намунаҳо (моделҳо)-и гуногуни шартномавии ҳуқуқии маданӣ муқоиса карда шудааст.

К.И. Скловский мавқеи табиати омехтаи ин шартномаро асоснок карда, чунин қайд мекунад, ки «шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ ба ягон намуди шартномаҳо қомилан шабоҳат надорад, аммо дар айни замон хусусиятҳои инфиродии он бо хусусиятҳои намудҳои алоҳидаи шартномаҳо шабоҳат доранд, он бояд шартномаи омехта (комплексӣ) ҳисобида шавад»¹⁰⁰.

А.Н. Медведев чунин мешуморад, ки шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ шартномаи омехта мебошад, ки унсурҳои шартномаҳои зеринро дар бар мегирад:

⁹⁸ Ниг.: Ҳуқуқи граждани Ҷумҳурии Тоҷикистон: китоби дарсӣ: қисми дуюм / Мухаррирони масъул: мудири кафедраи ҳуқуқи граждани факултети ҳуқуқшиносии ДМТ, д.и.х., профессор Ш.К. Ғаюров, ва н.и.х., дотсент Ф.С. Сулаймонов. – Душанбе: ЭР-граф, 2014. – С. 12.

⁹⁹ Ниг.: Витрянский В.В. Гражданский кодекс о договоре // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. – 1995. – №10. – С. 112.

¹⁰⁰ Ниг.: Скловский К. Долевое участие в жилищном строительстве // Хозяйство и право. – 2008. – №7. – С. 41.

– паймонкорӣ (агар корҳои сохтмону васлкуниро мустақиман яке аз тарафҳои шартнома анҷом диҳад);

– хизматрасонии музднок (расонидани хизматҳо ба фармоишгар – ширкати сохтмонӣ);

– комиссия (фармоишгар – ширкати сохтмонӣ бо шахсони сеюм ба манфиат ва аз ҳисоби сармоягузoron бо мақсади татбиқи лоиҳаи сармоягузорӣ бастанӣ шартнома)¹⁰¹.

Ба андешаи мо, мураккабии шартномаи баррасишаванда ва монандии баъзе аломатҳои он бо хусусиятҳои намудҳои дигари шартномаҳо барои омехта будани моҳияти ҳуқуқии он асос намешавад. Барои посух додан ба масъала дар бораи бандубасти шартномаи иштирок дар сохтмони ҳиссагӣ бояд дар баробари хусусиятҳои возеҳе, ки бо КМ ҚТ танзим нашудаанд, аломатҳои шартномаҳое, ки дар КМ ҚТ маълум мебошанд, муайян карда шавад.

Агар мо дар бораи бандубасти шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ дар асоси мақсаднок суҳан ронем, пеш аз ҳама, бояд ба назар гирифт, ки ҳадафи ниҳоии уҳдадорӣ баррасишаванда интиқоли манзил ба моликияти ҳиссагузор мебошад.

Дар шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ мавҷуд будани унсури самтнокӣ ба интиқоли молу мулк ба ҳуқуқи моликият муайян мекунад, ки уҳдадорӣ ширкати сохтмонӣ на расонидани хизматҳо, балки додани ҳиссаҳо ба ҳиссагузор мебошад. Аз ин бармеояд, ки маҳз ширкати сохтмонӣ ҳамчун тарафи ҳиссагузор дар назди охирин барои иҷрои дурусти ин уҳдадорӣ, аз ҷумла, барои саривақтӣ ва сифати манзили додашуда масъул аст.

Дуввум, интиқоли музднокии манзил ба моликияти саҳмдор яке аз мақсадҳои гурӯҳи шартномаҳо вобаста ба бегона кардани молу мулк (асосан хариду фурӯш) мебошад. Аз ин рӯ, саволе ба миён меояд, ки шартномаи

¹⁰¹ Ниг.: Библиотечка «Российской Газеты». Приложение к «Российской газете». «Договорный портфель строительных организаций: правовое регулирование, бухгалтерский учет, налогообложение, арбитражная практика. Научная разработка, практические советы и рекомендации канд. экон. наук, главного аудитора ЗАО «Аудит БТ» А.Н. Медведева». – 2004. – №5-6. – С. 321.

сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ ба кадоме аз ин уҳдадорихо наздиктар аст: хариду фурӯш ё ба паймонкорӣ? Сарфи назар аз он ки ҳам хариду фурӯш ва ҳам намуди муайяни шартномаи паймонкорӣ ҳадафи ниҳони якхела доранд, онҳо ба гурӯҳҳои гуногун мансубанд, ки аз рӯи самт фарқ мекунанд.

Фарқ дар он аст, ки на танҳо ба ҳуқуқи моликият ҳуди молу мулк мегузарад, балки раванди истеҳсоли ин молу мулк низ барои иштирокчиёни муносибатҳои паймонкорӣ муҳим аст. Манфиатҳои тарафҳо дар муносибатҳои ҳуқуқии иштироки ҳиссагӣ раванди сохтмони молу мулки ғайриманқулро фаро мегиранд, зеро тарафҳо дар давраи сохтмон бо ҳамдигар робита доранд.

Аз ин рӯ, бояд эътироф кард, ки уҳдадорихои иштирок дар сохтмони ҳиссагӣ бо нишонаҳои умумии шартнома тавсиф карда мешаванд, яъне он шартномаи навъи паймонкорӣ мебошад. Ин барои татбиқи меъёрҳои ягонаи паймонкорӣ бо назардошти диққат додан ба иҷрои музднокии иҷрои кор бо мақсади ба ҳуқуқи моликияти фармоишгар додани натиҷа асос шуда метавонад.

Шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ дар аксарияти ҳолатҳо ҷалби маблағҳои шахрвандонро ҷиҳати қонё гардонидани талаботҳои маишӣ (соҳиби манзил шудан)-и ҳиссагузoron тақозо менамояд. Дар ин маврид «сарбории иҷтимоӣ»-и шартнома баръало намоён ва дар мадди назар қарор мегирад. Акнун ҳолатеро метавон зикр намуд, ки ташкилоти тиҷоратӣ (масалан, ЧДММ) ба ширкати сохтмонӣ супориш медиҳад, ки бинои истиқоматиро бунёд намояд, то ки ин ташкилоти тиҷоратӣ онро фурӯхта, фоида ба даст оварад. Дар ин маврид шартнома ба шартномаи паймонкорӣ табдил меёбад. Чи тавре мебинем, ба сифати маҳаки таснифотӣ мақсад ва субъект баромад мекунанд, гарчанде предмет ва амал дар ҳар ду мисоли овардашуда як мебошанд.

Масъалаи мувофиқи мақсад будани ҷудошавии муносибатҳои иштироки ҳиссагӣ хеле барвақт ба миён омада буд. М.И. Брагинский қайд мекунад, ки ҷудо намудани муносибатҳои муайяни ҳуқуқӣ танҳо дар сурате асоснок карда мешавад, ки агар он бояд ба ин тартиб речаҳои мухталифро дошта бошанд.

Дар ҳолатҳое, ки реча бетағйир боқӣ мемонад, тақсим кардани шартномаҳо ба намудҳои алоҳида маъно надорад¹⁰².

Ҳангоми муайян кардани мавқеи уҳдадориҳои нав дар санадҳои қонунгузорӣ бояд нишонаҳои меъёрсозиро ба назар гирифт, ки дар онҳо низомии мавҷудаи шартномаҳо сохта мешавад. Бояд таҳлил кард, ки оё ин аломатҳо дар муносибатҳои нави ҳуқуқӣ мавҷуданд ё не. Ин имкон медиҳад, ки падидаи нави шартномавӣ ба меъёрҳои ягонаи мавҷуда дуруст тобеъ карда шавад. «Пайдоиши падидаҳои нави ҳуқуқи шартномавӣ ба ҳеч ваҷҳ маъноӣ рад кардани низомии қўҳнаи тақсимоии муносибатҳои шартномавиро ба намудҳои алоҳида нишон намедиҳад. Шаклҳои навро бо ёрии он муқаррароте, ки дар қонунгузориҳои граждани мавҷуданд, бомуваффақият фаҳмидан мумкин аст»¹⁰³.

Ин нуқта ба монандии шартномаҳое, ки бори аввал дар КМ ҚТ танзим карда мешаванд, нишон дода мешавад. Масалан, шартномаи иҷораи молиявӣ (лизинг) хусусияти худро дорад, ки дар иштироки иҷорагир дар ба даст овардани предмети иҷора аз ҷониби иҷорадеҳ ифода ёфтааст. Аммо дар баробари ин хусусият, ба интиқоли музднокии молу мулк барои истифодаи муваққатӣ диққати умумӣ дода мешавад. Ин хусусият асоси шартномаи иҷора мебошад, ки аллақай дар КМ ҚТ танзим шудааст. Азбаски хусусияти лизинг дар муқоиса бо аломати самтноқӣ дуҷумдараҷа мебошад, қонунгузор лизингро ҳамчун як намуди шартномаи иҷора таҳия намуда, муқаррароти ягонаи иҷораро ба он паҳн менамояд.

Дар адабиёти ҳуқуқӣ пешниҳод карда мешавад, ки шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ ҳамчун хариду фурӯш, шартномаи пудрат, шарикии одӣ (фаъолияти якҷоя), шартномаи сармоягузорӣ ва шартномаи омехта баррасӣ карда шавад.

А.Э. Казантсева чунин мешуморад, ки таҳлили муносибатҳои байни ширкати сохтмонӣ ва ҳиссагузор дар шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои

¹⁰² Ниг.: Брагинский М.И. Подряд и подрядоподобные договоры // Вестник Высшего Арбитражного суда РФ. – 1996. – № 7. – С. 109.

¹⁰³ Ниг.: Гордон М.В. Система договоров в советском гражданском праве // Ученые записки Харьковского юридического института. – Вып. 5. – 1954. – С. 70.

истиқоматӣ ба шартномаи хариду фурӯш шабеҳ мебошад¹⁰⁴. Вай хусусиятҳои зеринро ҳамчун хусусиятҳои умумии байни онҳо ҷудо мекунад: 1) харду шартнома музднок мебошанд ва маблағ муодили онҳо мебошад; 2) харду шартнома консенсуалӣ мебошанд ва аз лаҳзаи ба даст овардани созиш оид ба шартҳои муҳим басташуда ҳисобида мешаванд; 3) предмети шартнома молу мулки ғайриманқул мебошад, танҳо дар ҳолати аввал он аллакай мавҷуд аст ва дар ҳолати дуюм оянда сохта мешавад; 4) ҳангоми фурӯши молу мулки ғайриманқул ба тавсифи предмет диққати махсус дода мешавад: чунин маълумот бояд нишон дода шавад, ки имкон медиҳад, то фардияти дақиқи молу мулки ғайриманқул муайян гардад (объект тибқи шартномаи сохтмони ҳиссагӣ мувофиқи шартнома муайян карда мешавад; ҳуҷҷатҳои лоиҳавӣ маънои онро дорад, ки шумораи бинои истиқоматии сохташаванда дар шартнома дар қитъаи замини мушаххас нишон дода шудааст); маводе, ки аз он сохта мешавад (хишт, панелҳо, монолит ва ғайра); шумораи қабатҳои бинои хона ва ғ.; 5) тибқи шартномаҳои хариду фурӯши молу мулки ғайриманқул ва иштироки ҳиссагӣ нарх ҳамчун шартҳои муҳим эътироф карда мешавад; 6) шартномаҳои хариду фурӯши манзилҳои истиқоматӣ ва сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ бояд ба қайди давлатӣ гирифта шаванд; 7) ҳуқуқи моликият ба ашёи ғайриманқул бояд ба қайди давлатӣ гирифта шавад; 8) додани объекти молу мулки ғайриманқул бо санади супоридан ва қабул ё дигар ҳуҷҷат ба расмият дароварда мешавад; 9) ҳуқуқи харидор ва ҳуқуқи сахмдорон гузашт шуданаш мумкин аст¹⁰⁵.

Дар бораи муносибати шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ ва шартномаи хариду фурӯш ақидаҳои гуногун мавҷуданд. Ба андешаи А.А. Левин, «баррасии шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ ҳамчун шартномаи фурӯши молу мулки ғайриманқул, ки дар оянда сохта мешавад, имкон намедиҳад, ки онҳо якхела ҳисобида шаванд. Баръакси шартномаи хариду фурӯш, ки ба муомилоти молу мулки ғайриманқул тааллуқ дорад,

¹⁰⁴ Ниг.: Казанцева А.Е. Правовая природа договора участия в долевом строительстве // Вестник Алтайской академии экономики и права. – Барнаул, 2006. Вып. 10. – С. 70.

¹⁰⁵ Ниг.: Казанцева А.Е. Асари зикршуда. – С. 70.

шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ муносибатҳоро оид ба бунёд ва интиқоли объекти сохтмони ҳиссагӣ танзим мекунад»¹⁰⁶.

Ба ақидаи О.У. Усмонов, тафовути асосии шартномаи хариду фурӯш аз дигар шартномаҳои ҳуқуқи маданӣ дар он зоҳир мешавад, ки ин шартнома доимо музнок, бе бозгашти ивазшавии соҳибмулк (тасарруфкунандаи ҳуқуқи пешбурди хоҷагидорӣ ё идораи оперативӣ) ва супоридани нархи мол дар намуди маблағи пулӣ мебошад¹⁰⁷.

Ҳамзамон, С.Г. Горбачёв баъзе монандии шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ бо шартномаи пешакии фурӯши молу мулки ғайриманкулро нишон медиҳад. Муаллиф қайд мекунад, ки «шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ ва шартномаи хариду фурӯши молу мулки ғайриманкул предмети дигар доранд. Предмети шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ хеле маҳдуд аст, он метавонад ашёе бошад, ки аз ҷониби тарафҳо бо хусусиятҳои инфиродӣ ва умумӣ муайян карда мешавад»¹⁰⁸.

Ин ақида комилан дуруст ба назар намерасад, зеро предмети шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ бо объекти он мувофиқат намекунад. Объекти сохтмони ҳиссагӣ манзил ва ё дигар объекти молу мулки ғайриманкул мебошад.

Ба андешаи Ф.С. Сулаймонов, яке аз шартҳои ҳатмии шартномаи фурӯши молу мулки ғайриманкул он мебошад, ки дар шартномаи мазкур тамоми хусусиятҳои ашёи ғайриманкули фурӯхташаванда бояд дарҷ карда шаванд. Яъне, тарафҳои шартномаи мазкур бояд дарҷ намоянд, ки ашёи ғайриманкул аз кадом қисматҳо иборат мебошад, дар кадом суроғаи мушаххас қарор дорад, масоҳати ҳар яке аз қисмҳои он ба чанд баробар

¹⁰⁶Ниг.: Левин А.А. Гражданско-правовое регулирование участия физических лиц в долевом строительстве многоквартирных домов: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – М., 2008. – С. 17.

¹⁰⁷ Ниг.: Ҳуқуқи граждани: қисми 2. – Душанбе: ЭР-граф, 2007. – С. 6. (муаллифи боб О.У. Усмонов).

¹⁰⁸Ниг.: Горбачёв С.Г. Правовая природа договора долевого участия в строительстве объектов недвижимости и его место среди иных видов договоров // Адвокат. – 2008. – №4. – С. 19.

мебошад ва ғайра. Агар ин хусусиятҳои ашъи ғайриманқул дар шартнома дарҷ карда нашаванд, шартнома басташуда ҳисоб карда намешавад¹⁰⁹.

Тавре ки дар боло қайд гардид, дар шартномаи фурӯши молу мулки ғайриманқул бояд маълумоте вуҷуд дошта бошад, ки ба таври дақиқ муайян кардани молу мулки ғайриманқули ба харидор тибқи шартнома додашаванда, аз ҷумла, маълумоте, ки ҷойгиршавии молу мулки ғайриманқулро дар қитъаи замини дахлдор ё ҳамчун қисми молу мулки ғайриманқули дигар муайян мекунад, дошта бошад. Дар сурати мавҷуд набудани ин маълумот дар шартнома, шарт дар бораи молу мулки ғайриманқули додашаванда аз ҷониби тарафҳо мувофиқа нашуда, шартномаи дахлдор басташуда ба ҳисоб намеравад.

Ба андешаи И.И. Харитошин, дар шартномаи фурӯши молу мулки ғайриманқул ба мазмуни шартномаи иштирок дар сохтмони ҳиссагӣ вобаста ба ворид кардани имконияти пардохти яквуктаи нарх, муайян кардани объекти сохтмони ҳиссагӣ бо усули шабеҳ ба тавсифи молу мулки ғайриманқул дар шартномаи хариду фурӯш, мафҳуми иштирокчии ҳуқуқ оид ба назорат аз болои иҷрои шартномаҳо фарқ менамояд¹¹⁰.

Дар қонунгузории мадания баъзе мамлакатҳои хориҷӣ чунин муносибатҳо бо қоидаҳои хариду фурӯш низ танзим карда мешаванд. Масалан, Кодекси мадания Квебек, ки дар он қоидаҳои махсус мавҷуданд, фурӯши молу мулки ғайриманқулро ба танзим мебарорад. Моддаи 1785 Кодекси мадания Квебек муқаррар менамояд, ки ширкати сохтмонӣ ё агенти молу мулки манзилии мавҷуда ё ба нақша гирифташуда ба шахсе, ки онро барои манфиати худ истифода хоҳад бурд, бояд шартномаи пешакӣ банданд, ки тибқи он шахс ваъда медиҳад молу мулкро харидорӣ мекунад.

Гузашта аз ин, м. 1786 Кодекси мадания Квебек мазмуни шартномаи пешакиро муайян намуда, муқаррар намудааст, ки ба ғайр аз ном ва суроғаи фурӯшанда ва шахси ваъдадиҳанда, тавсифи корҳои иҷрошаванда, фурӯш,

¹⁰⁹ Ниг.: Ҳуқуқи граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон: китоби дарсӣ: қисми дуюм / Муҳаррирони масъул: д.и.х., профессор Ш.К. Ғаюров ва н.и.х., дотсент Ф.С. Сулаймонов. – Душанбе: ЭР-граф, 2014. – С. 40 (муаллифи боб Ф.С. Сулаймонов).

¹¹⁰ Ниг.: Харитошин И.И. Асари зикршуда. – С. 17.

нарх, санаи интиқол ва ҳуқуқҳои молумулкӣ, ки молу мулкро гаронӣ мекунад, инчунин ҳама гуна иттилооти муфиди тавсифкунандаи молу мулк ва шартҳои аз нав дида баромадани нархи фурӯш, агар он тавонад аз нав дида баромада шавад, дар шартнома бояд пешбинӣ карда шаванд¹¹¹.

Аз муқаррароти пешбинишудаи Кодекси маданияи Квебек бармеояд, ки ширкати сохтмонӣ ва харидор ду шартнома – шартномаи пешакӣ дар марҳилаи сохтмон ва шартномаи асосӣ пас аз ба охир расидани сохтмонро баста, шартномаи пешакӣ мазмуни корҳои иҷрокардаи ширкати сохтмониро дар бар мегирад. Дар асоси ин метавон ба хулоса омад, ки дар марҳилаи сохтмон миёни тарафҳо уҳдадории шартномавӣ оид ба иҷрои кори муайяне ба миён меояд, ки пас аз ба итмом расидани сохтмон ба уҳдадории ба ҳуқуқи моликият додани молу мулк таъдил меёбад. Чунин ба назар мерасад, ки бандубасти шартномаи иштирок дар сохтмони ҳиссагӣ ба сифати шартномаи хариду фурӯши ашёи ғайриманқули мураккаб ба хусусияти муносибатҳои инкишофёбанда байни ширкати сохтмонӣ ва ҳиссагузор бо сабабҳои муайян мувофиқат намекунад.

Фарқи байни шартномаи таҳлилшуда ва шартномаи хариду фурӯшро аз предмет бояд оғоз намуд. Шартномаи хариду фурӯш бо мақсади ба моликияти харидор додани мол ба ивази маблағе, ки харидор ба фурӯшанда интиқол додааст, баста мешавад. Ба ибораи дигар, муносибатҳои таҳлилшуда умумият доранд, ки ҳангоми аз ҷиҳати иқтисодӣ ҷуброн карда шудан, онҳо бояд дар асоси мубодилаи эквивалентӣ ҳисоб карда шаванд. Дар байни онҳо як қатор шартҳои муҳим низ мавҷуданд. Ҳам дар шартномаи хариду фурӯши бо муҳлат ва ҳам дар шартномаи иштироки ҳиссагӣ дар сохтмон тартиб ва муҳлати пардохт шартҳои муҳим мебошанд.

Аксар вақт дар адабиёти ҳуқуқии маданӣ шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматиро бо шартномаи шарикӣ одӣ якхела меҳисобанд. Ба ақидаи М.И. Брагинский ва Е.А. Павлодский, табиати ҳуқуқии шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ шартномаи шарикӣ одӣ (фаъолияти якҷоя) мебошад, зеро ҳамаи шартҳои муҳими навъи охири шартномавӣ

¹¹¹ Ниг.: Гражданский кодекс Квебека. – М.: Статут, 1999. – С. 273.

дар аввал зоҳир мешаванд: а) чамъоварии ҳиссаҳо (фондҳои тарафи аввал ва хизматҳо барои ташкили сохтмони тарафи дуюм); б) ҳадафи ягонаи иқтисодии тарафҳо мавҷуд мебошад, ки он аз сохтани объекти молу мулкӣ ғайриманкул иборат аст; в) мувофиқан амалҳои ҳиссагии тарафҳо мавҷуданд¹¹².

Ба андешаи Ҳ.М. Саидов, «ҳудуди татбиқи ширкати одӣ дар айни замон бениҳоят васеъ буда, ҳам соҳаи муносибатҳои соҳибкорӣ ва ҳам муносибатҳои аз ҳудуди он берун қарордоштаро дар бар мегирад. Ин ҳолат бештар бо озодона таъсис додани ташкилотҳои дахлдор, ки фаъолияти якҷояро ба амал мебароранд, вобаста аст»¹¹³.

Фарқияти байни ин шартномаҳо аз хусусияти неъматҳое, ки шарикон тибқи шартнома мубодила меkunанд, вобаста аст. Дар доираи шартномаи хариду фурӯш раванди бунёди маҳсулот, ҳатто агар маҳсулот аз ҷониби фурӯшанда истехсол карда шавад ҳам, ба танзим дароварда нашудааст. Моҳияти уҳдадорӣи фурӯшанда танҳо дар сари вақт ба харидор додани мол ифода меёбад¹¹⁴.

Дар муқоиса бо ин, дар уҳдадорӣҳои шартномавӣ ва аз ин рӯ дар шартномаи иштироки ҳиссагӣ дар сохтмони бинои истиқоматӣ манфиати моддӣ, ки ҳиссагузор пас аз анҷоми муносибат мехоҳад ба он табдил меёбад, ҳангоми бастанӣи шартнома вучуд надоранд. Он бояд аз ҷониби ширкати сохтмонӣ бо риояи қоидаҳои муқаррарнамудаи шартнома: шартҳо, маводҳо, параметрҳои ба харҷнома ва ҳуҷҷатҳои лоиҳа дохилшуда ва ғайра сохта шавад.

Дар адабиёти ҳуқуқӣ қайд карда шудааст, ки шартномаи хариду фурӯш муносибатҳоеро, ки танҳо дар соҳаи муомилот ба миён меоянд, танзим

¹¹² Ниг.: Брагинский М.И. Финансирование строительства жилого дома // Право и экономика. – 1999. – №4. – С. 79.; Павлодский Е.А. Правовая природа инвестиционного контракта // Право и экономика. – 2000. – №9. – С. 73-74.

¹¹³ Ниг.: Ҳуқуқи граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон: китоби дарсӣ: қисми дуюм / Муҳаррирони масъул: д.и.х., профессор Ш.К. Ғаюров ва н.и.х., дотсент Ф.С. Сулаймонов. – Душанбе: ЭР-граф, 2014. – С. 327 (муаллифи боб Ҳ.М. Саидов).

¹¹⁴ Ниг.: Витрянский В.В. Договор купли-продажи и его отдельные виды. – М., 1999. – С. 18.

менамояд. Шартномаи паймонкорӣ бошад, дар соҳаи истехсол ва муомилот ин амалро иҷро менамояд¹¹⁵.

Бо назардошти он ки объекти мушаххаси фаъолияти таъсисдиҳандагӣ дар ин ҳолат манзил мебошад, ба назари мо, муқоисаи шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ бо шартномаи фурӯши молу мулки ғайриманқул ба мақсад мувофиқ мебошад.

Уҳдадорихои таҳлилгардида бо объект вобастаанд, ки дар ниҳоят ба моликияти яке аз тарафҳо (объекти молу мулки ғайриманқул) табдил меёбад ва инчунин бо усули пардохт аз ҷониби ин тараф (бо пардохти қисмҳо қарзи объекти гирифташуда) ифода меёбад. Нуктае, ки онҳоро фарқ мекунонад, тавре ки дар боло ишора шуд, тарзи иҷрои уҳдадории пешниҳоди объекти молумулкии дар ихтиёри ҳиссагузор мебошад, ки танзими ҳуқуқи (ҳам дар шартнома ва ҳам дар қонун) ҷараёни бунёди объекти мувофиқро дар бар мегирад. Ин, пеш аз ҳама, дар номгӯи шартҳои муҳимми шартнома зоҳир мешавад. Аз ҷумла, шартномаи иштирок дар сохтмони ҳиссагӣ бо хусусиятҳои зерин фарқ мекунад:

1) объекте, ки ба ҳиссагузор дода мешавад, бояд мутобиқи мазмуни ҳуҷҷатҳои лоиҳавию харҷномавӣ тавсиф карда шавад, ки ин шартҳои муҳим барои сохтмон аст;

2) муқаррар кардани муҳлати додани объект аз ҷониби ширкати сохтмонӣ ба иштирокчиҳои сохтмони ҳиссагӣ (ҳиссагузор). Фарқиетро дар дигар шартҳои муҳимми шартномаи иштирок дар сохтмони ҳиссагӣ низ пайдо кардан мумкин аст, аммо ба назар чунин мерасад, ки онҳо бо фарқиати байни шартнома ва хариду фурӯш ҳамчун сохтори шартномавӣ дақиқ муайян карда нашудаанд.

Дар ин росто, бояд се масъалаи муҳимро ҷудо намуд, ки ба хусусияти объект ва муносибатҳо равшанӣ меандозад.

Аввалан, тавре ки аксари муҳаққиқон қайд менамоянд, риояи талаботи махсус оид ба шартҳои муҳимми шартномаи хариду фурӯши молу мулки ғайриманқул оид ба мушаххасияти предмет, ки дар он маълумоте бояд нишон

¹¹⁵ Ниг.: Фаткудинов З.М. Договор подряда между социалистическими организациями. – М., 1976. – С. 7.

дода шавад, то имкон диҳад молу мулки ғайриманқулро, ки тибқи шартнома ба харидор дода мешавад, ҳатман фардӣ кунонад. Аз ҷумла, он маълумоте, ки ҷойгиршавии молу мулки ғайриманқулро дар қитъаи замини дахлдор муайян мекунад ё як қисми дигари молу мулки ғайриманқулро муқаррар менамояд¹¹⁶.

Сониян, ба фарқ аз шартномаи хариду фурӯш, шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ асоси ибтидоии ба даст овардани ҳуқуқи моликият мебошад.

Сеюм, шартномаҳои зикршуда (хариду фурӯш ва иштирок дар сохтмони ҳиссагӣ) аз ҷиҳати таркиби предмет фарқ мекунанд. Аз мазмуни қ. 1, м. 606 КМ ҚТ чунин бармеояд, ки фурӯшанда – молики мол аст, пас ширкати сохтмонӣ ин тавр нест. Предмети асосии шартномаи хариду фурӯш мол эътироф карда мешавад¹¹⁷.

Ҳуқуқи римӣ талаб намекард, ки ашъи бегона ҳангоми бастанӣ шартнома вучуд дошта бошад ва ҳатман моликияти фурӯшанда бошад. Тибқи муқаррароти баъдии қонунҳои Рим, шартномаи хариду фурӯши ашъи дигарон ҳамчун амали комилан ҳатмӣ беътибор доништа нашудааст, аммо фурӯшанда уҳдадорӣ аз соҳибаш харидани ашъ ва ба харидор додани онро ба зиммаи худ гирифтааст. Дар ҳолати иҷро накардани ин уҳдадорӣ (инчунин, агар фурӯшанда ба харидор соҳибияти муътадили ашъи додасударо пешниҳод намекард) харидор нисбат ба фурӯшанда даъво пешниҳод менамуд¹¹⁸.

Тавре ки қаблан зикр намудем, ширкати сохтмонӣ тибқи шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ соҳиби объекти ҳиссагии сохтмон намешавад ва моликияти объекти сохтмони ҳиссагиро ба ихтиёри худ намегузорад.

¹¹⁶ Ниг.: Козлова Е.Б. Привлечение финансовых средств физических лиц в жилищное строительство // Юридический мир. – 1999. – №1-2. – С. 53-54; Вытнов В.А. Понятие договора долевого участия в строительстве и его место в системе гражданско-правовых договоров // Защита субъективных прав: история и современные проблемы. Материалы межрегиональной научно-практической конференции. г. Волжский, – Волгоград, 2005. – С. 329.

¹¹⁷ Ниг.: Ҳуқуқи граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон: китоби дарсӣ: қисми дуюм / Муҳаррирони масъул: д.и.х., профессор Ш.К. Ғаюров ва н.и.х., дотсент Ф.С. Сулаймонов. – Душанбе: ЭР-граф, 2014. – С. 13.

¹¹⁸ Ниг.: Дигесты Юстиниана [Захираи электронӣ]. – Манбаи дастрасӣ: https://www.gumer.info/bibliotek_Buks/Pravo/digest/index.php (санаи мурочиат: 18.10 соли 2021).

Мувофиқи қ. 4, м. 521 КМ ҚТ ба намудҳои алоҳидаи хариду фурӯш, аз ҷумла, фурӯши молу мулки ғайриманқул, муқаррароти умумӣ татбиқ мешаванд, агар тартиби дигаре дар қоидаҳои КМ ҚТ оид ба ин намуди шартномаҳо пешбинӣ нагардида бошад. Шартномаи фурӯши молу мулки ғайриманқул бояд ба қайди давлатӣ гирифта шавад ва аз лаҳзаи бақайдгирии он басташуда ҳисобида мешавад. Ин қоидаи махсус бо назардошти талаботи қонун дар бораи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо вобаста ба он барои ба хулоса омадан асос медиҳад, ки предмети шартномаи хариду фурӯши молу мулки ғайриманқул метавонад ашёи инфиродии ғайриманқул бошад. Қоидаи махсус имкони истифодаи қоидаҳои умумиро, ки ба бастани шартнома оид ба фурӯши молҳое, ки дар оянда сохта ё ба даст оварда мешаванд, истисно мекунад.

Аз ин рӯ, шартномаи хариду фурӯш ва сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ хусусияти гуногуни ҳуқуқӣ доранд, ки ин онҳоро ба таври ягона муайян кардан ғайриимкон аст.

Аз таҳлили боло бармеояд, ки шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ ва шартномаи хариду фурӯш, хосатан шартномаи хариду фурӯши молу мулки ғайриманқул баъзе хусусиятҳои умумӣ дошта, дар як навбат дорои хусусиятҳои муҳимми фарқкунанда мебошанд. Ин имкон медиҳад, ақида оид ба шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ ҳамчун навъи шартномаи хариду фурӯш рад карда шавад.

Дар назарияи ҳуқуқи маданӣ андешаҳо бобати навъи алоҳидаи шартномаи паймонкорӣ эътироф намудани шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ вучуд дорад. Як қатор муҳаққиқон¹¹⁹ шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматиро ҳамчун шартномаи паймонкорӣ (шартномаи

¹¹⁹ Муфассал ниг.: Романец Ю. Как квалифицировать договоры долевого участия в строительстве // Хозяйство и право. – 2010. – №3. – С. 74-78.; Мельник В.В. Договоры о долевом участии в строительстве // Вестник ВАС РФ. – 2004. – №2. – С. 187.; Капица О.Л. Правовое регулирование участия граждан в долевом строительстве. – С. 104-108; Макарова О.Л. Применение закона о защите прав потребителей в сфере долевого строительства // Ленинградский юридический журнал. Научно-теоретический и информационно-практический региональный журнал. – 2006. – №2. – С. 113.; Резцова Е.В. Правовая природа договора долевого участия в жилищном строительстве: дис. ... канд. юрид. наук. – М., 2012. – С. 42-44.; Майборода Т.Ю. Договор долевого участия в строительстве жилья: дис. ... канд. юрид. наук. – Екатеринбург, 2013. – С. 7.; Евсеева О.А. Правовые основания защиты прав граждан-участников долевого строительства жилья // Актуальные проблемы права в современной России. Сборник научных статей. – М., 2007. – Вып. 4. – С. 102-103.

паймонкорӣ дар сохтмон) баррасӣ мекунад. Нуктаи назари мазкур бо он асоснок мегардад, ки дар шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ суҳан дар бораи объекти дар оянда бунёдшаванда меравад. Дар ин замина, Ф.С. Сулаймонов қайд мекунад, ки дар асоси шартномаи паймонкорӣ ашӯи оянда, яъне натиҷаи кори оянда, бояд дар асоси супориши фармоишгар сохта шавад ва сипас ба ӯ пешниҳод карда шавад¹²⁰.

Ю. Романетс чунин мешуморад, ки манфиатҳои тарафҳо дар муносибатҳои ҳуқуқии иштироки ҳиссагӣ на танҳо интиқоли манзил, балки раванди сохтмони молу мулки ғайриманқулро низ дар бар мегиранд, зеро тарафҳо дар чараёни сохтмон бо ҳамдигар алоқаманданд. Бо назардошти он ки аломатҳои уҳдадорӣ баррасишаванда на ба хариду фурӯш, балки ба аломатҳои шартномаи паймонкорӣ наздиктаранд, ба заминаи ҳуқуқии падидаи шартномаи паймонкорӣ барои танзими уҳдадорӣҳои дар боло зикршуда мувофиқтар аст¹²¹.

Ин нуктаи назари зикршударо О.Л. Капитса дастгирӣ намуда, қайд мекунад, ки «шартномаҳо бо иштироки шахрвандон дар сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ аз ҷониби истеъмолкунанда (бо мақсади қонун кардани эҳтиёҷоти маишӣ худ ё оилавӣ) шартномаҳои паймонкорӣ маишӣ бо ҳама қоидаҳои нисбат ба шахрвандон-истеъмолкунандагон татбиқ карда мешавад. Шартномаҳои марбут ба шахсони ҳуқуқие, ки маблағҳои худро барои сохтмони манзил барои мақсадҳои соҳибкорӣ ё барои қонун кардани эҳтиёҷоти қонунҳои худ сармоягузорӣ мекунад, шартномаҳои паймонкорӣ дар сохтмон мебошанд, ки тибқи қонунҳои умумии маданӣ ва сармоягузорӣ танзим карда мешаванд»¹²².

Шартномаи паймонкорӣ дар сохтмон тибқи м. 777 КМ ҚТ нисбат ба сохтмони объекти муайян ё иҷрои қонунҳои дигари сохтмонӣ аз ҷониби пудратчӣ бо пардохти ин қонун аз ҷониби фармоишгар баста мешавад. Дар асоси моддаи болозикр тибқи шартномаи паймонкорӣ як тараф (паймонкор)

¹²⁰ Ниг.: Ҳуқуқи граждани Чумхурии Тоҷикистон: китоби дарсӣ: қисми дуюм / Муҳаррирони масъул: д.и.х., профессор Ш.К. Ғаюров ва н.и.х., дотсент Ф.С. Сулаймонов. – Душанбе: ЭР-граф, 2014. – С. 126 (муаллифи боб Ф.С. Сулаймонов).

¹²¹ Ниг.: Романетс Ю. Асари зикршуда. – С. 77.

¹²² Ниг.: Капица О.Л. Асари зикршуда. – С. 106.

ухдадор мешавад тибқи супориши тарафи дигар (фармоишгар) кори муайянеро анҷом диҳад, онро дар муҳлати муайян ба фармоишгар супорад ва фармоишгар бошад, ухдадор мешавад корро қабул намуда, ҳаққи онро пардозад.

Қор, агар дар қонунҳо ё созишномаи тарафҳо тартиби дигаре пешбинӣ нагардида бошад, бо таваккали фармоишгар анҷом дода мешавад. Ғайр аз ин, таърифи ҳуқуқӣ интиқоли объектро аз ҷониби паймонкор ва қабули онро аз ҷониби фармоишгар инъикос мекунад. Ин хусусият диққати худро ба ҳифзи ҳуқуқи иштирокчиёни сохтмони ҳиссагӣ равона мекунад, хусусияти ташаккулёфтаи намудро надорад, ва ба он ҳамчун фарқияти куллии ин шартнома диққати махсус медиҳад.

Субъектҳои ин шартномаҳо бо он фарқ мекунанд, ки ҳиссагузор на танҳо ҳуқуқ ба гирифтани объект (манзил)-ро, ки дар шартномаи бо ӯ басташуда зикр шудааст, ба даст меорад, инчунин вай соҳиби ҳуқуқи талаб кардан ва таҳия намудани объектҳои инфрасохтори умумии сохтмон: болохонаҳо, таххонаҳо, лифтҳо, зинапояхҳо ва ғайраро дорад.

Шартномаи паймонкорӣ дар сохтмон метавонад барои сохтани ҳама гуна бино, иншоот ё қисмати он, инчунин барои ободонӣ (ислоҳ)-и объектҳои мавҷуда, “(ки хангоми таъмир сурат мегирад)” баста шавад. Ҳамчун як навъ шартномаи сохтмон, шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ чунин хусусияти фарқкунанда дорад: он аз сохтани қисм (ҳисса) дар объекти муайяни калоне, ки ширкати сохтмонӣ бунёд кардааст, иборат аст ва аз ҷиҳати таркибӣ бо қисмҳои дигари он вобастагӣ дорад ва яққоя бо унсурҳои инфрасохтори умумӣ хизмат мерасонад. Дар акси ҳол, яъне дар сурати набудани ин хусусияти фарқкунанда, шартнома бояд ҳамчун шартномаи муқаррарии паймонкорӣ дар сохтмон эътироф карда шавад.

Дар адабиёти илмӣ оид ба муайян кардани шартҳои муҳимми шартномаи паймонкорӣ дар сохтмон ва таъсири онҳо ба эътибори ҳуқуқии шартнома нуқтаҳои назари гуногун баён карда шудаанд¹²³.

¹²³ Ниг.: Сухова Г.И. О практике разрешения споров по договору строительного подряда // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. – 2000. – №6. – С. 31.; Дихтяр А.И., Гурьева Т.П., Губанова И.Л. Актуальные

Дар шартномаи паймонкорӣ гирифтани қитъаи замин ба зиммаи фармоишгар гузошта мешавад, зеро тибқи м. 825 КМ ҚТ фармоишгар вазифадор аст барои сохтмон сари вақт чунин қитъаи заминеро чудо намояд, ки аз ҷиҳати майдон ва ҳолат дар шартнома зикр гардидааст. Ҳангоми дар шартнома набудани чунин нишондод – майдон ва ҳолати қитъаи замин, ӯ бояд оғози сари вақти кор, пешбурди муътадил ва дар муҳлати муайянгардида анҷом додани корро таъмин намояд.

Бар хилофи шартномаи пудрати сохтмон дар шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ уҳдадорӣ гирифтани қитъаи заминна ба зиммаи иштирокчии сохтмони ҳиссагӣ, балки ба ширкати сохтмоние гузошта мешавад, ки ҳуқуқ дорад аз иштирокчиёни сохтмони ҳиссагӣ барои сохтмони бинои истиқоматӣ ва ё дигар объектҳои молу мулки ғайриманқул танҳо пас аз гирифтани иҷозатномаи сохтмон бо тартиби муқарраршуда, нашр, ҷойгиркуни ва ё пешниҳоди эълومияи лоиҳа ва бақайдгирии давлатӣ аз ҷониби ширкати сохтмонӣ моликияти қитъаи замин, ки барои сохтан (бунёд)-и бинои истиқоматӣ ва ё дигар объектҳои молу мулки ғайриманқул пешбинӣ шудааст, ки ба онҳо объектҳои сохтмони ҳиссагӣ дохил мешаванд ё шартномаҳои иҷора барои чунин қитъаи замин маблағ ҷалб кунад.

Ҳамчунин, аз мазмуни қ. 1, м. 777 КМ ҚТ бармеояд, ки паймонкор бо супориши фармоишгар объекти мушаххас месозад. Тавре ки А.О. Рибалов дар ин маврид қайд мекунад, предмети шартномаи паймонкорӣ бидуни фармоиши мушаххас таҳия карда намешавад. Дар шартнома ашё объекти барои харидори мушаххас сохташуда, аз ҷумла аз ашёи ӯ мебошад. Паймонкор на барои бозор ва на барои тиҷорат чизе тайёр намекунад, балки харидори он пешакӣ маълум аст¹²⁴.

В.М. Телитсин қайд мекунад, ки «паймонкор бояд корро қатъиян мувофиқи супориши фармоишгар иҷро кунад, ки натиҷаи ба даст овардашударо муайян мекунад. Дар шароити истехсолоти муосир вақте ки

вопросы практики рассмотрения арбитражными судами споров из договоров строительного подряда // Правовые вопросы строительства. – 2004. – №2. – С. 28.

¹²⁴ Ниг.: Труды по гражданскому праву: к 75-летию Ю.К. Толстого / Под ред. А.А. Иванова. – М.: Проспект – ТК Велби, 2003. – С. 239.

шартномаҳо бо ҳаҷми зиёди корҳо ва мураккабии иҷрои онҳо тавсиф карда мешаванд, супоришҳои фармоишгарон, алалхусус дар шартномаҳои сохтмонӣ хеле муфассал таҳия шудаанд»¹²⁵.

Барои шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ вазъияти баръақс хос аст. Пеш аз он ки ширкати сохтмонӣ бо иштирокчии якуми сохтмони ҳиссагӣ шартнома бандад, ӯ (ширкати сохтмонӣ) бояд эълонияи лоиҳаро нашр кунад, ки дар он маълумот дар бораи лоиҳаи сохтмон, натиҷаи экспертизаи давлатии ҳуҷҷатҳои лоиҳа ва иҷозат барои сохтмон пешбинӣ карда мешаванд.

Дар натиҷа, ҳатто пеш аз оғози сохтмони бинои истиқоматӣ, ки объектҳои сохтмони ҳиссагиро дар бар мегирад, ширкати сохтмонӣ аллакай дорои харҷномаи лоиҳавие мебошад, ки хулосаи мусбӣи экспертизаи давлатии онро гирифтааст. Мутобиқи он ширкати сохтмонӣ объектҳои сохтмони ҳиссагиро месозад, ки баъдан ба иштирокчиёни сохтмони ҳиссагӣ дода мешаванд.

Ғайр аз ин, тарафҳои шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ (ширкати сохтмонӣ ва ҳиссагузор) ҳуқуқҳои надоранд, ки КМ ҚТ ба тарафҳои шартномаи паймонкорӣ дар сохтмон додааст. Ин ба ҳуқуқҳои зерини фармоишгар дахл дорад:

1) фармоишгар ҳуқуқ дорад ба ҳуҷҷатҳои лоиҳавию харҷномавӣ, ки ба хароҷоти иловагии паймонкор алоқаманд нестанд, ворид намудани тағйиротро талаб намояд (қ. 1, м. 822 КМ ҚТ);

2) назорат ва санҷиши чараёни кор ва сифати он, риояи муҳлати иҷро (нақша), сифати маҳсулоти фароҳамовардаи паймонкор, инчунин дурустии аз ҷониби паймонкор истифода бурдани маводи фармоишгарро анҷом диҳад (қ. 1, м. 827 КМ ҚТ).

Ҳуқуқҳои паймонкор инҳоро дар бар мегирад: 1) паймонкор, агар бо сабабҳои ба ӯ вобаста набуда арзиши корҳоро нисбат ба он ки дар харҷнома пешбинӣ шудааст на камтар аз даҳ фоиз афзуда бошад, ҳуқуқ дорад,

¹²⁵Ниг.: Гражданское и торговое право зарубежных стран: учебное пособие / Под общ. ред. В.В. Безбаха и В.К. Пугинского. – М.: МЦФЭР, 2004. – С. 380.

мутобиқи м. 516 ҳамин Кодекс аз нав дида баромадани харҷнома ро талаб кунад (қ. 3, м. 822 КМ ҚТ); 2) ҳуқуқи ҷуброни хароҷоти оқилонаи паймонкор вобаста ба рафъи камбудихои ҳуҷҷатҳои техникӣ аз ҷониби иштирокчии қаблии сохтмони ҳиссагӣ қонё гардонида мешавад.

Шартномаҳои муқоисагардида ҳангоми таҳлили масъалаи бекор кардани шартнома фарқ мекунад. Агар фармоишгар тибқи шартномаи паймонкорӣ дар сохтмон ҳуқуқ дошта бошад, ки аз паймонкор талаб кунад, дар сурати қатъи шартнома то иҷрои он натиҷаи кори нотамодро ба ӯ диҳад ва мувофиқан моликияти ӯро ба объекти сохтмони нотамом ба қайд гирад, пас, иштирокчии сохтмони ҳиссагӣ, дар ҳолати қатъ гардидани шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ ҳуқуқ дорад аз ширкати сохтмонӣ танҳо баргардонидани маблағҳои пардохткардаи ӯ нисбат ба нархи шартнома, инчунин пардохти фоизи ин маблағ барои истифодаи маблағро талаб намояд.

Дар айни замон ҳеҷ чиз ба ширкати сохтмонӣ доир ба бастани шартномаи нави иштирок дар сохтмони ҳиссагӣ барои ҳамон як объект пас аз қатъи шартнома бо иштирокчии қаблии сохтмони ҳиссагӣ монё намешавад. Дар робита ба паймонкор, чунин имконият истисно карда мешавад.

Шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ аз ҳама гуна шартномаҳои дигари паймонкорӣ ба қуллӣ фарқ мекунад, зеро ба тартиби бастани он талаботи махсус оид ба бақайдгирии давлатӣ гузошта мешавад. Дигар ҳолатҳое, ки бақайдгирии давлатии шартномаҳо пешбинӣ шудаанд, ба зарурати баланд бардоштани назорати қонунӣ будани аҳд ва кафолати ҳуқуқҳои иштирокчиёни он вобаста аст. Қисми боқимондаи шартнома бояд ба қоидаҳои умумии бастани аҳдҳо ва шакли онҳо мутобиқат кунад.

Ҳангоми муқоисаи шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ бо шартномаи паймонкории маишӣ бояд қайд намуд, ки ҳарду шартнома бо роҳи таъмини иҷрои уҳдадорихои дахлдори эҳтиёҷоти одамон, яъне мавҷудияти ҳадафи истеъмолӣ, ки шахсони алоҳидаро ҳангоми ворид шудан ба ин муносибатҳо ҳидоят мекунад, муттаҳид карда мешаванд. Аммо, агар

барои шартномаи паймонкорию маишӣ ин хусусияти сифатноке бошад, ки онро аз як қатор шартномаҳои умумии шартномаи маданӣ фарқ кунонад, пас шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ чунин нахоҳад буд.

Ҳамин тариқ, агар фармоишгар (ҳиссагузор) мақсадҳои мувофиқ дошта бошад, шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ бояд ҳамчун як намуди шартномаи на танҳо паймонкорӣ дар сохтмон, балки шартномаҳои паймонкорию маишӣ баррасӣ карда шавад. Асосе, ки онҳоро фарқ мекунонад, хусусияти як объекти мушаххас – ҳисса дар бино (иншоот) аст.

Тафовутҳо дар таркиби субъективӣ аз зиёд шудани талабот барои таъмини амнияти шахсоне, ки бо ширкати сохтмонӣ муносибат мекунад, вобаста аст. Бо ин сабаб, талаботи қаблан зикргардида нисбат ба ширкати сохтмонӣ илова карда мешавад, ки паймонкор дорои вазъи ташкилоти тичоратӣ буда бо меъёрҳои шартномаҳои паймонкорию маишӣ муқаррар карда шудааст.

Фарқияти куллии байни шартномаи фаъолияти якҷоя (ширкати одӣ) аз дигар шартномаҳои ҳуқуқии маданӣ дар он ифода меёбад, ки дар ин ҷо сохтор на бо он муқаррар мешавад, ки ин шакл муносибатҳои иқтисодиро чӣ гуна миёнаравӣ мекунад, балки баръакс, дар робита бо чӣ гуна тарафҳо муносибатҳои барқароршаванда ҳамкорӣ ба роҳ мемонад.

Аксари шартномаҳои вобаста ба хусусияти фаъолиятҳои, ки тарафҳо анҷом медиҳанд, бо ин ё он тарз тарҳрезӣ шудаанд: мубодилаи молҳо ба пул дар шартномаи хариду фурӯш, мубодилаи як молу мулк ба молу мулки дигар дар шартномаи мубодила, истифодаи муваққатии музднокӣ молу мулки дигарон дар шартномаи иҷора, иҷрои пардохт барои кор дар шартномаи паймонкорӣ ё хизматҳо дар шартномаи хизматрасонии музднок, инчунин дар чунин навъҳо, ба монанди шартномаҳои ҳамлу нақл, нигоҳдорӣ, суғурта, комиссия ва ғайра. Ширкати одӣ ин сохтори шартномавӣ мебошад, ки мушаххасоти он хусусияти иқтисодии фаъолият ва усули ташкили он маҳсуб меёбад, дар ҳоле ки худ фаъолият метавонад дар иҷрои кор бо мақсадҳои умумӣ ифода карда шавад.

Аниқтараш, махсусияти шарикии одӣ аз он иборат аст, ки тарафҳо дар ин ҳолат амал карда, барои расидан ба ҳадафҳои умумӣ кӯшиш мекунанд. Аксари шартномаҳои боқимонда бо он асос меёбанд, ки ҳадафҳои пешгирифтаи тарафҳо аз ҳам фарқ мекунанд. Масалан, ҳангоми хариду фурӯш фурӯшанда ҳадафи аз ҳисоби моликияти мавҷуда ба даст овардани маблағи муайянро пеш мегирад, дар ҳоле ки харидор, баръакс, манфиатдор аст ба ҳуқуқи моликият молу мулки барои фурӯш пешниҳодшударо ба даст оварад.

Ба андешаи Ҳ.М. Саидов, зарурати амалӣ кардани шартномаи фаъолияти якҷоя (ширкати одӣ)-ро дар мисоли зерин ифода кардан мумкин аст: фаъолияти муштарак дар соҳаи сохтмон, фаъолияти муштарак оид ба захиракунии ғалла (пахта, гандум ва ғ.), фаъолияти муштарак оид ба сохтмони манзилҳои истиқоматӣ, фаъолияти муштарак оид ба хариду фурӯши маҳсулоти хӯрокворӣ¹²⁶.

Дарвоқеъ, соҳаи амали шартномаи фаъолияти якҷоя васеъ мебошад. Ҳамзамон, шартномаи фаъолияти якҷоя, чун қоида, вақте баста мешавад, ки якчанд шахсони ҳуқуқӣ барои сохтмони ҳиссагии манзил ва тақсимоти минбаъдаи он муттаҳид шудаанд.

Дар ин ҳолат, ҳадафи умумӣ – ба даст овардани моликияти як қисми бино, ба амал омад, ки он бо як қатор қарорҳои суд тасдиқ карда шудааст. Бо сабаби фарқияти предмет, ки хусусияти принципиалӣ дорад, ин шартномаҳо бо дигар хусусиятҳо ба таври зайл фарқ мекунанд: шартҳои муҳим, талабот ба таркиби предмет, шакли шартнома ва ғайра.

Як қатор муаллифон¹²⁷ боварӣ доранд, ки чунин шартномаҳо бояд ҳамчун шартномаи шарикии одӣ (шартномаи фаъолияти якҷоя) бандубаст карда шаванд. Ин мавқеъ ба он асос ёфтааст, ки дар муносибати байни ҳиссагузор ё сармоягузор ва як ширкати сохтмонӣ шартҳои муҳимми

¹²⁶ Ниг.: Ҳуқуқи граждани Чумхурии Тоҷикистон: китоби дарсӣ: қисми дуюм / Муҳаррирони масъул: д.и.х., профессор Ш.К. Ғаюров ва н.и.х., дотсент Ф.С. Сулаймонов. – Душанбе: ЭР-граф, 2014. – С. 40 (муаллифи боб Ҳ.М. Саидов).

¹²⁷ Ниг.: Мошкина Л.Н. Договор о долевом участии в инвестировании в строительстве и договор про того товарищества // Юрист. – 2002. – №2. – С. 30.; Камфер Ю. Долевое строительство жилья: работы в обмен на деньги или строим вместе // ФА АКДИ «Экономика и жизнь». – 2001. – №15. – С. 14.

шартномаи шарикии одӣ мавҷуданд, яъне шарте, ки тарафҳо саҳмхоро муттаҳид мекунанд (саҳми сармоягузор воҳиди пулӣ аст ва ҳиссаи ширкати сохтмонӣ хизматҳои барои ташкили сохтмон), инчунин шарте, ки тарафҳо ҳадафи ягонаи иқтисодии сохтани молу мулкоро доранд.

Аз ин бармеояд, ки дар шартномаи шарикии одӣ тамоми амалҳои тарафҳо бояд бо ҳадафи умумӣ барои онҳо муайян карда шаванд. Тавре ки қайд намудем, ин иштирокчиён ҳадафи ягона надоранд. Аз ин рӯ, ҳадафи шартнома – бунёди молу мулк барои ягон шартномаи байни ҳиссагузoron шарт нест. Сохтмони объекти молу мулки ғайриманқул танҳо дар асл бидуни сабти расмияти ҳуқуқӣ ҳадафи умумии ҳиссагузoron қарор мегирад.

Шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ наметавонад ҳамчун шартномаи шарикии одӣ ҳисобида шавад, ки иштирокчиёни он танҳо як ширкати сохтмонӣ ва ҳиссагузор бошанд. Дар чунин шартнома ҳадафи умумии фаъолияти тарафхоро муайян кардан ғайриимкон аст, зеро ҳадаф сохтани як қисми объект буда наметавонад ва дар ин ҳолат объект тақсимнашаванда хоҳад буд. Мувофиқан, ба ҳадаф расидан мумкин аст, вақте ки тамоми объект, дар маҷмуъ, сохта мешавад. Аммо сохтани объект ҳадафи умумии фаъолияти як ширкати сохтмонӣ ва ҳиссагузор буда наметавонад, зеро андозаи пасандозҳои ҳиссагузoron имкон медиҳад, ки на танҳо як қисми объекти молу мулки ғайриманқул, балки тамоми объект сохта шавад.

Дар шартномаи шарикии одӣ эҳтимол аст, ки молу мулки дар ҷараёни фаъолияти муштарак сохташуда, агар дар шартнома тартиби дигаре пешбинӣ нагардида бошад, моликияти умумии шарикон бошад. Дар айни замон, аз иштирок дар тақсими фоида ва даромад хориҷ кардани ҳар як ё аз шарикон иҷозат дода намешавад (м. 1152 КМ ҚТ). Мувофиқи ин, агар мо шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматиро ҳамчун шартномаи шарикии одӣ ҳисоб кунем, пас, ҳадафи умумии ҳиссагузoron ва ширкати сохтмонӣ бунёди бинои истиқоматӣ аст. Дар навбати худ, объекти молу мулки ғайриманқул бояд ба моликияти умумии тарафҳо гузарад.

Аз тарафи дигар, ширкати сохтмонӣ на ба объекти тайёр ҳуқуқи моликият ва на ягон ҷуброни дигар барои иштирок дар шарикии одӣ намегирад. Агар ин ҳолатро ба таври дигар баррасӣ намоем, пас ширкати сохтмонӣ аз тақсимоти ҳама чизи дар натиҷаи ҷаъолияти муштарак бадастомада хориҷ карда мешавад. Он танҳо метавонад ҳавасмандии пулиро дар ҳаҷми фарқи байни маблағи саҳми ҳиссагузор ва маблағи хароҷоти воқеии сохтмони объект талаб кунад.

Аммо тибқи шартномаи шарикии одӣ, саҳми иштирокчиён моликияти умумии онҳо аст, аз ин рӯ, аз ҷониби дигар иштирокчиён пардохта намешавад. Аз ин лиҳоз, амалҳо (хизматҳо)-и як ширкати сохтмонӣ, ки иҷрои онҳо тибқи шартҳои шартнома ба уҳда гирифта шудааст, наметавонад саҳм ба шарикии одӣ эътироф карда шавад, зеро онҳо бо мақсади ба даст овардани имтиёзҳои пулӣ ва барои пардохт иҷро мешаванд.

Ҳамин тариқ, метавон ба хулосае омад, ки шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ ҳадди ақал ду унсури ҳатмии шартномаи шарикии одиро дар бар намегирад, яъне барои ҳиссагузoron, аз як тараф, ҳадафи умумӣ вучуд надорад ва ширкати сармоягузорӣ, аз ҷониби дигар, ва ҳеч гуна иртибот байни ҳиссаҳои тарафҳо вучуд надорад. Шартномаи иштироқи ҳиссагӣ метавонад ҳамчун шартномаи шарикии одӣ ҳисобида шавад, агар тарафҳои ин шартнома, аз як тараф, як ширкати сохтмонӣ ва аз тарафи дигар, ҳамаи ҳиссагузорони дигари сохтмони объект бошанд.

Шартҳои муҳимми шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ аз шартҳои шабеҳи шартномаи хизматрасонӣ фарқ мекунанд. Аввалан, ширкати сохтмонӣ уҳдадор аст, ки бунёди молу мулки моддӣ ва ба ҳиссагузор гузаштани моликиятро таъмин кунад. Аз ин рӯ, бояд эътироф кард, ки шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ наметавонад ҳамчун шартномаи хизматрасонии пулакӣ баҳо дода шавад. Илова бар мавқеъҳое, ки дар адабиёти илмӣ инъикос шудаанд, дигар равишҳо дар шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ низ имконпазиранд.

Дар чунин шартномаҳо, чун қоида, ширкати сохтмонӣ масъулияти тамоми лоиҳаи сохтмонро ба зимма дорад (яъне, ӯ ба қитъаи замин,

ичозатномаи сохтмон ҳуқуқ дорад) ва пас аз ҷониби паймонкор қабул кардани объект ва ба истифода додани он соҳиби асосии тамоми объект мегардад. Сипас, дар асоси шартномаҳои иловагии басташуда оид ба хариду фурӯш ширкати сохтмонӣ объектро пурра ё қисман ба ғоидаи ҳиссагузороне, ки маблағи таъиншударо пурра пардохт кардаанд, бегона менамояд.

Як қатор муаллифон¹²⁸ чунин мешуморанд, ки шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ хусусиятҳои шартномаи омехтаро дорост. Масалан, Е.Г. Донских қайд мекунад, ки шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ ҷуз як шартномаи навъи омехта чизи дигаре нест, зеро он унсурҳои якчанд намуди шартномаҳоро дар бар мегирад, ба монанди шартномаи пудрати сохтмон, шартномаи хизматрасонии пулакӣ, шарикӣ одӣ ва шартномаи хариду фурӯши молу мулки ғайриманкул¹²⁹.

Тавре маълум аст, қ. 3, м. 483 КМ ҚТ ба тарафҳо ҳуқуқи бастанӣ шартномаро пешбинӣ менамояд, ки дар он унсурҳои шартномаҳои гуногуни пешбиниамудаи қонунҳо ё дигар санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ (шартномаи омехта) мавҷуданд.

Ҳамзамон, унсурҳои шартномаҳои гуногун маънои уҳдадорӣҳои ҷудоғонаи ҷудошавандаро надоранд, ки ба мазмуни шартномаи мушаххас дохил карда шудаанд, балки маҷмуи муайяни онҳоро, ки барои шартномаи дахлдор хосанд, дар назар доранд¹³⁰.

Дар маҷмуъ, чамъ кардани унсурҳои шартномаҳои гуногун ба як шартномаи омехта танҳо ба шарте имконпазир аст, ки унсурҳои ба ҳам зид набошанд.

Аксаран, дар баробари истилоҳи «шартномаи омехта» истилоҳи дигар «шартномаи комплексӣ» низ истифода мешавад. Дар баъзе ҳолатҳо ҳарду шарт ягона эътироф карда мешаванд ва дар баъзе ҳолатҳо шартномаи

¹²⁸ Ниг.: Скловский К. О применении закона о защите прав потребителей к договорам долевого участия в строительстве // Хозяйство и право. – 2000. – № 5. – С. 111.; Хаксельберг Б.Л. Договор о долевом участии в строительстве: вопросы судебно-арбитражной практики // Вестник Омского университета. – 2004. – №1. – С. 48.; Донских Е.Г. Долевое участие в строительстве – аспекты законодательства и реалии жизни // Юрист. – 2008. – №1. – С. 32.; Левин А.А. Соотношение договора участия в долевом строительстве многоквартирных домов с иными договорами // Закон и право. – 2008. – №9. – С. 93.

¹²⁹ Ниг.: Донских Е.Г. Асари зикршуда. – С. 32.

¹³⁰ Ниг.: Брагинский М.И. Общее учение о хозяйственных договорах. – Минск: Наука и техника, 1967. – С. 40.

комплексӣ ҳамчун намуди махсуси шартнома дар якҷоягӣ бо шартномаи омехта ҳисобида мешавад¹³¹.

Аммо чунин ба назар мерасад, ки барои бандубасти шартномаи иштироки ҳиссагӣ ҳамчун шартномаи «омехта» ягон асосе вучуд надорад. Зеро аз таърифи шартномаи иштироки ҳиссагӣ бармеояд, ки ин шартнома аломатҳои хоси шартномаҳои шарикии одӣ, хариду фурӯш, паймонкорӣ ва хизматрасонии пулакиро надорад.

Аз номи шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ бандубасти шартномаи мазкур ҳамчун шартномаи омехта хато аст, зеро шартномаи омехта маҷмуи унсурҳои ба ҳам алоқаманди намудҳои гуногуни шартномаҳо мебошад, ки дар ниҳоят барои банудабастии мувофиқи шаклҳо ва намудҳои шартномавӣ асос мебошанд. Чунин шартҳои маҳдудкунӣ дар предмети шартнома мавҷуданд, ки нишонаҳои самти он, музднок ё ройгон будани шартнома, объекти шартнома, ҳуқуқ ва уҳдадорихои тарафҳо, инчунин таркиби субъективии иштирокчиёро дар муносибатҳои ҳуқуқӣ фаро мегирад.

Аз ин рӯ, омӯзиши унсурҳо дар дохили як шартнома имкон медиҳад, ки он ҳамчун омехта тавсиф карда шавад, предмети шартнома дар якҷоягӣ таркиби субъективии тарафҳои муносибатҳои шартномавӣ мебошанд, ки ҷудоии онро ҳамчун як намуди муайяни шартнома дар низоми уҳдадорихои шартномавӣ метавон эътироф намуд.

Гарчанде шартномаи мазкур дар низоми шартномаҳои ҳуқуқи маданӣ шартномаи нав нест, вале хусусиятҳои ба худ хосро доро аст, ки аз дигар шартномаҳои ҳуқуқии маданӣ фарқ мекунад ва танзими тафриқавиро тақозо менамояд. Танзими ҳуқуқии шартномаи мазкур дар ҳолати ташаккулёбӣ қарор дорад ва меъёрҳои боби 60 КМ ҚТ қадами нахустин дар самти танзими ҳуқуқи маданӣ мебошад¹³².

¹³¹ Ниг.: Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации (постатейный) (Под ред. О.Н. Садикова. – М., 2005. – С. 945.

¹³² Ниг.: Соҳибзода М.М., Шерзода Б.С. Падидаҳои нави ҳуқуқи маданияи Ҷумҳурии Тоҷикистон: монография: нашри аввал // Зери таҳрири Ғаюрзода Ш. К. – мудири кафедраи ҳуқуқи маданияи факултети ҳуқуқшиносии ДМТ, доктори илмҳои ҳуқуқшиносӣ, профессор. – Душанбе: Мехроҷ-граф, 2023. – С. 342.

Ҳарчанд дар боби 60 КМ ҚТ масъалаҳои марбут ба шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ ва муносибатҳои дигари вобаста ба он танзими ҳуқуқии худро дарёфтанд, вале дар шароити муосири кишвар, ки қонуни махсус оид ба иштироки ҳиссагӣ дар сохтмони бинои истиқоматӣ таҳия ва қабул нагардидааст, муносибатҳои мазкур мумкин аст бо истифода аз шабоҳат мавриди танзим қарор дода шаванд.

БОБИ 2. УНСУРҲОИ ШАРТНОМАИ СОХТМОНИ ҲИССАГИИ БИНОИ ИСТИҚОМАТӢ

2.1. Мавзуи шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ

Ба монанди дигар шартномаҳои ҳуқуқии маданӣ нисбат ба шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ муқаррароти боби 33 КМ ҚТ («Бастани шартнома») паҳн мегардад. Агар байни тарафҳо мутобиқи шакли дар ҳолатҳои зарурӣ аз рӯйи ҳама шартҳои асосии шартнома созиш ба даст омада бошад, шартнома басташуда доништа мешавад (қ. 2, м. 498 КМ ҚТ).

Ҳар як шартномаи ҳуқуқии маданӣ дорои шартҳои муайян мебошад, ки дар натиҷаи иҷрои он тарафҳо ба натиҷаи дилхоҳ ноил мегарданд. Новобаста аз мураккабии уҳдадорӣ ва касбияти субъектҳо, шартҳои мавҷуданд, ки ба шартнома ба тариқи ҳатмӣ дохил карда мешаванд ва онҳо муҳим номида мешаванд. Дар сурати мавҷуд набудани созиши тарафҳо дар бораи шартҳои муҳим шартнома безътибор доништа мешавад. Барои ҳар як уҳдадорӣ маданӣ қонунгузор як қатор шартҳои муҳимро муқаррар мекунад, ки ба онҳо шартҳои ба шартнома дохилшударо тибқи дарҳости як тараф ҳамчун зарурӣ илова мекунад. Шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ низ аз ин қоидаи умумии соҳаи ҳуқуқи маданӣ истисно нест.

Ҳ.З. Бобохонов қайд мекунад, ки «гузариш ба муносибатҳои бозорӣ, озодии иқтисодии фаъолияти соҳибкорон ва дигар иштирокчиёни бозор боиси он гардид, ки ба КМ ҚТ дар баробари дигар принципҳои асосии маданӣ-ҳуқуқӣ, принципи озодии шартнома дохил карда шавад. Принципи мазкур маънои онро дорад, ки шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ ҳуқуқ доранд дар бораи бастан ё набастани ин ё он шартнома мустақилона қарор қабул намоянд, ҳеҷ кадоми онҳо вазифадор нестанд, ки хилофи иродаи худ шартнома банданд. Ин ба субъектҳои хоҷагидорӣ барои рушди иқтисодӣ имкони озод медиҳад»¹³³.

¹³³Ниг.: Бобохонов Х.З. Гражданско-правовые проблемы государственной закупки товаров по законодательству Республики Таджикистан: дис. ... канд. юрид. наук. – Душанбе, 2019. – С. 128

Шартномаҳои ҳукуқи маданӣ дорои қоидаҳои махсус мебошанд, ки дар вақти тартиб додани онҳо тарафҳо бояд онҳоро ба инобат гиранд, то шартнома бо сифати хуб таҳия шуда, ба талаботи қонунгузорӣ ҷавобгӯ бошад. Шартҳои шартнома гуфта, он қисмҳои шартнома дар назар дошта шудаанд, ки танҳо дар ҳолати мавҷуд будани онҳо шартнома басташуда ба ҳисоб меравад¹³⁴.

Талаботи асосие, ки қонунгузор барои бастании шартномаи ҳукуқи маданӣ ба миён мегузорад, созиши тарафҳо бо ҳам шартҳои муҳим мебошад. Ба сифати яке аз онҳо мутобиқи м. 498 КМ ҚТ мавзӯи шартнома баромад менамояд. Аммо, тавре ки А.Н. Обиденнов қайд менамояд, «таърифи ҳукуқии ин категорияи ҳуқуқӣ дар қонунгузорӣ мавҷуд нест, зеро дар фаҳмиши мавзӯи шартнома ҳам дар доираи илмӣ ва ҳам дар амалияи татбиқи ҳуқуқ боиси ихтилофи назар шудааст»¹³⁵.

Г.Ф. Шершеневич қайд мекунад, ки «мазмунии шартнома ё тавре ки дар қонуни мо ифода ёфтааст, мавзӯи шартнома оқибати ҳуқуқие мебошад, ки иродаи ду ва ё зиёда шахсон ба он равона карда шудааст»¹³⁶. Ба гуфтаи Д.И. Мейер, «мавзӯи шартнома ҳамеша ҳуқуқ ба амали шахси дигар аст»¹³⁷.

Одатан дар адабиёти ҳуқуқӣ пешниҳод карда мешавад, ки шартҳои муҳимии шартномаро ба се гурӯҳ – шартҳои муҳим, зарурӣ ва тасодуфӣ, бояд ҷудо намуд»¹³⁸.

Дар адабиёти ҳуқуқӣ баъзан таснифоти дигари шартҳои муҳимии шартнома пешниҳод карда мешаванд. Б.Л. Хаскелберг ва В.В. Ровний пешниҳод мекунанд, ки шартҳои муҳимии ҳар як шартнома бояд ба шартҳои муҳимии объективӣ (ба ғайр аз предмет, шартҳое мебошанд, ки барои шартномаҳои ин навъи қонун ё дигар санадҳои ҳуқуқӣ муҳим ё зарурӣ

¹³⁴ Ниг.: Соҳибов М.М., Саидов Ҳ.М., Хоҷамуродов Д.Г., Бобохонов Ҳ.З. Ҳуқуқи шартномавӣ / Зери таҳрири Ғаюров Ш.К. – Душанбе: Андалеб-Р, 2015. – С. 39.

¹³⁵ Ниг.: Обиденнов А.Н. Предмет и объект как существенные условия гражданско-правового договора // Журнал российского права. – 2003. – №8. – С. 61.

¹³⁶ Ниг.: Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право: общие положения. – М.: Статут, 1998. – С. 10.

¹³⁷ Ниг.: Мейер Д.И. Русское гражданское право. Ч. 2. – М., 1997. – С. 161.

¹³⁸ Ниг.: Новицкий И.Б., Лунц Л.А. Асари зикршуда. – С. 148 (автор главы - И.Б. Новицкий); Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации части первой (постатейный). Изд. 2-е, испр. и доп. С использованием судебно-арбитражной практики / Отв. ред. О.Н. Садиков. – М.: КОНТРАКТ - ИНФРА-М, 2002. – С. 829-830 (автор главы - О.Н. Садиков).

номида мешаванд) ва шартҳои муҳимми субъективӣ (шартҳои мебошанд, ки мутобиқи ариза яке аз тарафҳо бояд ба мувофиқа расад) фарқ карда шаванд¹³⁹.

Дар доктринаи ҳуқуқӣ ва ҳуқуқи кишварҳои континенталии Аврупо шартҳои муҳим ё асосӣ (*essentialia*) шартҳои мебошанд, ки бидуни он шартнома вучуд надорад. Ба даст наовардани созиш оид ба шартҳои асосӣ ё муҳим маънои онро дорад, ки байни тарафҳо шартнома вучуд надорад. Тарафҳо метавонанд ба мувофиқа расанд, ҳар як шарт, ки барои шартномаҳои навъи мушаххас нест, барои шартномаи байни онҳо басташуда, ба ғайр аз дигар шартҳои асосии он, масалан ранги матоъ, мазмуни унсури муайян дар таркиби модда муҳим ба ҳисоб мераванд. Илова бар ин, шартҳои муҳим, шартҳои одӣ (*naturalia*) ва тасодуфӣ (*accidentalia*) низ фарқ карда мешаванд¹⁴⁰.

Тибқи андешаи муҳаққиқони ватанӣ, ба шартҳои муҳими шартнома дохил мегарданд: 1) шарт нисбат ба мавзӯ (предмет)-и шартнома. Бе муайян кардани он ки предмети шартномаро чӣ ташкил медиҳад, ягон шартномаро бастан мумкин нест; 2) шарт, ки бо қонун ва ё дигар санадҳои ҳуқуқӣ ҳамчун шартҳои муҳим эътироф шудааст; 3) шарт, ки барои шартномаи намуди додасуда зарур аст; 4) шарт, ки бо аризаи яке аз тарафҳо нисбати онҳо тарафҳо ба созиш омадаанд¹⁴¹.

Ба андешаи М.М. Соҳибзода, «мустақилияти ҳама гуна шартномаҳо дар ҳуқуқи гражданин, пеш аз ҳама, аз мавзӯи (предмети) он вобаста аст. Илова бар ин, мавзӯи шартнома ифодагари мустақилияти он аст. Бинобар ҳамин, муқаррар гардидани мавзӯи шартнома дар ин соҳа аҳамияти муҳим дорад»¹⁴².

¹³⁹ Ниг.: Хаксельберг Б.Л., Ровный В.В. Асари зикршуда. – С. 51. Бояд қайд намуд, ки пешниҳод оид ҷудо кардани шартҳои шартнома ба ду гурӯҳ (муҳимми объективӣ ва муҳимми субъективӣ) дар адабиёти ҳуқуқӣ дар соли 1950 аз ҷониби И.Б. Новитский пешниҳод гардида буд. (Новицкий И.Б., Лунц Л.А. Асари зикршуда. – С. 148).

¹⁴⁰ Ниг.: Гражданское и торговое право зарубежных государств: учебник / Отв. ред. Е.А. Васильев, А.С. Комаров. - 4-е изд., перераб. и доп. В 2-х т. - Т. I. – М.: Международные отношения, 2006. – С. 518 (автор главы - Е.А. Васильев).

¹⁴¹ Ниг.: Соҳибов М.М., Саидов Ҳ.М., Хоҷамуродов Д.Г., Бобохонов Ҳ.З. Асари зикршуда. – С. 40.

¹⁴² Ниг.: Соҳибов М.М. Проблемаҳои танзими ҳуқуқи гражданин иҷораи қитъаи заминҳои таъиноти кишоварзӣ тибқи қонунгузориҳои Ҷумҳурии Тоҷикистон: диссертатсия барои дарёфти дараҷаи илмии номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ. – Душанбе, 2018. – С. 89.

Дар натиҷаи таҳлили андешаҳои Б.Л. Хаскелберг ва В.В. Ровний оид ба таснифи шартҳои муҳим, метавон ба хулосае омад, ки барои шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ шартҳои муҳимми объективӣ он шартҳое мебошанд, ки дар қ. 3, м. 498 КМ ҚТ номбар шудаанд. Шартҳои аз ҷиҳати субъективӣ муҳим, зоҳиран, метавонанд ба шартҳои марбут ба анҷом додани манзил, инчунин дигар шартҳое, ки бо созиши тарафҳо ба шартнома дохил карда шудаанд, мансуб доништа шаванд.

Бояд зикр намуд, ки ҳангоми бастанӣ шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ ҳамчун асоси муносибатҳои иштирок дар сохтмони ҳиссагӣ як қатор талабот бояд риоя карда шаванд. Аз ҷумла, дар шартномаи мазкур бояд маълумоти зайл ба таври ҳатмӣ пешбинӣ карда шавад:

1) ном ва маҳалли ҷойгиршавии манзили истиқоматӣ, инчунин бинои истиқоматӣ, ки дар он манзил ҷой дорад;

2) муҳлати ба ҳиссагузор пешниҳод намудани объекти сохтмони ҳиссагӣ;

3) арзиши объекти сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ;

4) ҳуқуқи уҳдадорӣ ва ҷавобгарии тарафҳо;

5) андоза ва муҳлати пардохти арзиши объекти сохтмони ҳиссагӣ, инчунин шартҳо ва тартиби баргардонидани маблағҳои пулии ҳиссагузор ҳангоми бекор кардани шартнома;

6) маълумот оид ба ҷой доштани иҷозатнома барои иҷрои корҳои сохтмонӣ-васлнамоӣ;

7) кафолати сифати объекти сохтмони ҳиссагӣ;

8) маълумотнома (реквизитҳо)-и тарафҳо.

Шартномаҳои бидуни мавзӯ вучуд надоранд. Предмети шартномаро мавзӯе ташкил медиҳад, ки тарафҳо нисбат ба он аҳд бастаанд¹⁴³. Дар сурати мавҷуд набудани нишондоди возеҳ дар шартнома оид ба мавзӯи он иҷрои он ғайриимкон мегардад ва шартнома дар асл моҳияти худро гум мекунад, аз ин рӯ, бояд бастанашуда ҳисобида шавад¹⁴⁴.

¹⁴³ Ниг.: Соҳибов М.М., Саидов Ҳ.М., Хочамуродов Д.Г., Бобохонов Ҳ.З. Асари ишорашуда. – С. 42.

¹⁴⁴ Ниг.: Гражданское право: В 2 т. Том 2. Полутом 1. Учебник / Отв. ред. проф. Е.А. Суханов. - 2-е изд., перераб. и доп. – М., Издательство БЕК, 2000. – С. 164.

А.М. Гуляев таъкид намудааст, ки «мавзуи ухдадорӣ танҳо иродаи субъект буда метавонад, ки он ҳамчун амали мусбӣ ё худдорӣ дар иҷрои амал зоҳир мешавад. Агар қонун муайян намояд, ки «мавзуи шартнома (яъне ухдадориҳо аз шартнома ба миён меояд) метавонад молу мулк ё амали шахсон бошад», пас, ин ибораро танҳо ба он маъное фаҳмидан мумкин аст, ки ухдадорӣ ё то муқаррар кардани он ҳуқуқи мушаххас ба моликият ё дар фаъолияти шахс зоҳир мешавад, новобаста аз оқибатҳое, ки метавонанд ба молу мулк таъсир расонанд. Аммо дар ҳарду ҳолат сухан дар хусуси амали шахс, дар бораи зуҳури иродаи ӯ меравад»¹⁴⁵.

Ф.И. Гавзе чунин мешуморад, ки предмет амалҳое мебошад, ки бояд тибқи шартномаи ҳуқуқи маданӣ иҷро карда шаванд (кор, хизматрасонӣ ва ғ.) ва объекте, ки онҳо ба он равона карда шудаанд¹⁴⁶.

Дар як қатор ҳолатҳо қонун мафҳуми «предмети шартнома»-ро на дар робита бо худ муносибатҳо, балки ба маънои «объекти муносибатҳо» истифода мебарад. Масалан, м. 606 КМ ҚТ мавзӯ дар шартномаи хариду фурӯши молу мулки ғайриманқул ном дорад ва сухан дар бораи мушаххас кардани объекти молу мулки ғайриманқули дар ин шартнома бегонакардашуда меравад. Дар м. 673 КМ ҚТ «Объектҳои иҷора» дар бораи объект ҳамчун ашёҳои мушаххас сухан меравад, ки метавонанд ҳадафи муносибати субъектҳо дар ин намуди муносибатҳо бошанд.

Вобаста ба масъалаи таносуби мафҳуми «объекти шартнома» ва «мавзуи шартнома» М.М. Соҳибзода қайд менамояд, ки «мавзуи шартнома бо объекти он ягона буда, ин ду падида бояд як чиз фаҳмида шаванд. Ин ҳолат аз мазмуни қонунгузори маданӣ бармеояд. Чунончи, м. 673 КМ ҚТ «объектҳои иҷора» ном дорад, на мавзуи иҷора. Аммо дар дигар намуди шартномаҳо ҳамин гуна масъала «мавзуи шартнома» номгузорӣ шудааст, на объекти шартнома. Масалан, м. 860 КМ ҚТ «мавзуи шартномаи хизматрасонии музднок» ном дорад. Ҳол он ки дар ҳар ду ҳолат сухан дар

¹⁴⁵Ниг.: Гуляев А.М. Русское гражданское право. Обзор действующего законодательства и проекта Гражданского уложения: пособие к лекциям (издание 2-е, дополненное). – СПб.: Тип. М.М. Стасюлевича, 1911. – С. 239.

¹⁴⁶ Ниг.: Гавзе Ф.И. Асари зикршуда. – С. 26.

бораи як унсури шартнома меравад, яъне, мавзӯ ё объекти шартнома. Аз ин ҷо хулоса баровардан мумкин аст, ки қонунгузори маданӣ дар зери мафҳуми объекти шартнома ва мавзуи шартнома як чизро мефаҳмад»¹⁴⁷.

Ба андешаи мо низ мафҳуми «объекти шартнома» ва «мавзуи шартнома» дар ҳуқуқи маданӣ ҳаммаъно буда, мазмуну моҳияти якхела доранд. Андешаи муҳаққиқоне, ки мавзуи шартнома танҳо амали тарафҳои он мебошад ва мафҳуми «объекти шартнома» фарогири он нест, на он қадар дуруст аст, зеро дар м. 136 КМ ҚТ на танҳо ашё, қор, хизматрасонӣ, инчунин амал низ ба доираи объектҳои ҳуқуқи маданӣ дохил карда шудааст.

Нуқтаи назари дуруст он аст, ки мувофиқи он объектҳои тартиби дуюм фарқ карда мешаванд: объектҳои тартиби якум муносибати тарафҳо, ашёи навбати дуюм неъматҳои моддие мебошанд, ки иштирокчиёни муносибатҳои ҳуқуқӣ дар якҷоягӣ ба он дохил мешаванд¹⁴⁸. Чунин ба назар мерасад, ки мавзӯ ҳамчун як шарти муҳимми шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ бояд ҳам моҳияти муносибатҳои тарафҳо, инчунин манзилро, ки ба ҳиссагузор дода мешавад, фароғир бошад.

Дар илми муосири ҳуқуқи маданӣ мавқеи ягона дар мавриди мавзуи шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ вучуд надорад. Баъзе олимони нишон медиҳанд, ки мавзуи шартнома объекти мушаххаси сохтмони ҳиссагӣ мебошад, ки мутобиқи ҳуҷҷатҳои лоиҳавӣ муайян карда шудааст (манзил ва ҳуҷра дар биноҳои истиқоматӣ) ва бояд ба ҳиссагузор аз ҷониби ширкати сохтмонӣ пас аз гирифтани иҷозат барои ба истифода додани бинои истиқоматӣ ва ё молу мулки дигар дода шавад¹⁴⁹.

Муҳаққиқони дигар қайд мекунанд, ки мавзуи шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ ду ҷузъ дорад. Ҷузъи аввалро ашёи моддӣ дар шакли молу мулки ғайриманкули нав сохташаванда, на тамоми бино

¹⁴⁷Ниг.: Соҳибов М.М. Асари ишорашуда. – С. 90.

¹⁴⁸ Ниг.: Иоффе О.С. Правоотношения по советскому гражданскому праву. – Л., 1949. – С. 76; Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Общие положения. – С. 224.

¹⁴⁹ Ниг.: Бушмарина Н.В. О некоторых вопросах правового регулирования договор долевого участия в строительстве жилья. – С. 196.; Макарова О.А. Долевое строительство в «законе» // Актуальные вопросы правового регулирования строительства. – 2005. – №2 (5). – С. 39.; Лозовская С.О. Договор участия в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости // Жилищное право. – 2005. – №6. – С. 29.; Казанцева А.Е. Асари зикршуда. – С. 69.

(иншоот), балки танҳо қисмҳои он ташкил медиҳад. Ҷузъи дуёми мавзуи шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ бояд амали ширкати сохтмонӣ бошад, ки ба сохтани тамоми молу мулк, инчунин ба саҳми ҳиссагузор додани як қисми молу мулк бо маблағе, ки ба сохтмон гузошта шудааст, равона карда мешавад¹⁵⁰.

Барои ба мувофиқа расидани шарт оид ба мавзӯи шартномаи бастаи тарафҳо бояд хусусиятҳои асосии муносибатҳои онҳоро инъикос намояд. Яъне дар он иҷрои корҳои сохтмонӣ бо натиҷаи муайян – барои ширкати сохтмонӣ, пардохти ин корҳо ва қабули натиҷаи онҳо – барои ҳиссагузор пешбинӣ карда шавад.

Барои мушаххас кардани ин қисмҳои шартнома, тарафҳо бояд ба мувофиқа расанд, ки кадом манзили мушаххас дар дохили объекти молу мулки ғайриманқул барои ҳиссагузор пешбинӣ шудааст. Дар ин ҳолат бояд ҳамаи тавсифоти муҳимми он муайян карда шаванд: фарш, агар молу мулк якҷанд ошёна дошта бошад, майдон, ҷой дар нақшаи бино ва ғайра. Амалан маъмул шудааст, ки пешакӣ мушаххас кардани ҳамаи тавсифоти пурраи манзилҳои оянда ғайриимкон аст, зеро онҳо метавонанд ҳангоми сохтмон тағйир ё иваз карда шаванд. Чунин ба назар мерасад, ки ин барои ширкати сохтмонӣ баҳонаи мувофиқ нест ва бояд он вайронкунии шартҳои мавзуи шартнома дониста шавад.

Азбаски қонун мушаххасоти объектро талаб мекунад, он бояд аллақай дар марҳилаи бастани шартнома бо назардошти маълумоти ҳуҷҷатҳои лоиҳавӣ муайян карда шавад. Аммо имконияти тағйирёбии минбаъдаи тавсифоти инфиродии объект бидуни таҳримот барои ширкати сохтмонӣ метавонад аз ҷониби тарафҳо дар шартнома пешбинӣ карда шавад. Агар тағйирот, воқеан, ночиз бошанд, онҳо набояд ба муносибатҳои тарафҳо таъсир расонанд.

Таҷрибаи судии таҳлилгардида низ имкон медиҳад, ба ҳулосеа оем, ки мавзуи шартномаи сохтмони манзили истиқоматӣ бояд бо тавсифи корҳои

¹⁵⁰ Ниг.: Ершов О.Г. О существенных условиях договора участия в долевом строительстве // Право и экономика. 2007. – № 3. – С. 36.

сохтмонӣ, ки аз ҷониби паймонкор иҷро карда мешавад, муайян карда шавад. Яке аз парвандаҳои таҳлилгардидаро дида баромада, мухтасар муҳтавои асосии онро нишон додан бамаврид аст.

Аз маводҳои парванда ва баромади тарафҳо муайян карда шуд, ки байни даъвогар – ҶДММ «Сохтмон» ва ҷавобгар – шахрванд М.К. шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ аз 9 ноябри соли 2015 баста шуда, он дар идораи нотариалии давлатӣ таҳти №2 Ш-1047 аз 9 ноябри соли 2015 ба қайд гирифта шудааст. Аз моҳияти ин шартнома бармеояд, ки тарафҳо дар назди худ мақсад гузоштаанд, ки бо муттаҳид намудани сахмҳои худ ду бинои 10 ва 12 ошёнаи истиқоматиро бо ҷойгиркунии марказҳои савдою хизматрасонӣ дар ошёнаи аввал ва таваққуфгоҳҳои зеризаминӣ дар таҳхонаи онҳо, дар заминаи биноҳои дуошёнаи истиқоматӣ, воқеъ дар шаҳри Душанбе, хиёбони Рӯдакӣ, биноҳои 159 ва 161 (минбаъд объект) созанд¹⁵¹.

Тибқи муқаррароти қ.қ. 1 ва 2, м. 1147 ҚМ ҶТ ҳиссаи шарик ҳамаи он чизе, ки ӯ ба манфиати кори умум гузаронидааст, аз ҷумла, маблағ, молу мулки дигар, дониши касбӣ ва дониши дигар, малака ва маҳорат, инчунин эътибори қорӣ ва робитаҳои қорӣ ба ҳисоб мераванд.

Агар аз шартнома ё ҳолатҳои воқеӣ тартиби дигаре барнаояд, ҳиссаи шарикон баробар тахмин карда мешавад. Арзёбии арзиши пулии ҳиссаи шарик тибқи созишномаи байни шарикон анҷом дода мешавад.

Мутобиқи банди 2.2. шартнома сахми ҶДММ «Сохтмон» (минбаъд тарафи 1) қитъаи замин дар ҳаҷми 1972 м², ки барои сохтмони объект дар асоси Қарори раиси шаҳри Душанбе аз 18 сентябри соли 2014, №439-1 ва аз 8 ноябри соли 2015, №399-9 ҷудо карда шудааст ва тарафи яқум онро дар асоси ҳуқуқи истифодаи бемуҳлат истифода мебарад (сертификати ҳуқуқи истифодаи қитъаи замин ва дараҷаи он муайян аст), ҳуҷҷатҳои лоиҳавии хароҷотӣ оид ба сохтмони бинои истиқоматӣ муқаррар карда шудааст.

Тибқи банди 2.3. шартнома сахми шахрванд М.К. (минбаъд тарафи дуум) маблағҳои пулӣ дар ҳаҷми арзиши 100% сохтмон, ки ҳаҷми он тибқи ҳуҷҷатҳои лоиҳавии хароҷотӣ муайян карда мешавад. Бо шартномаи

¹⁵¹ Парвандаи № 2-108/17; 2-3/18, К-57/18. Бойгонии Суди Олии иқтисодии ҶТ. – 2018.

сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ тарафи дуум, ҳамчунин ҳуқуқ дорад, ки чиҳати иҷро кардани уҳдадориҳо барои пардохти саҳми худ аз маблағҳои худ истифода барад ва ё маблағҳои сармоягузори иловагиро ҷалб намояд.

Ҳолатҳои дар боло зикргардида аз он шаҳодат медиҳанд, ки ҳиссаи тарафҳо ва ҳуқуқи уҳдадориҳояшон дар шартнома мушаххас муайян гардидаанд.

Дар бандҳои 2.1. ва 2.2. шартнома ҳисса ва молу мулки таҳвили тарафҳо возеҳу равшан инъикос гардида, тибқи банди 2.4. шартномаи мазкур ҳаҷми саҳми тарафҳо дар бино чунин муқаррар карда шудааст:

Ба моликияти тарафи якум дар бинои 159 ва 161 аз ошёнаи 2 то ошёнаи 7 квартирахо ба масоҳати 134 м² дар ҳар як ошёна, ки масоҳати умумии он 1630 м²-ро бо назардошти саҳми гузоштааш рост меояд, супорида мешавад.

Ба моликияти тарафи дуум тамоми биноҳои истиқоматӣ ба истиснои квартирахои ба саҳми тарафи якум тааллуқдошта, мегузарад.

Дар раванди мувофиқи судӣ муайян шудааст, ки аз тарафи даъвогар уҳдадориҳои шартномавӣ иҷро гардида, барои пешбурди корҳои сохтмонӣ қитъаи замини дар он сохтмоншаванда ва ҳуҷҷатҳои лоиҳавии хароҷотӣ оид ба сохтмони бинои истиқоматӣ ба шаҳрванд М.К. пешниҳод карда шуда, аз тарафи шаҳрванд М.К. бошад, уҳдадориҳои шартномавӣ пурра ва сари вақт иҷро карда нашудаанд.

Мутобиқи талаботи қ. 1, м. 356 ҚТ уҳдадориҳо бояд ба таври дахлдор мутобиқи шартҳои уҳдадорӣ ва талаботи қонун, дигар асноди ҳуқуқӣ иҷро карда шаванд.

Суди марҳилаи якум аз хулосаи экспертизаи судии муҳандисию сохтмонӣ №21-1216/2017 аз 26 апрели соли 2017 муайян намудааст, ки корҳои сохтмонии дар бинои сохташавандаи баҳсӣ иҷрошуда маблағи 3 013 582 сомониро ташкил дода, аз ин маблағ 545 538 сомонӣ аз ҷониби ҚДММ «Сохтмон» ва 2 468 044 сомонӣ аз ҳисоби шаҳрванд М.К. маблағгузорӣ гардидааст. Инчунин, аз санади тартибдодаи намояндагони ҚДММ «Сохтмон» аз 23 декабри соли 2017 муайян гардидааст, ки дар мавзеи

чойгиршавии бинои сохташавандаи баҳсӣ молу мулки шаҳрванд М.К. ба маблағи 150 780 сомонӣ мавҷуд мебошад.

Суди марҳилаи аввал дуруст муайян намудааст, ки ҶДММ «Соҳтмон» ва шаҳрванд М.К. барои ғаёлият оид ба корҳои соҳтмони биноҳо ва иморату иншоот иҷозатномаи мақомоти салоҳиятдорро барои соҳтмони бинои баҳсӣ надошта, дар хусуси гирифтани иҷозат барои оғози корҳои соҳтмонӣ ба нозироти давлатии меъморӣ соҳтмонӣ дар шаҳри Душанбе муроҷиат накарда, ҷавобгар М.К. худсарона амал карда, корҳои соҳтмониро оғоз намудааст.

Ҳолати мазкур аз мактуби Сарраёсати меъморӣ ва шаҳрсозии Раёсати нозироти давлатии меъморӣ соҳтмонӣ дар шаҳри Душанбе аз 29 ноябри соли 2017, №148 бармеояд, ки ҶДММ «Соҳтмон» барои соҳтмони ду бинои 10 ва 12 ошёнаи истиқоматӣ бо чойгир намудани марказҳои савдою хизматрасонӣ дар таҳхонаи онҳо барои гирифтани иҷозати оғози корҳои соҳтмонӣ ба Раёсати нозироти давлатии меъморӣ соҳтмонӣ дар шаҳри Душанбе муроҷиат накардааст ва нисабти ин ҳолат аз тарафи Хадамоти назорати давлатии меъморӣ ва соҳтмони Кумитаи меъморӣ ва соҳтмони назди Ҳукумати ҶТ қарор дар бораи таъин намудани ҷазои маъмурӣ аз 9 марти соли 2016 қабул гардида, ҶДММ «Соҳтмон» ба маблағи 4000 сомонӣ ҷарима карда шудааст.

Муайян карда шуд, ки аз тарафи даъвогар ҶДММ «Соҳтмон» бо мактуб аз 19 сентябри соли 2016, №76 шаҳрванд М.К.-ро бинобар кашол ёфтани корҳои соҳтмонӣ, барои пешниҳоди андозҳо ва ҳисоботҳои соҳтмон муҳлат дода, огоҳонидааст, ки дар ҳолати сари вақт пешниҳод накардан, шартномаи иштироқи ҳиссагӣ дар соҳтмон тибқи талаботи банди 4.1. яктарафа бекор карда шуда, ҷиҳати ҷуброни зарар ба суд муроҷиат карда мешавад.

Бинобар вайрон намудани уҳдадорихои шартномавӣ аз тарафи шаҳрванд М.К. суди марҳилаи якум ҳолатҳои корро ҳаматарафа пурра дар ин қисм баҳои ҳуқуқӣ дода, шартномаи соҳтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ байни ҶДММ «Соҳтмон» ва шаҳрванд М.К. басташударо, ки он дар идораи

нотариалии давлатӣ №2Ш-1047 аз 09 ноябри соли 2015, ба қайд гирифта шудааст, безътибор донистааст.

Мутобиқи талаботи қ. 2, м. 205 КМ ҚТ шахсе, ки ваколатнома додааст, метавонад ҳар вақт ваколатнома ё ба шахси дигар вогузор намудани ваколатро бекор кунад ва шахсе, ки ба ӯ ваколатнома дода шудааст, метавонад аз он даст кашад.

Мувофиқи талаботи б. 177 Дастурамали «Тартиби ба чо овардани амалиёти нотариалӣ аз тарафи нотариусҳои давлатии идораҳои нотариалии давлатии Ҷумҳурии Тоҷикистон» таҳти №7 «а» аз 13 январи соли 2015 бармеояд, ки шахсе, ки ваколатномаро додааст, метавонад дар ҳар вақт ваколатнома ва ё ваколоти ба шахси дигар додашро бекор намояд. Дар чунин маврид ӯ ба идораи нотариалӣ ваколатномаи аз номи ӯ тасдиққардашударо бо аризаи хаттӣ дар бораи бекор кардани ваколатнома ва ё ваколоти ба шахси дигар супоридашуда пешниҳод мекунад.

Суди марҳилаи аввал дуруст муайян намудааст, ки ҷавобгар М.К. аз ҳуқуқҳои намояндагӣ сӯистиғода карда, ба кашолкорӣ роҳ дода, сари вақт мувофиқи шартҳои шартнома амал накарда, тақрибан зиёда аз якуним сол барои оғози корҳои сохтмонӣ иҷозат нагирифтааст, ки боиси поймол гардидани ҳуқуқи манфиатҳои зиёди шахрвандон ва ҷамъият гардидааст. Дар натиҷаи амали ғайриқонунии шахрванд М.К. ва аз ҷониби ӯ риоя накардани талаботи КШ ҚТ ва қоидаҳои меъмурию сохтмонӣ, мақомотҳои назораткунандаи сохтмон ҚДММ «Сохтмон» ба ҷавобгари маъмури қашида шудааст.

Директори ҚДММ «Сохтмон» бо истиғода аз ҳуқуқҳои худ бо ариза аз 28 ноябри соли 2017 ваколоти ба шахрванд М.К. додашударо бекор намудааст, ки ин ариза дар феҳристи идораи нотариалии давлатӣ таҳти № 10 Д-2021 аз 28 ноябри соли 2017 ба қайд гирифта шудааст.

Аз ин лиҳоз, суди марҳилаи якум даъворо дар қисми безътибор донишани ваколатномаи додаи ҚДММ «Сохтмон» ба номи М.К., ки он дар идораи нотариалии давлатӣ таҳти №7Д-1407 аз 09 ноябри соли 2015 ба қайд гирифта шудааст, дуруст рад кардааст.

Суд муайян намуд, ки дар асоси шартномаи иштироки ҳиссагӣ дар сохтмон байни ҶДММ «Сохтмон» ва шахрванд М.К. басташуда, таҳти феҳраст №2Ш-1047 аз 09 ноябри соли 2015, шахрванд М.К. ухдадории шартномавиашро оид ба сохтмони биноҳо бо 100% аз ҳисоби худ бо ҳуқуқи барои иҷрои ухдадориаш ҷалб намудани маблағҳои сармоягузори иловагӣ ба зимма гирифтааст.

Аз маводҳои парванда ва шартномаҳои ҳамкорӣ ва сармоягузорӣ, ки бо шахрвандон баста шудааст, бармеояд, ки шахрванд М.К. ба маблағи умумии 27 196 997 сомонӣ шартномаҳо баста, танҳо аз ин маблағ барои корҳои сохтмонӣ мувофиқи хулосаи экспертизаи судӣ муҳандисию сохтмонӣ №21-1216/2017 аз 26 апрели соли 2017 муайян карда шуд, ки аз тарафи охирон 2 468 044 сомонӣ масраф гардида, мувофиқи санади тартибдодаи намояндагони ҶДММ «Сохтмон» аз 23 декабри соли 2017 дар мавзеи ҷойгиршавии бинои сохташавандаи бахсӣ молу мулки шахрванд М.К. ба маблағи 150 780 сомонӣ мавҷуд мебошад.

Суди марҳилаи якум ҳолатҳои бастанӣ шартномаҳои ҳамкорӣ ва сармоягузорӣ дар сохтмони бинои истиқоматиро, ки дар идораи нотариалии давлатӣ ба расмият дароварда шудааст, безътибор донистааст.

Дар охир суди марҳилаи якум бо назардошти муқаррароти қ. 1, м. 1227 КМ ҚТ шахсе, ки бидуни асосҳои муқаррарнамудаи қонун ё аҳд аз ҳисоби шахси дигар (ҷабрдида) амвол ба даст овардааст ё нигоҳ доштааст, ба истиснои ҳолатҳои пешбиниамудаи м. 1234 КМ ҚТ, ухдадор аст ба ҷабрдида амволи беасос бадастоварда ё нигоҳ дошташро (дорошавии беасос)-ро баргардонад.

Даъворо дар қисми безътибор донистани шартномаҳои ҳамкорӣ ва сармоягузорӣ дар сохтмони бинои истиқоматӣ бастаи ҶДММ «Сохтмон» дар намояндагии шахрванд М.К. бо ашхоси номбурда, ки дар идораи нотариалии давлатӣ ба қайд гирифта шуда ва даъво дар қисми безътибор донистани ваколатномаи додаи ҶДММ «Сохтмон» ба номи ҷавобгари дигар М.К., ки он дар идораи нотариалии давлатӣ аз 09 ноябри соли 2015, №7Д-1407 ба қайд гирифта шудааст, рад намуда, дар ҳалномаи судӣ зикр кардааст, ки ин

шартномаҳои безътибор надониста низ дар заминаи дигар муносибатҳои молу мулкӣ баста шудааст, вале аз ҳисоби фурӯши молу мулк ва ё дигар сарчашмаҳо маблағҳои аз ҳисоби онҳо бадастомада баҳри иҷрои корҳои кандани таҳкурсии (котлован) ва дигар корҳои сохтмони бинои сохтшавандаи баҳсӣ сарф шудааст, ки дар ҳолати безътибор донистани онҳо ҚДММ «Сохтмон» беасос доро гардида, ҳуқуқи манфиатҳои шахсонӣ номбурда ба таври қиддӣ ҳалалдор мегардад. Аз ин рӯ, суд дар ин қисм рад кардани даъвои лозим медонад.

Бояд зикр намуд, ки ин хулосабарории суди марҳилаи якум, ба андешаи мо, начандон дуруст мебошад. Зеро ҳангоми додани баҳои ҳуқуқӣ ба амалҳои ҚДММ «Сохтмон» принсипҳои ҳуқуқи муурофиавӣ ва вайрон намудани принсипи баробарӣ дида мешавад, чунки дар ин ҳолат дорошавии беасос мавҷудият надорад. Ҳангоми безътибор донистани шартномаи ҳиссагии сохтмони бинои истиқоматӣ байни ҚДММ «Сохтмон» ва шахрванд М.К. басташуда, ки он дар идораи нотариалии давлатӣ аз 09 ноябри соли 2015, №2 Ш-1047 ба расмият дароварда шудааст, мутобиқи м.м. 324 ва 326 ҚМ ҚТ амалӣ гардонида мешавад.

Инчунин, суди марҳилаи якум дар ҳамин қисм далелҳоеро, ки ба онҳо хулосаи суд оид ба ҳолатҳои парванда асос ёфтаанд ва асосҳоеро, ки ин ё он далел қабул ё рад шудааст, зикр накарда, меъёри ҳуқуқи муурофиавиро мадди назар намудааст.

Аз санади судии доир ба баҳс қабулгардида дар қисми рад намудани даъво оид ба безътибор надонистани қисме аз шартномаҳо (17 адад шартномаҳо) маълум нест, ки кадом далелҳо қобили қабул буда, асоснокии шартномаҳоро тақвият медиҳанд ва кадом меъёрҳои қонун ин муносибатҳои баҳсноки ҳуқуқиро танзим менамоянд. Аз ин рӯ, хулосаи суд дар ҳамин қисм, ки дар ҳалнома баён гардидааст, ба ҳолатҳои воқеии парванда мувофиқат намекунад.

Ҳамин тавр, суди марҳилаи якум ҳолатҳоеро, ки барои қор аҳамият доранд, дар қисми шартномаҳои ҳамкорӣ ва сармоягузори барои сохтмони биноҳо бо ҷавобгарони дигар пурра равшан накардааст. Ин ҳолатҳо тибқи

талаботи меъёрҳои КМИ ҚТ барои қисман бекор намудани ҳалномаи суди марҳилаи якум бояд асос гарданд¹⁵².

Аммо дар ин ҷо бояд ба як нуқтаи дигар аҳаммият дода шавад, яъне шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ, тавре ки ишора шуд, шартномаи ҳамроҳшавӣ мебошад. Агар он дорои шарте бошад, ки ширкати сохтмониро барои ҷавобгӯ набудани объект ба шартҳои шартнома барои ягон тавсифот сабук мекунад, пас, агар нишонаҳои дар м. 490 КМ ҚТ пешбинишуда мавҷуд бошанд, ин шарт метавонад аз ҷониби ҳиссагузор мавриди баҳс қарор гирад. Дар муҳлати аз ҷониби ширкати сохтмонӣ ба ҳиссагузор супоридани объекти сохтмони ҳиссагӣ низ шарти муҳим барои бастанӣ шартнома мебошад.

Равиши дигари қонунгузор ба таҳияи муҳлатҳо дарҳол диққати худро дар муқоиса бо тарзи дар боби 33 КМ ҚТ оид ба бастанӣ шартнома омада ҷалб мекунад. Дар м. 782 КМ ҚТ дар бораи муҳлати оғоз ва ба охир расидани қор муқаррарот пешбинӣ гардидааст. Аммо, дар адабиёти илмӣ ва қонунгузори мамлакатҳои хориҷӣ бештар ба он ишора мегардад, ки тарафҳо на муҳлати анҷом додани қор (муҳлати фаъолияти паймонқор дар сохтани объект), балки муҳлати ба фармоишгар додани объекти анҷомшударо бояд муқаррар кунанд.

Ҳамзамон, м. 1161 КМ ҚТ пешбинӣ менамояд, ки ширкати сохтмонӣ уҳдадор аст ба ҳиссагузoron объекти сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматиро дар муҳлати пешбинишудаи шартнома супорад, агар дар қонун тартиби дигар пешбинӣ нашуда бошад.

Аз ин рӯ, вақте ки қор оғоз ва қай ба охир мерасад, аз доираи манфиати махсуси қонунгузор берун аст. Ягона асоси муҳим лаҳзаи интиқол додани объекти тайёру ба истифода додашуда ва тартиби қабули объектҳои молу мулки ғайриманқули он мебошад. Аз ин ҷиҳат, чунин ба назар мерасад, ки шартномаи таҳлилшуда набояд қоидаҳои шартномаро, ки ба фармоишгар имкон медиҳад аз шартнома даст кашад ва ҷуброни зиёнро талаб кунад, дар сурате, ки паймонқор дар муҳлати муқарраркардаи шартнома ба қор шуруъ

¹⁵² Парвандаи № 2-108/17; 2-3/18, К-57/18. Бойгонии Суди Олии иқтисодии ҚТ. – 2018.

накунад ё онро ичро кунад, татбиқ намояд. Ғайр аз ин, имконпазир аст, ки ҳуқуқи баромадан аз шартнома ро истифода барад, агар вайронкунии шартҳои шартнома аз ҷониби пудратчи боиси аз даст рафтани фармоишгар ба ашёи худ гардад.

Хусусияти хоси шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ аз он иборат аст, ки сохтмон хусусияти ҳиссагӣ дорад, яъне қисматҳои мувофиқи бинои сохтшаванда барои шахси гуногун пешбинӣ шудаанд. Шарти умумие, ки худи сохтмонро оғоз кардан мумкин аст, бастании миқдори зарурии шартномаҳо бо шумораи дахлдори субъектон ва баъдан ситонидани маблағҳои зарурӣ аз иштирокчиёни сохтмони ҳиссагӣ мебошад, ки дар шартномаҳо пешбинӣ шудаанд. Аз ин рӯ, аз ҷониби ширкати сохтмонӣ нишон додани санаи мушаххаси оғози кор асоснок ҳисобида намешавад.

Дар маҷмӯъ, объекти сохтмони ҳиссагӣ молу мулки ғайриманқул мебошад. Тибқи 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 нотаом, дарахтҳои бисёрсола ва молу мулки дигар, ки бо замин алоқамандии мустақкам доранд, яъне объектҳои, ки ҷойивазкуниашон бе расондани хисороти воқеии номутаносиб ба таъиноташон имконнопазир аст.

Объекти сохтмони ҳиссагӣ ҳамчун молу мулки ғайриманқул, дорои як қатор хусусиятҳо мебошад: робитаи мустақкам бо қитъаи замин (ҳаракати он бидуни расонидани зарари номутаносиб ғайриимкон аст (қ. 1, м. 138 КМ ҚТ), арзиши махсус ва дар раванди истифода ғайри қобили истеъмол будан. Ҳамчунин зарур аст, ки хусусияти хоси бақайдгирии давлатии ҳуқуқ ба молу мулки ғайриманқул (м. 139 КМ ҚТ) илова карда шавад ва дар робита ба мавзӯи шартномаи баррасишаванда – бақайдгирии давлатии моликияти ҳиссагузор ба манзил ва ё биноҳои ғайриистиқоматӣ, ки қисми бинои истиқоматӣ ва ё дигар объекти молу мулки ғайриманқул мебошанд, роҳандозӣ гардад.

Яке аз хусусиятҳои хоси молу мулки ғайриманқул қобилияти иҷрои вазифаи истиқоматӣ мебошад. «Расман эътирофи қонунии бино ҳамчун

манзил бо бақайдгирии он ҳамчун манзил алоқаманд аст»¹⁵³. Чунин бақайдгирӣ пас аз сохта ба истифода додани бино имконпазир аст. Муҳлат дар шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ на ба лаҳзаи пурра ба анҷом расидани корҳои сохтмонӣ, балки бояд бо ишора ба лаҳзаи қабули объекти сохтмонӣ аз ҷониби комиссияи давлатӣ ва барои истифода бурдани он тибқи таъинот иҷозат додан муайян карда шавад.

Муҳлати аз лаҳзаи ба итмом расидани сохтмон то лаҳзаи ба охир расидани бақайдгирии давлатӣ метавонад тӯлонӣ бошад, ки ин ҳолат мушкилоти зиёдеро ба вучуд меорад. Бо ҳамин назардошт, дар қонунгузорӣ бояд уҳдадориҳои ҳиссагузор бобати дар муҳлати муайян қабул кардани объекти сохтмони ҳиссагӣ ва бақайдгирии давлатии ҳуқуқ ба он мустаҳкам карда шавад.

Ҳамин тариқ, объекти сохтмони ҳиссагӣ майдонҳои истиқоматӣ мебошад, ки ба комплекси манзилӣ дохил мешаванд, инчунин объектҳои таъиноти иҷтимоӣ-фарҳангӣ, маъмурӣ, маишӣ ва савдо, ки дар биноҳои истиқоматӣ (ки дар он манзил воқеъ 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 (ҳучра, квартира); б) объектҳои таъиноти иҷтимоӣ-фарҳангӣ, маъмурӣ, маишӣ ва савдо ва ё қисматҳои ҷудогонаи онҳо, ки дар биноҳои истиқоматии бисёрҳучра ҷойгиранд.

Дар асоси м. 4 Кодекси манзили ҚТ аз 18 мартӣ соли 2022, №1852¹⁵⁴ манзили истиқоматӣ молу мулки ғайриманқул дар намуди хонаи истиқоматӣ ё хона дар бинои бисёрхонагӣ аст, ки барои истиқомати доимии шаҳрвандон пешбинӣ шудааст ва ба қоидаҳои меъёрҳои санитарияи гигиенӣ, техникӣ, экологӣ, меъморӣ шаҳрсозӣ, зидди сӯхтор ва ба талаботи дигари пешбиниамудаи қонунгузори ҚТ ҷавобгӯ мебошад.

¹⁵³ Ниг.: Щенникова Л.В. Вещные права в гражданском праве России. – М.: 1996. – С. 94.

¹⁵⁴ Кодекси манзили ҚТ аз 18 мартӣ соли 2022, №1852 // Маҳзани мутамаккази иттилоотӣ-ҳуқуқии ҚТ «Адлия». Шакли 7.0. [Захираи электронӣ]. Манбаи дастрасӣ: URL: <http://www.adlia.tj> (санаи мурочиат: 14.10 соли 2022).

Дуюм, манзил ҳамчун ҳучраи аз ҷиҳати сохтори алоҳида дар бинои истиқоматӣ фаҳмида мешавад, ки дастрасии мустақимро ба майдонҳои маъмули чунин бино таъмин мекунад ва аз як ё якчанд ҳучра иборат аст. Инчунин, ҳучраҳои ёрирасон аст, ки барои қонеъ кардани эҳтиёҷоти маишӣ ва дигар ниёзҳои марбут ба зиндагии одамон дар чунин хонаи алоҳида пешбинӣ шудаанд.

Тибқи б. 1. Асосҳои таъин ва тартиби барӯйхатгирии техникийи молу мулки ғайриманқул, инчунин санҷиши тавсифи молу мулки ғайриманқул ҳангоми анҷомдиҳии амалиёти бақайдгирӣ аз 22 июни соли 2015, №57¹⁵⁵ квартира (манзил) қисми бино аст, ки одатан барои зисти як оила ва ё як кас пешбинӣ шуда, аз як ё якчанд ҳучраи истиқоматӣ, як қатор хонаҳои ёрирасон: ошхона, ҳоҷатхона, ҳаммом, даҳлез ва ғайра иборат буда, ба зинапоя, долон, даҳлез ё беруни он роҳи баромади алоҳида дорад.

Манзил ҳамчун объектҳои алоҳидаи ҳуқуқҳои маданӣ ҳангоми бақайдгирии онҳо аз ҷониби мақомоти бақайдгиранда ба вучуд меоянд, ки ба ҳар як объект рақами ягонаи кадастрӣ медиҳанд. Тибқи м. 1 Қонуни ҚТ «Дар бораи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он» аз 20 март соли 2008, №375¹⁵⁶ рақами кадастрии объекти молу мулки ғайриманқул рақами ягонаи дар ҳудуди ҚТ такрорнашаванда ва ивазнашавандае аст, ки дар тамоми давраи мавҷудият ва барҳамхӯрии мавҷудияти молу мулки ғайриманқул нигоҳ дошта мешавад.

Аз лаҳзаи бақайдгирии давлатии манзил ба он рақами кадастрӣ дода шуда, фардӣ мешавад. Он ҳамчун объекти мустақили молу мулки ғайриманқул вучуд дорад, ки аз хона фарқ мекунад. Аз ҳамон лаҳза квартира ҳамчун як ашёи алоҳидаи муайян вучуд дорад. Ҳамин тариқ, квартирахо ҳамчун объектҳои ҳуқуқ танҳо дар бинои навсохташуда ба истифода дода мешаванд.

¹⁵⁵ Асосҳои таъин ва тартиби барӯйхатгирии техникийи молу мулки ғайриманқул, инчунин санҷиши тавсифи молу мулки ғайриманқул ҳангоми анҷомдиҳии амалиёти бақайдгирӣ аз 22 июни соли 2015, №57 // Маҳзани мутамаккази иттилоотӣ-ҳуқуқии ҚТ «Адлия». Шақли 7.0. [Захираи электронӣ]. Манбаи дастрасӣ: URL: <http://www.adlia.tj> (санаи мурочиат: 14.10 соли 2021).

¹⁵⁶ Қонуни ҚТ «Дар бораи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он» аз 20 март соли 2008, №375 // Маҳзани мутамаккази иттилоотӣ-ҳуқуқии ҚТ «Адлия». Шақли 7.0. [Захираи электронӣ]. Манбаи дастрасӣ: URL: <http://www.adlia.tj> (санаи мурочиат: 14.10 соли 2021).

Аз ин гуфтаҳо ва муносибати қонун бармеояд, ки манзили навбунёд ҳамон вақт объекти муносибатҳои ҳуқуқӣ ба сифати молу мулки ғайриманқул эътироф мешавад, ки агар он аз комиссияи давлатии қабул гузашта, дорой хулосаи мусбӣ, яъне кафолати техникӣ гардад. Ин тамоюл мантиқан дуруст ва асоснок аст, аммо воқеияти имрӯза нишон медиҳад, ки аз лаҳзаи ба анҷом расидани сохтмони манзил дар бинои истиқоматӣ то хулосаи мусбии Комиссияи давлатии қабул солҳои дароз мегузарад.

Дар ин ҷо баъзе масъалаҳо пайдо мешаванд. Якум, оё истиқомат кардани ҳиссагузор дар объекте, ки расман ба сифати манзил эътироф нашудааст, дуруст аст? Дуюм, аз оғози сохтмон то анҷоми он иҷораи манзили сокинони хонаи вайронгардида ба зиммаи ширкати сохтмонӣ мебошад, вале аз лаҳзаи анҷоми сохтмон то хулосаи мусбии Комиссияи давлатии қабул, дар сурате, ки агар иштирокчии сохтмони ҳиссагии манзил (соҳибмулк) хулосаи комиссияро талаб карда истад, иҷораи манзилро ширкати сохтмонӣ пардохт мекунад?

Мақсаднок аст, агар масъалаҳои мазкур дар шартнома дарҷ гарданд. Ҳамзамон, ба манфиати тарафҳо аст, агар дар шартномаҳо ба таври ҳатмӣ пешбинӣ карда шавад, ки ширкати сохтмонӣ уҳдадор аст то лаҳзаи қабули бинои истиқоматӣ (бинои дар он манзил ҷойгирбуда) аз тарафи Комиссияи давлатии қабул иҷорاپулии шартномаи ҳиссагузorro пардохт намояд. Чунин қоида, аз як тараф, ширкати сохтмониро водор менамояд, ки чиҳати сари вақт аз Комиссияи давлатии қабул гузаронидани объекти сохтмони ҳиссагӣ тадбирҳо андешад, аз тарафи дигар, ба ҳифзи манфиатҳои ҳиссагузор мусоидат менамояд.

Имрӯзҳо боз як тамоюл ва ё сабки нави муносибатҳои шартномавӣ дар ин соҳа мушоҳида мегардад, ки, воқеан, бо шартномаи хариду фурӯш ва ҳаққи дасткашӣ рӯйпӯш гардида истодааст. Зеро дар шартномаи байни ширкати сохтмонӣ ва ҳиссагузор сухан моҳиятан дар бораи ҳуқуқ бар ивази маблағ меравад. Чи тавре дар боло гуфтем, аз лаҳзаи анҷоми сохтмон то хулосаи мусбии Комиссияи давлатии қабул муддати зиёд мегузарад. Агар дар ин муддат саҳмдор хоҳад, ки объектро фурӯшад, пас, онро ҳамчун ашёи

ғайриманкул ба расмият дароварда наметавонад. Роҳи ягона ин ҳаққи дасткашӣ мебошад. Ҳамаи ин аз хусусият ва моҳияти ин шартнома дарак дода, зарурати таҳқиқи шартҳои муҳимми онро тақозо мекунад.

Бояд дар назар дошт, ки «бар хилофи ақидаи маъмул, бинои истиқоматӣ ва ғайриистіқоматӣ, новобаста аз ҷойгиршавӣ дар бино ба молу мулки ғайриманкул тааллуқ доранд, яъне новобаста аз он ки онҳо бо қитъаи замин робитаи мустақим доранд ё дар қабатҳои болоии биноҳо ҷойгиранд¹⁵⁷. Соҳибмулки манзил дар баробари манзил соҳиби майдонҳои умумӣ (зинапояҳо, иншооти борбардор ва ғ.) мебошад. Баъзе муаллифон онҳоро ҳамчун «унсурҳои сохторӣ, ки ба сохтмон дар маҷмуъ хизмат мекунанд»¹⁵⁸ муайян менамоянд.

Ин муносибатҳоро В.П. Крашенинников¹⁵⁹ дар нақшаи зерин пешниҳод намудааст: як манзил метавонад дар асоси ҳуқуқи моликияти умумӣ ба ду ва ё зиёда шахсон тааллуқ дошта бошад. Ин муносибатҳоро шартан муносибатҳои дохилӣ номидан мумкин аст, зеро онҳо байни соҳибони як манзил ба вучуд омадаанд. Муносибатҳои моликияти умумии зинапояҳо, лифтҳо, таҳхонаҳо ва дигар объектҳои истифодаи умумӣ, ки, аз як тараф, байни соҳибони як бино ва, аз ҷониби дигар, соҳибони соҳаи манзил ба вучуд меоянд, ба таври шартӣ метавонанд муносибатҳои беруна номида шаванд, яъне муносибатҳои байни соҳибони манзилҳои инфиродӣ дар як бинои истиқоматӣ. Хусусияти ин муносибатҳо дар он аст, ки шахс иродаи худро барои хариди манзил равона карда, объектҳои истифодаи умумиро низ ба даст меорад, зеро ҳуди манзил бе онҳо вучуд дошта наметавонад.

Ҳамчун як намуди дигари молу мулки ғайриманкули манзилӣ дар ҳуқуқи маданӣ як қисми бинои истиқоматӣ, квартира баррасӣ карда мешавад, ки онро ҳамчун қисми алоҳидаи тақсимнашавандаи хона муайян кардан мумкин аст. Манзиле, ки аз як ё якчанд ҳуҷра иборат аст, ба шахрвандон барои истиқомат мувофиқ ва истифода мешавад.

¹⁵⁷ Ниг.: Жариков Ю.Г., Масевич М.Г. Недвижимое имущество: правовое регулирование: Научно-практическое пособие. – М.: Издательство БЕК, 1997. – С. 111.

¹⁵⁸ Ниг.: Кооперативное право: учебное пособие / А.А. Собчак, В.Ф. Яковлева, В.С. Тимескова и др. / Под ред. А.А. Собчака, В.Ф. Яковлевой, Н.Д. Егорова. – СПб: Издательство Санкт-Петербургского университета, 1992. – С. 177.

¹⁵⁹ Ниг.: Крашенинников В.П. Право собственности на жилые помещения. – М.: Статут, 2000. – С. 23.

Хусусияти муҳимми шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ аз он иборат аст, ки молу мулки ғайриманкул дар вақти бастанӣ он ҳамчун объекти дорои хусусияти маданӣ вучуд надорад (дар марҳилаи аввал, он одатан танҳо дар рӯи қоғаз вучуд дорад ва ҳангоми сохтмон метавонад то андозае тағйир дода шавад). Аз ин рӯ, ба таври дақиқ фардӣ кардани ашёи зикршуда ғайриимкон аст, аммо хусусиятҳои умумии объект (суроға, андозаи эҳтимоли, миқдори ошёнаҳо, шумораи манзилҳо ва ғ.) бояд дар шартнома муқаррар карда шаванд.

Барои он ки шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ басташуда эътироф гардад, он бояд тавсифи объекти мушаххаси сохтмони ҳиссагиро дар бар гирад, ки пас аз гирифтани иҷозат барои ба истифода додани бинои истиқоматӣ тибқи ҳуҷҷатҳои лоиҳакашӣ дода шавад. Яъне, объект бояд инфиродӣ карда шавад, дар акси ҳол шартномаро басташуда эътироф кардан ғайриимкон аст.

Манзили истиқоматӣ, ки мавзуи шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ мебошад, ҳамеша ҳамчун ашёи инфиродии алоҳида муайян карда мешавад. Тавре ки И.Л. Брауде қайд менамояд: «ду бинои комилан шабех вучуд дошта наметавонад. Ҳатто агар онҳо тибқи як лоиҳа сохта шуда бошанд, дар робита бо таъсири офтоб ва шамол баробар ҷойгир карда шуда, дар қитъаҳои замини баробар ҷудо карда шаванд, онҳо бо хусусиятҳои умумӣ муайян карда намешаванд, зеро онҳо аз ҷиҳати ҷуғрофӣ дар нуқтаҳои гуногун ҷойгиранд»¹⁶⁰.

Агар сохтмон тибқи шартномаи паймонкорӣ ба расмият дароварда шуда бошад, пас фармоишгар ё паймонкор соҳиби он эътироф карда мешавад. Маълум аст, ки ҳиссагузор танҳо ҳангоми бақайдгирии давлатии чунин ҳуқуқ ба мавзуи шартнома ҳуқуқ пайдо менамояд.

Тибқи шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ, ҳиссагузор нисбат ба иҷрои амалҳои ширкати сохтмонӣ оид ба додани манзили истиқоматӣ уҳдадорӣ дорад. Ҳуқуқи моликият ба ашё пас аз он ба миён

¹⁶⁰ Ниг.: Брауде И.Л. Право на строение и сделки со строениями. – М.: Госюриздат, 1954. – С. 10.

меояд, ки тарафҳо ухдадориҳои худро пурра иҷро намуда, бақайдгирии давлатии чунин ҳуқуқро анҷом диҳанд.

Ҳамин тавр, шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ ба монанди шартномаҳои дигари маданӣ-ҳуқуқӣ аз шартҳои алоҳида таркиб ёфтааст. Дар таносуб аз дигар шартномаҳои маданӣ-ҳуқуқӣ шартномаи мазкур дорои шартҳои муҳимми фарох буда, тарафҳо ҳангоми бастанӣ он ҳатман доир ба онҳо бояд ба созиш оянд. Фароҳии шартҳои муҳимми шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ бевосита аз предмети он – манзил, ки объекти молу мулки ғайриманқул аст, бармеояд.

2.2. Тарафҳои шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ ва ҳуқуқу ухдадориҳои онҳо

Шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ муносибати байни шахрвандон ва шахсони ҳуқуқиро, ки маблағҳои худро барои сохтмони ҳиссагии биноҳои истиқоматӣ ва шахсе, ки ин маблағро ҷалб мекунад, ба расмият мебарорад. Ба ибораи дигар, тарафҳои ин шартнома ширкати сохтмонӣ ва ҳиссагузор мебошанд.

Тараф иштирокчии муносибати ҳуқуқӣ мебошад, ки ҳамчун барандаи ҳуқуқ ва ухдадориҳои муайян ба муқобили тарафи дигар баромад мекунад. О.А. Красавчиков таъкид мекунад, ки «таркиби субъективии шартнома шахсоне мебошанд, ки дар бастан ва амалишавии шартномаи муайян иштирок мекунанд»¹⁶¹. Миёни шахсони мазкур муаллиф инҳоро ҷудо месозад: 1) тарафҳои, ки дар асоси шартнома соҳиби ҳуқуқ ва ухдадориҳо мегарданд; 2) шахсони сеюм (ҳам аз тарафи қарздор ва ҳам аз ҷониби кредитор)¹⁶².

Тарафҳои шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ ҳиссагузор ва ширкати сохтмонӣ мебошанд. Пас аз гузаштан ба маблағгузориҳои лоиҳа бонк эҳтимолан тарафи шартнома мегардад.

¹⁶¹Ниг.: Советское гражданское право: учебник. В. 2-х томах. Т. 1 / Под ред. О. А. Красавчикова – М., 1985. – С. 438.

¹⁶² Ниг.: Ҳамон ҷо. – С. 438.

Тавре ки маълум аст, шартномаи маданӣ далели ҳуқуқие мебошад, ки ҳамчун ифодаи мувофиқашудаи иродаи субъектони баробарҳуқуқ фаҳмида мешавад. Қонунгузори амалкунандаи кишвар механизми татбиқи қобилияти баробарҳуқуқии ҳамаи намудҳои шахсони ҳуқуқиро хангоми иҷрои фаъолияти мавриди баррасӣ дар бар намегирад. Қобилияти ҳуқуқдории шахсони ҳуқуқӣ мақсаднок (махсус, умумӣ) ҳисобида мешавад ва иштироки онҳоро танҳо дар муносибатҳои муайяни ҳуқуқии маданӣ фароҳам меорад, зеро шахси ҳуқуқӣ, чун қоида, метавонад танҳо чунин ҳуқуқҳои маданиро дошта бошад, ки ба ҳадафҳои фаъолияти он, ки қонун ё ҳуҷҷатҳои таъсисӣ муайян кардааст ва танҳо масъулияти марбут ба ин фаъолиятро дошта метавонад, мувофиқат кунанд.

Ширкати сохтмонӣ субъекти калидӣ дар муносибатҳои ҳуқуқие мебошад, ки вобаста ба иштироки ҳиссагӣ дар сохтмон ба вучуд меоянд, тағйир меёбанд ва қатъ мегарданд.

Бояд қайд намуд, ки на ҳама шахсони ҳуқуқӣ, балки шахси ҳуқуқии тичоратӣ имконияти ба сифати ширкати сохтмонӣ баромад намуданро дорад (яъне шахси ҳуқуқии ғайритичоратӣ ширкати сохтмонӣ буда наметавонад).

Дар мамлакат имрӯзҳо новобаста аз мавҷуд набудани санадҳои меъёрии ҳуқуқии дахлдори танзимкунанда, ширкатҳои сохтмонӣ имконият пайдо кардаанд, ки маблағҳои шахсони воқеӣ ва ҳуқуқиро барои сохтмони молу мулки ғайриманқул ҷалб намоянд. Аммо аз таҷрибаи кишварҳои хориҷӣ бармеояд, ки ба ҳама гуна ширкатҳои сохтмонӣ имконияти ҷалби маблағҳоро барои сохтмон додан имконнопазир аст. Танҳо ба ширкатҳои сохтмоние ҳуқуқи ҷалби маблағ бояд дода шавад, ки имкониятҳои молиявӣ, техникӣ ва таҷрибаи ғании қорӣ дар соҳаи сохтмонро доранд.

Тибқи м. 3 Қонуни намунавӣ (моделӣ) «Дар бораи сохтмони объектҳои молу мулки ғайриманқул дар асоси ҳиссагӣ», ки аз тарафи Ассамблеяи байнипарлумонии мамлакатҳои аъзои ИДМ аз 27 ноябри соли 2020 қабул гардидааст, ширкати сохтмоние, ки ба талаботҳои зерин ҷавобгӯ аст, ҳуқуқ дорад аз иштирокчиёни сохтмони ҳиссагӣ барои сохтмони объекти молу

мулки ғайриманқул дар асоси шартнома барои иштирок дар сохтмони ҳиссагӣ маблағ ҷалб кунад:

1) мавҷудияти ҳуҷҷатҳои лоиҳавӣ ва хулосаи мусбии экспертизаи ҳуҷҷатҳои лоиҳа;

2) ҳаҷми маблағҳои ҳуди ширкати сохтмонӣ бояд ҳадди аққал 15% арзиши нақшаи сохтмон (бунёд)-и объектҳои молу мулки ғайриманқули дар эъломияи лоиҳаи сохтмон пешбинишударо ташкил диҳад;

3) уҳдадорӣ оид ба кредит, қарз, ссуда, ба истиснои қарзҳои мақсаднок, ки бо ҷалби маблағҳои иштирокчиёни сохтмони ҳиссагӣ ва бо сохтмони объектҳои молу мулки ғайриманқул дар доираи як иҷозатнома алоқаманд нестанд;

4) молу мулки ба ширкати сохтмонӣ тааллуқдошта барои таъмини иҷрои уҳдадорӣҳои шахсони сеюм, инчунин таъмини иҷрои уҳдадорӣҳои ширкати сохтмонӣ, ки бо ҷалби маблағ аз иштирокчиёни сохтмони ҳиссагӣ ва бо сохтмони молу мулки ғайриманқул дар доираи як иҷозати сохтмон алоқаманд нестанд, истифода бурда нашавад;

5) ширкати сохтмонӣ талаботи устувории молиявӣ ва дигар талаботҳоро риоя намояд.

Талаботи мазкур ҳатман бояд зимни таҳияи қонуни махсус оид ба сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ ба инобат гирифта шавад, зеро он ба манфиати ҳиссагузoron мебошад. Дар сурати дар қонунгузорӣ мустаҳкам нашудани талаботи мазкур масъалаи ҳифзи ҳуқуқи ҳиссагузoron хангоми муфлисшавии ширкатҳои сохтмонӣ, иҷрои саривақтӣ ва сифатноки дар самти бунёди объекти сохтмони ҳиссагӣ ҳалношуда ва мубрам боқӣ мемонад.

Дар таҷрибаи мамлакатҳои хориҷӣ талаботи гуногун нисбат ба ширкатҳои сохтмонӣ пешбинӣ шудааст. Масалан, дар Қонуни ФР «Дар бораи иштироки ҳиссагӣ дар сохтмони биноҳои бисёрхонагӣ ва дигар молу мулки ғайриманқул» аз 30 декабри соли 2004, №214-ФЗ илова ба дигар асосҳо

муқаррар гардидааст, ки дар номашон бояд бевосита ишора ба «ширкати сохтмони махсус» карда шавад¹⁶³.

Мувофиқи м. 8 Қонуни Ҷумҳурии Қазоқистон «Дар бораи иштироки ҳиссагӣ дар сохтмони манзили истиқоматӣ» аз 7 апрели соли 2016, №486-V¹⁶⁴ «барои амалӣ намудани фаъолият оид ба ташкили иштироки ҳиссагӣ дар сохтмони манзил ширкати сохтмонӣ бояд талаботи зеринро риоя намояд:

1) дар лоиҳаҳои анҷомёфтаи сохтмони биноҳои истиқомати бисёрхонагӣ, аз ҷумла ба сифати фармоишгар, паймонкор (пудратчи генералӣ) дар маҷмуъ на камтар аз се сол бо масоҳати умумии на камтар аз ҳаҷдаҳ ҳазор метри мураббаъ ҳангоми сохтмон дар шаҳрҳои дорои аҳаммияти ҷумҳуриявӣ, пойтахт ва ҳангоми сохтмон дар дигар воҳидҳои маъмурию ҳудудӣ на камтар аз нуҳ ҳазор метри мураббаъ, таҷрибаи корӣ дошта бошанд;

2) соҳиби дороиҳое бошад, ки пас аз тарҳ кардани уҳдадориҳои кӯтоҳмуддат ва дарозмуддати ду соли молиявии охир тибқи ҳисоботи молиявии худ, ки бо хулосаи аудиторӣ тасдиқ шудааст, боқӣ монда бошанд;

3) арзиши коэффитсент аз рӯйи таносуби маблағи қарз гирифташуда ва сармояи худӣ ҳисоб карда мешавад, набояд дар тамоми давраи сохтмони бинои истиқоматӣ то ба истифода додани он аз ҳафт зиёд бошад».

Дар қонунгузориҳои Ҷумҳурии Ўзбекистон бошад, бо мақсади таъмини ҳуқуқи манфиатҳои ҳиссагузoron дар баробари дигар талаботҳои инчунин муқаррар гардидааст, ки субъекти сохтмон (ширкати сохтмонӣ) барои ба рӯйхати электронии сохтмончиён ворид гардидан бояд ба чунин талабот ҷавоб гӯяд, аз ҷумла, ҷой доштани маблағҳои худӣ дар ҳаҷми на кам аз 20 фоизи арзиши умумии бинои бисёрхучрагӣ ва дигар объектҳои сохтмон дар комплекси сохтмонӣ ё доштани мактуби кафолатии бонк оид ба ҷудо кардани маблағ дар ҳаҷми зикргардида ва ё дар қисмати нокифояи он.

¹⁶³ Федеральный закон об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости [Захираи электронӣ]. – Манбаи дастрасӣ: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51038/ (санаи мурочиат: 04.12.2021).

¹⁶⁴ Закон Республики Казахстан «О долевом участии в жилищном строительстве» [Захираи электронӣ]. – Манбаи дастрасӣ: https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=38446797&pos=3;-106#pos=3;-106 (санаи мурочиат: 04.12.2021).

Мақсад аз муқаррароти мазкур аз он иборат мебошад, ки субъекти сохтмон ва ё ширкати сохтмонӣ бояд имконияти аз ҷиҳати минималӣ қонё гардонидани талаботҳои кредиторон (ҳиссагузoron)-ро дошта бошад. Танҳо тавассути ҷалби маблағҳои ҳиссагузoron ва дар ин раванд бидуни иштироки бонкҳо, активҳои зарурии ҳуди ширкати сохтмонӣ ва субъекти кафолатдиҳанда ба пуррагӣ анҷом додани сохтмони манзилҳо ва пешниҳоди ҳар яке аз онҳо ба соҳибмулкони боиси пайдо шудани таваккали муайян нисбат ба ҳиссагузoron мегардад.

Аломати дигари ширкати сохтмонӣ ҳамчун тарафи шартнома мавҷудияти ҳуқуқи истифодаи қитъаи замин ё ҳуқуқи иҷораи қитъаи замин мебошад. Хусусияти мазкур хеле мушаххас таҳия шудааст. Бо назардошти моликияти истисноии давлат будани замин, дар ҚТ ба халқ ҳуқуқи истифодаи қитъаи замин кафолат дода шудааст. Қонунгузории замин истифодабарии қитъаи заминро дар шаклҳои якумраи меросӣ, бемуҳлат, муҳлатнок ва иҷора кафолат додааст.

Тибқи ҚЗ ҚТ аз 13 декабри соли 1996, №326 истифодаи қитъаи замини бе муҳлати пешакӣ муқарраршуда истифодаи бемуҳлат эътироф карда мешавад. Истифодаи бемуҳлати қитъаи замин ба шахсони воқеӣ ва ҳуқуқи Ҷумҳурии Тоҷикистон дода мешавад (м. 11). Истифодаи якумраи меросии замин ба шахсони воқеӣ ва коллективҳои шахрвандон барои ташкили хоҷагии деҳқонӣ (фермерӣ) ва касбҳои анъанавии мардумӣ, инчунин ба шахрвандон ҳамчун қитъаи замини наздиҳавлигӣ дода мешавад (м. 12 ҚЗ ҚТ).

Мувофиқи м. 13 ҚЗ ҚТ ба истифодаи муҳлатнок қитъаҳои замин ба шахсони воқеӣ ҳуқуқи ба муҳлати муайян дода мешаванд. Истифодаи муҳлатноки замин метавонад кӯтоҳмуддат то се сол ва дарозмуддат - аз се то бист сол бошад, ба истисноии ҳолатҳои пешбининамудаи ҳамин кодекс. Заминастифодабарандагон метавонанд қитъаҳои заминро дар асоси шартнома ба иҷора диҳанд. Шартномаи иҷораи замин бе тағйир додани табиноти мақсадноки қитъаи замин баста мешавад. Қитъаҳои замин ба муҳлати то 20 сол ба иҷора дода мешаванд. Муносибатҳои

заминистифодабарандагон оид ба ичораи қитъаҳои замин тибқи қонунгузори ҚТ сураи мегиранд.

Аз муқаррароти ҚЗ ҚТ маълум мегардад, ки ширкати сохтмонӣ барои сохтмон ҳуқуқи истифодаи қитъаи заминро дар шакли бемуҳлат ва ичора гирифта метавонад. Ширкати сохтмонӣ ҳуқуқи гирифтани қитъаи заминро ба тариқи якумраи меросӣ надорад, ки ин бевосита аз мазмуни м. 12 ҚЗ ҚТ бармеояд.

Нишонаи навбатӣ барои ширкати сохтмонӣ ҷалби маблағҳои ҳиссагузор махсус барои сохтмони бинои истиқоматӣ мебошад. Ширкати сохтмонӣ маблағҳои ҳиссагузронро барои сохтмони бинои истиқоматӣ ҷалб мекунад. Ҷалб ва истифодаи маблағҳои ҳиссагузрон аз ҷониби ширкати сохтмонӣ ба мақсадҳои ғайр аз сохтмони объектҳои ғайриманқул иҷозат дода намешавад.

Маълум аст, ки дар ин ҷо оид ба фаъолият, яъне амалҳои мунтазам иҷрошаванда суҳан меравад. Ҳамчунин ин фаъолият бояд ҷамъовари маблағро дар бар гирад. Ширкати сохтмонӣ метавонад бо ҳар асос, ки хилофи қонун намебошад, маблағи пулӣ ҷалб намояд. Аммо, дар асл, аз эҳтимол дур аст, ки вай уҳдадорҳои гуногуни маданӣ гирад, ки дар доираи он пул аз як субъект ба дигараш интиқол дода шавад. Дар ҷунин вазъ на шартномаи қарз, на шартномаи кредит, на шартномаи хариду фурӯш ва на маблағ ба даст овардан ба сифати саҳм ба сармояи оинномавӣ ё ҳиссагӣ ва на ҷизи дигар ғайриимкон аст.

Ширкати сохтмонӣ бо бастании аввалин шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ, албатта, наметавонад ҳанӯз далели мавҷудияти фаъолият дар шакли ҷамъовари маблағро дар асоси низомнок пешниҳод кунад. Инро танҳо пас аз ҷанд вақт, пас аз он ки ӯ дар самти амалисозии ҳадаф, дар асоси маблағҳои, ки ҳиссагузрон барои ин мақсадҳо мегузоранд, сохтмони манзилро оғоз кардан мумкин аст.

Дар доираи ин хусусият талаботи дигар бояд иҷро карда шавад. Ин ҳолат риояи хусусияти мақсадноки ҷалби маблағ мебошад. Ҳуди аҳд бояд хусусияти махсуси мақсаднок дошта бошад, яъне ягона ҳадафе, ки барои он пул аз ҳиссагузор гирифташударо истифода бурдан мумкин аст, сохтани

объекте мебошад, ки дар шартнома пешбинӣ шудааст. Чунин ба назар мерасад, ки ин талаботро ба таври дуруст шарҳ додан душвор аст. Яъне ширкати сохтмонӣ ҳуқуқ надорад ин маблағҳоро ба ҷуз аз қонун кардани эҳтиёҷоти сохтмон харҷ кунад.

Бо назардошти қобилияти ҳуқуқдорӣ шахси ҳуқуқӣ ҳамчун як иштирокчии муносибатҳо дар сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ, бояд қайд намуд, ки ин иштирок бояд ба ҳадафҳои фаъолияти он, ки дар ҳуҷҷатҳои таъсисӣ сабт шудаанд, мувофиқат кунад. Номбар кардани ягон шахси ҳуқуқӣ (ташкilotҳои тижорати)-е, ки ҳиссагузор шуда наметавонад, душвор аст. Баъзе ҳолатҳо, дар он шахсони ҳуқуқии тақрибан ҳама шакли ташкилию ҳуқуқӣ иштирок карда метавонанд.

Баъзан ҳолатҳо ширкати сохтмонӣ ҳамчун иштирокчии касбии сохтмон ва дар ҳолатҳои дигар сармоягузор ё «фармоишгар» (дар фаҳмиши қонунгузорӣ оид ба фаъолияти сармоягузорӣ) ҳисобида мешавад.

Ширкати сохтмонӣ шахси ҳуқуқие мебошад, ки бақайдгирии давлатиро гузаштааст, сармояи назаррас дорад ва сохтмони қонуниро бо ҷалби маблағҳои ҳиссагузoron анҷом медиҳад. Мавҷуд набудани маҳдудиятҳои қонунгузорӣ дар интихоби шакли ташкилию ҳуқуқии шахси ҳуқуқӣ, ки ширкати сохтмонӣ мебошад, доираи иштирокчиёни эҳтимолиро васеъ намуда, мушкilotи мутобиқати фаъолияти ба доираи қобилияти ҳуқуқдорӣ алоқамандро бартараф мекунад.

Таҷрибаи муносибатҳои молумулкии ҚТ дар самти мазкур нишон медиҳад, ки ширкатҳои сохтмонӣ, аслан, дар шакли ташкилӣ-ҳуқуқии ҷамъиятҳои хоҷагидорӣ таъсис дода мешаванд. Аз ҷониби ширкатҳои сохтмонӣ интихоби шакли ташкилӣ-ҳуқуқии ҷамъиятҳои хоҷагидорӣ бесабаб нест, чунки тибқи қонунгузории амалкунанда ҷамъиятҳои хоҷагидорӣ (Ҷамъияти дорои масъулияташ маҳдуд ва Ҷамъияти сахҳомӣ) масъулияти маҳдуди молумулкӣ доранд. Масъулияти маҳдуди молумулкӣ доштани ҷамъиятҳои хоҷагидорӣ дар он зоҳир мегардад, ки онҳо ҳангоми барҳамдихӣ, муфлисшавӣ ва дигар ҳолатҳо масъулияти молумулкиро танҳо дар доираи сармояи оинномавӣ ва молу мулки ба ҷамъият тааллуқдошта ба уҳда доранд.

Тибқи қонунгузори амалкунанда барои таъсис додани Ҷамъияти дорой масъулияташ маҳдуд сармояи оинномавӣ дар ҳаҷми 500 сомонӣ ва барои Ҷамъияти саҳҳомӣ бошад, ҳамагӣ то 5000 сомонӣ талаб карда мешавад. Чунин молу мулк хангоми қонегардонии манфиати кредиторон (ҳиссагузoron), умуман, қонегкунанда набуда, аз хусусияти ҷавобгари маҳдуди молумулкӣ доштани онҳо шаҳодат медиҳад.

Дар алоқамандӣ бо муқаррароти дарҷгардида тибқи қонунгузори амалкунандаи ҶТ ширкатҳои сохтмонӣ низ метавонанд бо чунин маблағ, яъне барои Ҷамъияти дорой масъулияташ маҳдуд сармояи оинномавӣ дар ҳаҷми 500 сомонӣ ва барои Ҷамъияти саҳҳомӣ бошад, то 5000 сомонӣ шахси ҳуқуқиро таъсис дода, фаъолияти хоҷагидории худро пеш баранд. Тибқи қонунгузори амалкунанда онҳо бо чунин сармоя ҳуқуқ доранд, ки шартномаҳои ҳиссагӣ дар сохтмони манзили истиқоматиро дар дилхоҳ ҳаҷм ба имзо расонида, аз ҳиссагузoron маблағ ҷамъ намоянд. Мушкилот на дар ҷамъоварии маблағ ва ҳаҷми он, балки дар ҳадафнок истифода кардани чунин маблағҳо ва қонег гардонидани манфиати кредиторон (ҳиссагузoron) мебошад.

Аз ин лиҳоз, таҷрибаи ҳуқуқтатбиқкунӣ дар масъалаи мазкур нишон медиҳад, ки маблағҳои ҷамъовардашуда аз ҳиссагузoron аз ҷониби ширкатҳои сохтмонӣ на ҳама вақт мақсаднок истифода мегарданд. Аз лиҳози қонунгузорӣ бошад, истифодаи маблағҳои ҷамъовардашуда аз ҷониби ширкатҳои сохтмонӣ ба таври умумӣ танзим гардида, ба ваколати худ онҳо вогузор карда шудааст.

Ҳарчанд масъалаи мазкур, яъне мақсаднок истифода кардани маблағи саҳм, давраҳои иҷрои уҳдадорӣ, пешниҳод кардани ҳисобот оид ба сари вақт иҷро гардидани уҳдадориҳо ва ғ., метавонад тибқи шартҳои шартномаи тарафҳо ҳал гардад, аммо танҳо тавассути шартнома ба танзим даровардани муносибатҳои мазкур натиҷабаш намебошад. Дар ин масъала нақши муҳимро ҷиҳати танзими ҳуқуқӣ ва тартиби истифодаи чунин маблағҳо меъёрҳои императивӣ (маҳсус) ишғол месозанд. Ба таври умумӣ, танзим

намудани масъалаи мазкур боиси ба вучуд омадани мушкилотҳо бобати ғайрисамаранок истифода кардани маблағҳо мегардад.

Дар алоқамандӣ ба ин масъала, дар қонунҳои соҳавии баъзе давлатҳо, ки танзимкунандаи муносибатҳои баррасишаванда мебошанд, тартиби истифодаи мақсадноки маблағҳои чамъовардашуда муқаррар гардидааст, ки чунин ҳолат боиси қонунгардонидани манфиатҳои тарафҳои шартнома, хусусан ҳиссагузoron мебошад. Зери мафҳуми ҷой доштани тартиби муайяни истифода кардани маблағҳо дар қонунҳои соҳавӣ коркард ва пешниҳод кардани механизми муайян ҷиҳати мақсаднок истифода намудани чунин маблағҳо фаҳмида мешавад.

Масалан, дар қонуни соҳавӣ муқаррар гардидани талаботи ҳатмӣ ҷиҳати кушодани суратҳисоби махсус дар бонк ва интиқол додани маблағҳои шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ дар он мебошад. Аз ҷониби ширкати сохтмонӣ ҷудо кардан ва ё гирифтани маблағ аз суратҳисоби зикргардида танҳо бо пешниҳод кардани маълумоти дақиқ ҷиҳати мутаносибан анҷом додани кор дар сохтмони бинои баландошёна имконпазир аст.

Бо чунин механизм танзим кардани муносибатҳои мазкур ҳам барои дар муҳлати муқарраргардида ба анҷом расонидани сохтмон ва ҳам барои мақсаднок истифода кардани маблағҳои чамъоварда сабаб мегардад. Дар қонунҳои соҳавии мамлакатҳои хориҷӣ дар баробари механизми зикргардида боз дигар роҳҳои дар муҳлат ба анҷом расонидани сохтмон ва қонунгардидани манфиати ҳиссагузoron, хусусан имконият надодан бобати минбаъд поймол кардани қонун (роҳҳои пешгирикунанда аз вайронкунии қонун) пешбинӣ гардидааст. Масалан, тибқи қонун манъ кардани ҷалби минбаъдаи маблағҳо ва бастании шартномаҳо ҳангоми аз ҷониби ширкат иҷро карда натавонистани уҳдадорихои андозӣ ва дигар пардохтҳои ҳатмӣ ба буҷети давлат.

Ҳамчунин, дар қонунгузории баъзе давлатҳо пешбинӣ гардидааст, ки ширкати сохтмонӣ танҳо баъд аз ба анҷом расонидани қолиби (каркаси) бино ба бастании шартномаҳои ҳиссагӣ ва ё ҷамъ овардани маблағ ҳуқуқ

пайдо мекунад. Механизми муқарраргардида низ то андозае ба манфиати ҳиссагузoron буда, барои иҷрои уҳдадорихои ширкати сохтмонӣ дар назди ҳиссагузoron шароити мусоид фароҳам меорад. Ҳамчунин бо чунин роҳ мавқеи субъектони хоҷагидори тасодуфӣ дар бозори хариду фурӯши молу мулки ғайриманкул танг гардида, дар бозори мазкур субъектони хоҷагидори воқеию боэътимод боқӣ мемонанд.

Механизмҳои зикргардида чиҳати ҳифзи ҳуқуқҳои ҳиссагузoron ва ҳуди ширкатҳо пешбинӣ шудааст, аммо, мутаассифона, дар қонунгузории ҚТ масъалаҳои мазкур ба пуррагӣ ҳалли худро наёфтаанд. Омӯзиши таҷрибаи қонунгузории давлатҳои хориҷӣ дар самти мазкур, чамъ овардан, коркард, пешниҳод кардани механизмҳои мушаххас ва қабули қонуни соҳавӣ дар шароити кунунии рушди муносибатҳои молумулкӣ ба мақсад мувофиқ мебошад.

Дар адабиёти ҳуқуқӣ, ақидаҳо дар бораи вазъи ҳуқуқи ширкати сохтмонӣ гуногунанд. С.П. Медведев чунин мешуморад, ки байни ширкати сохтмонию воқеӣ ва шахсе, ки вазифаҳои ширкатро иҷро мекунад, фарқ гузоштан лозим аст. Ҳамзамон, гарчанде мафҳумҳои ширкати сохтмонӣ ва фармоишгар гуногунанд, дар сохтмон ин ду мафҳум аксар вақт ба ҳам пайванди ногузастанӣ доранд. Ин аз он чиҳат аст, ки фармоишгар, чун қоида, иҷрои як қисми функцияҳо—(вазифаҳои ширкати сохтмонӣ)-ро ба ташкилоти сеюм, ки назорати техникаи сохтмонро анҷом медиҳад, вогузор мекунад¹⁶⁵.

Олимони дигар мавқеи зеринро дастгирӣ мекунанд: онҳо вазифаҳои ширкати сохтмонӣ, фармоишгар, паймонкор ва сармоягузorro муттаҳид мекунанд. Ба ақидаи онҳо, ширкати сохтмонӣ субъекте мебошад, ки ҳадди ақал чор функцияи зеринро иҷро мекунад: хариди қитъаи замин ва ҳуҷҷатҳои иҷозатномавӣ, ташкили маблағгузорӣ ва анҷом додани сохтмон¹⁶⁶.

Ба андешаи Г. Ханатаев, қонунҳои солҳои охир қабулшуда, ки муносибатҳои дар ҷараёни сохтмон бамиёномадаро танзим мекунанд,

¹⁶⁵ Ниг.: Медведев С.Н. Правовая природа договора долевого участия в строительстве жилья // Проблемы гражданского права. Сборник научных статей. – Ставрополь, 2006. – С. 316.

¹⁶⁶ Ниг.: Бузырев В.В., Чекалин В.С. Экономика жилищной сферы: учеб. пособие. – М.: ИНФРА-М, 2001. – С. 113.

вазъяти мавчударо бо таърифи истилоҳи «ширкати сохтмонӣ» тағйир наодоанд¹⁶⁷.

Ҳамин тавр, ширкати сохтмонӣ ҳамчун шахси ҳуқуқӣ, сарфи назар аз шакли ташкилию ҳуқуқӣ, ки бо тартиби пешбиниамудаи қонунгузорӣ қитъаи заминро барои сохтмони ҳиссагӣ ба даст овардааст ва иштирокчиёни он барои сохтмони ҳиссагӣ тибқи қонун маблағ ҷалб намуда, дар қитъаи замин бинои бисёрхонагӣ ва ё дигар молу мулки ғайриманқулно дар асоси иҷозатномаи бадастомада бунёд менамоянд.

Хулоса баровардан мумкин аст, ки ин таъриф мавқеи ширкати сохтмониро то андозае маҳдуд мекунад. Масалан, шахси воқеӣ (шаҳрванд), инчунин шахсони ҳуқуқие, ки шакли ташкилию ҳуқуқии он ба онҳо иҷозат намедиҳад, ки ширкати сохтмонӣ бошанд. Чунин маҳдудиятҳо ба як қатор муқаррароти қонунгузории маданӣ мувофиқат намекунанд.

Ба андешаи мо, бояд ҳамоҳангсозии қонунгузорӣ таъмин бошад, ки вазъи ҳуқуқии ширкати сохтмонир танзим мекунанд. Ҳолате, ки як истилоҳи ҳуқуқӣ дар санадҳои гуногуни меъёрии ҳуқуқӣ дорои мазмуни мухталиф аст, ғайри қобили қабул аст, зеро ин дар раванди татбиқи қонун мушкilot эҷод мекунад. Вазъи ҳуқуқии ширкати сохтмонӣ бояд тавассути таҳлили мафҳуми «сохтмон» баррасӣ карда шавад.

Сохтмон раванди дарозмуддатест, ки аз марҳилаҳо, ба монанди ба даст овардани ҳуқуқи истифодаи қитъаи замин, ҷудо кардани замин, гирифтани иҷозатномаҳои зарурӣ, сохтмон ва ғ., иборат аст.

Агар шаҳрванд ҳиссагузор бошад, пас ширкати сохтмонӣ ҳуқуқи ҷалби маблағҳои худро барои сохтмони манзили истиқоматӣ бо назардошти уҳдадорихо ба даст меорад, ки баъд аз иҷрои он шаҳрванд метавонад ҳуқуқи моликият ба манзили истиқоматӣ дошта бошад. Ин маънои онро дорад, ки ширкати сохтмонӣ наметавонад аз шаҳрвандон дар асоси шартномаҳои дигар (ҳаммаблағгузорӣ, фаъолияти якҷоя (шарикии одӣ), хариду фурӯши молу мулки ғайриманқули оянда ва ғ.) маблағ ҷалб кунад. Аз тарафи дигар, шахсони ҳуқуқие, ки дар сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ иштирок

¹⁶⁷ Ниг.: Ханатаев Г. Правовое положение застройщика // Хозяйство и право. – 2005. – №3. – С. 7.

меунанд, метавонанд на танҳо шартномаҳои иштирок дар сохтмони ҳиссагӣ, балки шартномаҳои дигари пешбиниамудаи қонунгузорино низ банданд, ба шарте ки дар сохтмони ҳиссагӣ танҳо шахсони ҳуқуқӣ ширкат варзанд.

Ҳамин тариқ, ширкати сохтмонӣ субъекти фаъолияти соҳибкорӣ (шахсони ҳуқуқии тижоратӣ) мебошад, ки чиҳати ба даст овардани фоида аз ҳиссагузорино барои сохтмон маблағ ҷалб намуда, объекти сохтмони ҳиссагиро тибқи талаботи қонунгузори ва шартнома бунёд намуда, ба ҳиссагузор пешниҳод менамояд. Ҳамзамон, на шумораи объектҳои молу мулки ғайриманқул, ки ширкати сохтмонӣ дар бунёди он иштирок кардааст ва на давомнокии чунин фаъолиятҳо аҳаммият нахоҳанд дошт. Ҳатто объекти ягонае, ки аз ҷониби як ширкати сохтмонӣ бо ҷалби маблағҳои ҳиссагузорино сохта шудааст, имкон медиҳад, ки онро ҳамчун субъекти фаъолияти соҳибкорӣ бандубаст кард, зеро ӯ дар раванди фаъолияти худ фоида ба даст меорад, гарчанде аксарияти он ба лаҳзаи ба охир расидани сохтмон рост меояд.

Ҳамин тариқ, ширкати сохтмонӣ бояд дорои: а) ҳуқуқи истифодаи қитъаи замин бошад; б) иҷозат барои сохтмони бинои истиқоматино, ки дар он манзил ҷойгир аст, дошта бошад; в) ба талаботи муайян ҷавобгӯ бошад (устуворино молиявӣ, мавҷудияти маблағҳои худӣ ва ғайра).

Дар ин ҳолат ширкати сохтмонӣ бояд маблағҳоро аз ҳиссагузорино танҳо бо мақсади сохтани бинои истиқоматӣ ҷалб кунад.

Ширкати сохтмонӣ вазифадор аст, ки объекти сохтмони ҳиссагиро мустақилона ё бо ҷалби шахсони дигар дар муҳлати пешбиниамудаи шартномаи тарафҳо ва пас аз ба даст овардани иҷозат чиҳати ба истифода додани объекти сохтмони ҳиссагӣ ба ҳиссагузор диҳад. Интиқоли объекти сохтмони ҳиссагӣ дар асоси музднокӣ сурат мегирад ва худи объект манзил мебошад, ки ба объекти молу мулки ғайриманқул дохил мешавад. Азбаски интиқоли объекти сохтмонӣ дар асоси музднокӣ сурат мегирад, мувофиқан фаъолияти ширкати сохтмонӣ, пеш аз ҳама, ба гирифтани фоида нигаронида шудааст, яъне он хусусияти соҳибкорӣ дорад.

Аз гуфтаҳои боло метавон ба хулоса омад, ки ширкати сохтмонӣ метавонад шахси ҳуқуқии тиҷоратӣ бошад.

Бо мақсади пешгирӣ аз сӯиистифода ва бемасъулияти ширкати сохтмонӣ он бояд устувории молиявӣ дошта бошад. Стандартҳои баҳодихии устувори молиявии ширкати сохтмонӣ инҳоро дар бар мегиранд:

- андозаи маблағҳои ҳуди ширкати сохтмонӣ;
- стандарти таъмини иҷрои уҳдадориҳо;
- стандарти безарар.

Арзёбии устувории молиявии ширкати сохтмонӣ тибқи стандарти таъмини уҳдадориҳо дар ҳар семоҳа гузаронида мешавад. Ширкати сохтмонӣ бояд ҳар семоҳа маблағҳои худро ҳисоб кунад. Маълум аст, ки ҳисоб бояд дар рӯзи охири тақвими семоҳа анҷом дода шавад.

Нишондиҳандаи меъёри безарар аз ҷиҳати табиӣ аз ду нишонаи қаблӣ то андозае фарқ мекунад. Он ба шумораи солҳои се соли охири фаъолияти ширкати сохтмонӣ, ки он ҳеҷ талафоте надошт, баробар аст.

Аз ин лиҳоз, ширкатҳои навтаъсис тартиби махсуси мутобиқати ин гуна таносуб ба стандартро доранд. Барои қонеъ гардонидани стандарти зараровар чунин ширкат бояд пас аз соли аввали фаъолият фоида ба даст орад.

Устувории молиявии фаъолияти ширкати сохтмонӣ мувофиқи таносуби зарар дар семоҳа баҳогузори карда мешавад.

Тарафи дигари шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ ҳиссагuzор аст. Ҳиссагuzор шахси воқеӣ ва ҳуқуқие мебошад, ки бо ширкати сохтмонӣ бо мақсади ба даст овардани ҳуқуқи моликият ба манзили истиқоматӣ шартнома бастааст. Ҳиссагuzор дар сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ шахрвандон ё шахсони ҳуқуқие буда метавонанд, ки маблағҳоро барои сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ дар асоси шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ пешниҳод мекунанд.

Ҳамзамон, омили муайянкунандаи ҳиссагuzори сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ аз дигар шахрвандон ва шахсони ҳуқуқии маблағҳои худро ба сохтмон пешниҳодкунанда фарқ мекунад. Тафовут ин аст, ки

ҳиссагузори сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ, ба фарқ аз дуввум, маблағҳои худро дар сохтмон бо роҳи баستاني муносибатҳои ҳуқуқие ба миён меорад, ки танҳо дар асоси шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ ба вучуд меоянд.

Ҳиссагузор раванди сохтмонро аз ҳисоби воситаҳои худӣ ё қарзӣ маблағгузорӣ мекунад.

Ҳангоми баррасии масъалаи вазъи ҳуқуқии ин шахсон бояд дар назар дошт, ки, пеш аз ҳама, онҳо субъектҳои ҳуқуқи маданӣ буда, дорои қобилияти ҳуқуқдорӣ маданӣ мебошанд. Тавре ки маълум аст, қобилияти ҳуқуқдорӣ маданӣ ҳамчун як меъёри умумие амал мекунад, ки хусусият ва доираи ҳуқуқҳои субъектро муайян намуда, он ба қобилияти субъекти дорои ҳуқуқ ва уҳдадорӣҳои субъективӣ маданӣ тааллуқ дорад.

Н.А. Маштакова таснифоти зерини шахрвандон – ҳиссагузoronро вобаста ба ҳадафи иштироки онҳо дар сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ пешниҳод кардааст. Муҳаққиқ шахрвандонро ба ду гурӯҳ тақсим мекунад: а) «шахрвандон-истеъмолкунандагон»; б) «шахрвандон-сармоягузoron»¹⁶⁸.

Тавре қайд карда шуд, ба ғайр аз шахсони воқеӣ шахсони ҳуқуқӣ низ метавонанд дар шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ ба сифати ҳиссагузор иштирок намоянд. Бояд ба он диққат дод, ки ҳиссагузoron на танҳо ташкилотҳои тиҷоратӣ, балки ташкилотҳои ғайритиҷоратӣ низ буда метавонанд. Ин аз ҳадафҳои сармоягузорӣ сарчашма мегирад, ки метавонанд ҳам фоидаовар бошанд ва ҳам ба ҳадафҳои дигари барои ҷомеа муфид ноил гарданд. Баррасӣ аз қ. 4, м. 50 ҚМ ҚТ: ташкилотҳои ғайритиҷоратӣ, чун қоида, метавонанд барои ба даст овардани фоида ҳиссагузорӣ кунанд, агар ин барои расидан ба ҳадафҳои, ки онҳо барои ноил шудан гузоштаанд, хизмат кунад.

Инчунин, бояд қайд намуд, ки тадбирҳои пешбиниамуда, ки ба ҳимояи иштирокчиёни сохтмони ҳиссагӣ равона шудаанд, алалхусус бақайдгирии давлатии шартнома дар бораи иштироки ҳиссагӣ дар сохтмон, ҳуқуқи

¹⁶⁸Ниг.: Маштакова Н.А. Договор об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости: теория, практика, перспективы развития: дис. ... канд. юрид. наук. – Екатеринбург, 2012. – С.104.

ипотека ба қитъаи замин ва молу мулки ғайриманқул, объекте, ки дар он сохта шудааст, назорати давлатӣ, ки аз ҷониби мақомоти дахлдор барои пардохтпазирии молиявии ширкати сохтмонӣ намояндагӣ мекунад.

Ҳамин тариқ, ҳангоми таҳияи қонуни махсус дар мамлакат мушаххас муқаррар кардани маҳдудиятҳо ё кафолатҳои иловагӣ барои ҳиссагузори ноболиғ зарур аст.

Дар асоси м. 1 Қонуни ҚТ «Дар бораи ҳимояи ҳуқуқи истеъмолкунандагон» аз 9 декабри соли 2004, №72 истеъмолкунанда шахси воқеӣ ё ҳуқуқие аст, ки ният дорад мол (ичрои кор, хизматрасонӣ)-ро фармоиш диҳад ё харидорӣ намояд ё худ онҳоро танҳо барои эҳтиёҷоти шахсӣ, оилавӣ, рӯзгор ва ғ., ки бо анҷом додани фаъолияти соҳибкорӣ алоқаманд намебошанд, истифода намояд.

Ба гурӯҳи «шаҳрвандон-сармоягузoron» соҳибкорони инфиродӣ ва дигар шахсоне шомиланд, ки гарчанде расман мақоми соҳибкори инфиродиро надоранд, аммо аз амалиёте, ки аз шартномаҳо оид ба иштирок дар сохтмони ҳиссагӣ бармеояд, фоида ба даст меоранд. Ҳиссагузoron, ба истилоҳ «шаҳрванд-сармоягузор» даромадро бо роҳи нақд бо фурӯхтани манзил аз нархи пардохткардашон баландтар мегиранд.

Аммо муайян кардани истеъмолкунанда ё ба истилоҳ ҳадафи тиҷоратӣ ва сармоягузор-тиҷоратӣ хеле мушкил аст. Гузашта аз ин, бо назардошти он ки сохтмон раванди хеле тӯлонӣ аст, ҳадафи сармоягузорӣ кардани маблағҳо дар охир, дар раванди татбиқи он ва пас аз ба итмом расидани сохтмони объекти манзил метавонад тағйир ёбад. Ҳолате ба миён меояд, ки ҳангоми бастании шартнома ҳиссагузор мақсади ба даст овардани манзили истиқоматиро барои эҳтиёҷоти шахсӣ (шаҳрванд-истеъмолкунанда) мутаносибан ҳангоми бастании шартнома соҳиб мешавад.

Дар оянда ҳадафҳои ӯ метавонанд вобаста аз ҳолатҳои мухталифе, ки дар бозори молу мулки ғайриманқул ба вучуд меоянд ва афзалиятҳои худӣ ӯ тағйир ёбанд. Бинобар ин, дар охири сохтмон ҳадафи сармоягузорӣ аллақай фоида ба даст овардан аст. Масалан, ҳиссагузор метавонад манзил ё ҳуқуқро ба манзил мубодила намояд, ба гарав ё ба ичора (кироя) диҳад ва ё фурӯшад,

инчунин манзилро барои ҷойгир кардани корхонаҳо, муассисаҳо, ташкилотҳо ва ғ. истифода кунад. Дар ин вазъият шаҳрванд аз гурӯҳи «шаҳрвандон-истеъмолкунандагон» ба гурӯҳи «шаҳрвандон-сармоягузoron» мегузарад.

Дар айни замон баъзе шаҳрвандоне, ки маблағҳои озод доранд, пас аз сохтани манзил онҳоро ба сохтмони ҳиссагӣ сармоягузорӣ мекунанд ва манзилро дубора мефурӯшанд, дар натиҷа, даромади хеле калон ба даст меоранд. Барои баъзе шаҳрвандон тиҷорати манзил манбаи асосии даромад ба ҳисоб меравад. Бинобар ин, муайян кардани ҳадафи ҳиссагузор дар ин муносибатҳои ҳуқуқӣ амалан ғайриимкон аст.

Баъзе муаллифон, масалан, Е.В. Воробёва¹⁶⁹ ва А.Н. Каил¹⁷⁰ боварӣ доранд, ки «шаҳрвандон-истеъмолкунандагон» ба тариқи худ «даромади пинҳон» даромадро дар шакли манфиатҳои моддӣ мегиранд, ки метавонанд ба шакли пулӣ табдил ёбанд. Харидорони манзилҳои тайёр дар бозори такрории молу мулки ғайриманқул, ки онҳо низ истеъмолкунанда мебошанд, танҳо манзил мегиранд. Даромади иловагии онҳо дар сурати фурӯхтани манзил (агар он анҷом дода шавад), танҳо аз сабаби болоравии нархҳо ё беҳтарсозии он ба даст оварда мешавад.

Аммо, агар меъёрҳои қонунгузорӣ дар бораи ҳимояи ҳуқуқи истеъмолкунандагон қатъиян риоя карда шавад, пас бо вучуди гирифтани фоидаи муайяни моддӣ, «шаҳрванд-истеъмолкунанда» дар ин ҳолат сармоягузор ҳисоб карда намешавад, зеро меъёри асосӣ дар ин ҳолат ҳадаф ва ангезаи бастании муносибатҳои ҳуқуқие хоҳад буд, ки ба гирифтани фоида алоқаманд нестанд.

Н.А. Маштакова қайд мекунад, ки «шаҳрвандон-сармоягузoron шаҳрвандоне мебошанд, ки маблағҳои озод доранд, онҳоро ба сохтмони

¹⁶⁹ Ниг.: Воробьева Е.В. Особенности субъектного состава договора долевого участия в строительстве жилья // Современное право. – 2004. – №11. – С. 5-8.

¹⁷⁰ Ниг.: Кайль А.Н. Асари зикршуда. – С. 68.

ҳиссагии бинои истиқоматӣ сармоягузорӣ мекунад ва пас аз сохтани хона ва фурӯхтани манзил дар ниҳоят даромади хеле калон ба даст меоранд¹⁷¹.

Ба ақидаи мо, барои ба ин ё он категория вогузор кардани шахрванд бояд асоси он ҷиҳати ворид шудан ба муносибатҳои сохтмони ҳиссагӣ бошад. Амалҳои «истеъмолкунанда» ва «сармоягузор» аз он ҷиҳат монанданд, ки ҳарду категория хавфи муайян доранд, ки ин ҳолат онҳоро ба ҳам наздик мекунад. Аммо барои бандубасти «истеъмолкунанда» ба сифати соҳибкор соҳиб шудани маҳаки «низомнокӣ», ки ба «сармоягузор» хос аст, намерасад. Мутаассифона, то имрӯз илм ва қонун нишондоди возеҳи ба «сармоягузор» ва «истеъмолкунанда» тақсим кардани шахрвандонро пешниҳод накардаанд.

Ба андешаи Н.Д. Романенкова, зарурати дақиқ муайян кардани доираи уҳдадорӣ ширкати сохтмонӣ ва мазмуни онҳо бо масъалаи риоя ва ҳимояи ҳуқуқҳои ҳиссагузoron, ки ба чунин уҳдадорӣҳо мувофиқат мекунад ва дар солҳои охир вайрон кардани онҳо тамоюли манфӣ аст¹⁷².

Уҳдадорӣҳои асосии ширкати сохтмонӣ инҳоянд:

- бунёди бинои истиқоматӣ ва ё дигар объекти молу мулки ғайриманқул;
- ба ҳиссагузор супоридани объекти ҳиссагии сохтмон, ки қисми бинои истиқоматӣ ва ё дигар объекти молу мулки ғайриманқул мебошад;
- амалӣ гардидани назорати техникий иҷрои корҳои сохтмонӣ-васлнамоиро таъмин намояд;
- ба мақомоти ваколатдор эълomiaи лоихаро пешниҳод намояд;
- воситаҳои пулии гузаронидашудаи ҳиссагузoronро танҳо тибқи таъинот истифода барад;
- бо мурочиати ҳиссагузор иттилоот оид ба раванди сохтмон, ҳолатҳои таъсиркунанда ба муҳлати сохтмон, инчунин дигар иттилооти дар шартнома пешбинишударо пешниҳод намояд;

¹⁷¹ Ниг.: Маштакова Н.А. Договор об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости: теория, практика, перспективы развития: дис. ... канд. юрид. наук. – Екатеринбург, 2012. – С. 108.

¹⁷² Ниг.: Романенкова Н.Д. Правовой статус застройщика по договору участия в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. – Москва, 2009. – С. 82.

– нигоҳдории таҷҳизоти дар бинои истиқоматӣ васлгардидаро то интиқоли он ба ҳиссагузор таъмин намояд;

– объекти сохтмони ҳиссагиро барои истифода дар муҳлати дар шартнома пешбинишуда ба ҳиссагузор пешниҳод намояд;

– санади қабулу интиқоли объекти сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматиро имзо гузорад ва онро ба ҳиссагузор тибқи тартиби муқарраршуда пешниҳод намояд.

– уҳдадориҳои дигари дар қонунгузорӣ ва шартнома муқарраргардидаро иҷро намояд.

Уҳдадориҳои асосии ҳиссагузор аз инҳо иборатанд:

– пардохти пурраи арзиши объекти сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ;

– қабули объекти сохтмони ҳиссагӣ аз ширкати сохтмонӣ баъд аз қабули объект;

– на дертар аз як моҳи лаҳзаи қабулу интиқоли бинои истиқоматӣ аз ширкати сохтмонӣ ҳуҷҷатҳои мувофиқро қабул намояд ва ҳуқуқи моликиятро тибқи тартиби муқаррарнамудаи қонунгузорӣ ба расмият дарорад;

– уҳдадориҳои дигари пешбиниамудаи қонунгузорӣ ва шартнома.

Дар ин ҳолат уҳдадориҳои як тараф ба ҳуқуқҳои тарафи дигар мувофиқат мекунанд.

Дар адабиёти ҳуқуқӣ пешниҳод карда мешавад, ки уҳдадориҳои ширкати сохтмонӣ ба чор гурӯҳ тақсим карда шаванд:

а) уҳдадориҳои пешакӣ то оғози ҷалби маблағ аз иштирокчиёни сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ;

б) уҳдадориҳои оғоҳ кардани иштирокчиёни сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ;

в) уҳдадориҳо оид ба таъмини объекти сохтмони ҳиссагӣ ва интиқоли он;

г) уҳдадориҳо вобаста ба иҷрои номатлуби уҳдадорӣ.

Аммо таснифи дар боло овардашудаи уҳдадориҳои ширкати сохтмонӣ хусусияти муносибатҳои ҳуқуқии ба миён омадаистодаро байни тарафҳои шартномаи таҳқиқшаванда ба назар намегирад. Илова кардан бамаврид аст, ки ин тасниф уҳдадориҳои танҳо як тарафи шартнома – ширкати сохтмониро, инъикос мекунад ва ба уҳдадориҳои тарафи дигар – ҳиссагузор, ки уҳдадориҳои пеш аз шартномавӣ надорад, дахл надорад, балки ба он танҳо ҳуқуқ ва уҳдадориҳои шартномавӣ хос аст. Дар айнаи замон, уҳдадориҳои пеш аз шартномавӣ метавонанд ҳамчун шартҳои муайян карда шаванд, ки иҷрои онҳо барои ширкати сохтмонӣ ҷиҳати бастании шартномаи иштироки ҳиссагӣ ва ҷалби маблағ аз ҳиссагузoron зарур аст.

Ба андешаи Т.Ю. Майборода, «уҳдадориҳои ширкати сохтмонӣ метавонанд ба уҳдадориҳои пеш аз шартномавӣ, ки аз қонун бармеоянд ва шартномавӣ тақсим карда шаванд, ки бо шартномаҳои бо ҳиссагузор басташуда муқаррар карда мешаванд»¹⁷³. Танҳо илова кардан бамаврид аст, ки ин тасниф уҳдадориҳои танҳо як тарафи шартнома – ширкати сохтмониро, инъикос мекунад ва ба уҳдадориҳои тарафи дигар – ҳиссагузор, дахл надорад, ки уҳдадориҳои пеш аз шартномавӣ надорад, аммо танҳо ҳуқуқҳо ва уҳдадориҳои шартномавиро доро аст.

Ҳамин тавр, ба уҳдадориҳои пеш аз шартномавии ширкати сохтмонӣ инҳо мансуб дониста мешаванд: 1) ба даст овардани ҳуқуқи моликият, ҳуқуқи истифодаи қитъаи замин ё иҷораи қитъаи замин барои сохтани бинои истиқоматӣ дар ин қитъаи замин; 2) гирифтани иҷозати сохтмон; 3) интишор, ҷойгиркунӣ ва ё пешниҳоди эълумияи лоиҳа; 4) риояи талаботи қонунгузорӣ, хосатан қонунгузории шаҳрсозӣ.

Пеш аз бастании шартномаҳои сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ ширкати сохтмонӣ бояд:

1. Эълумияи лоиҳаро нашр ва пешниҳод намояд. Эълумияи лоиҳа маълумотро дар бораи ширкати сохтмонӣ ва лоиҳаи сохтмон дар бар мегирад, доираи ҳуқуқҳои ширкати сохтмониро барои ҷалби маблағҳо аз

¹⁷³Ниг.: Майборода Т.Ю. Договор долевого участия в строительстве жилья: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – Екатеринбург, 2007. – С. 26.

шаҳрвандон ва шахсони ҳуқуқӣ барои сохтмон (бунёд)-и манзил дар чунин лоиҳаҳо пешбинишуда муайян мекунад.

Эъломияи лоиҳа ҳуҷҷати расмиест, ки далелҳоро тасдиқ мекунад ва оқибатҳои ҳуқуқии ширкати сохтмониро ба бор меорад. Эъломияи лоиҳа роҳи махсуси пешгирикунандаи ҳифзи табиати ҳуқуқии оммавӣ мебошад. Ба андешаи мо, нақш ва аҳаммияти эъломияи лоиҳа барои шартномаи иштирок дар сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ бузург аст. Эъломияи лоиҳа на танҳо яке аз заминаҳои пайдоиши ҳуқуқи иштирок дар сохтмони ҳиссагӣ мебошад, балки чузъи таркибии вазъи ҳуқуқии ширкати сохтмонӣ мебошад, ки меҳодад барои маблағгузории сохтмон воситаҳои пулии ҳиссагузoronро ҷалб намояд¹⁷⁴.

А.В. Дикун қайд мекунад, ки «эъломияи лоиҳа ҳуҷҷати кофии муфассал мебошад, ки аз он ҳар як шахси манфиатдор метавонад дар бораи ширкати сохтмонӣ ва лоиҳаи сохтмон маълумоти васеъ гирад ва метавон эъломияи лоиҳаро ҳамчун даъвати пешниҳоди бастании шартнома эътироф намуд»¹⁷⁵.

Илова бар маълумот дар бораи ширкати сохтмонӣ, эъломияи лоиҳа маълумотро дар бораи лоиҳаи сохтмон, яъне иҷозат барои сохтмон, ҳуқуқҳои ширкати сохтмонӣ ба қитъаи замин, арзиши нақшавӣ ва ғайра низ дар бар мегирад. Маблағҳои ширкати сохтмонӣ бояд ҳадди ақал даҳ фоизи арзиши нақшаи бинои истиқоматии дар эъломияи лоиҳа пешбинишударо ташкил диҳанд.

Бо назардошти асосҳои болозикр ба хулосае омадан мумкин аст, ки ҳангоми таҳияи шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ ширкати сохтмонӣ бояд ба ҳиссагузор маълумот дар бораи хусусиятҳои истеъмоли ва хусусиятҳои бинои сохташуда истода, инчунин дигар маълумотро дар бораи манзил пешниҳод намояд. Ин маълумот ба ҳиссагузор имкон медиҳад, ки пешакӣ бо маълумоти марбут ба объекти сохтмони ҳиссагӣ шинос шавад, дар бинои истиқоматие, ки сохта мешавад, дуруст ва бошуурона манзил интихоб

¹⁷⁴ Ниг.: Харитошин И.И. Проектная декларация в составе оснований договора участия в долевом строительстве // Вестник Московского университета МВД России. – 2009. – №4. – С. 144-147.

¹⁷⁵ Ниг.: Дикун А.В. Договор участия в долевом строительстве: дис. ... канд. юрид. наук. – Ростов-на-Дону, 2011. – С. 129; Маковская А. Договор участия в долевом строительстве // Хозяйство и право. – 2005. – №5. – С. 25.

кунад. Эълomiaи лоиҳа имкон медиҳад, ки фаъолияти ширкати сохтмонӣ барои тарафҳои манфиатдор то ҳадди имкон ва ҳатто дар баъзе ҷойҳо ба таври оммавӣ дастрас гардад.

Эълomiaи лоиҳаро метавон роҳи иловагии ҳимояи иштирокчиёни сохтмони ҳиссагӣ номид, ки он шартҳои муҳимми шартномаҳо дар бар мегирад. Ҳамчунин, эътибори шартнома аз мазмуни он вобаста аст, набудани эълomiaро метавон ҳамчун фаъолияти ғайриқонунии ширкати сохтмонӣ ҳисобид, ки ин барои ба ҷавобгарии дахлдор ҷалб намудани ширкати сохтмонӣ асос мебошад. Эълomia ширкати сохтмониро уҳдадор мекунад, ки мувофиқи мазмуни эълomia шартномаҳо бандад. Ширкати сохтмонӣ ҳуқуқ дорад табиғи бинои истиқоматии дар ҳолати сохтан қарордоштаро танҳо тибқи эълomiaи лоиҳа амалӣ намояд.

Ҳамин тариқ, нақши эълomiaи лоиҳа имкон медиҳад, ки онро низоми роҳҳои ҳимояи ҳиссагузор ҳамчун роҳи махсуси мустақили пешгирикунандаи ҳимояи ҳуқуқи ҳиссагузор ҳисобид. Ҷолиб он аст, ки ҳулосаи мусбии мақомоти ваколатдори давлатӣ оид ба эълomiaи лоиҳа мақоми санади ҳуқуқӣ дорад ва барои ҳуди ширкати сохтмонӣ ҳимояи муайяни ҳуқуқӣ фароҳам меорад.

2. Барои сохтмон иҷозат гирад. Иҷозати сохтмон мутобиқати ҳуҷҷатҳои лоиҳавиро ба талаботи нақшаи шахрсозии қитъаи замин тасдиқ мекунад.

3. Бақайдгирии ҳуқуқ ба қитъаи замин, ки барои сохтмони манзил пешбинӣ шудааст.

Тавре дида мешавад, ҳуқуқҳо ба қитъаи замин тибқи қонунгузориҳои миллӣ ба ширкати сохтмонӣ тааллуқ доранд. Воқеан, мавҷудияти ҳуқуқ ба қитъаи замин унсури муайянкунандаи гирифтани вазъи «ширкати сохтмонӣ» мебошад.

Аз нуқтаи назари ҳимояи иштирокчиёни сохтмони ҳиссагӣ, назари қонунгузориҳои Олмон оид ба масъалаи таҳқиқшаванда хеле ҷолиб аст. Дар Олмон моликияти замин ба шахрвандон тааллуқ дорад. Тибқи м. 93

Уложениаи граждани Олмон¹⁷⁶, ҳуқуқи моликият ба манзил ҳуқуқи тақсимнашавандаи молу мулки ҳиссагӣ ба қитъаи замин ва ҳамаи объектҳои ёрирасон, инчунин майдонҳои умумӣ бо моликияти инфиродии биноҳои истиқоматӣ мебошад.

4. Эълומияи лоиҳаро ба низоми ягонаи иттилоотии сохтмони манзил пешниҳод намояд. Эълумияи лоиҳа мазмуни шартҳои муҳимми шартнома ро пешакӣ муайян мекунад (ҳама ё ҳадди ақал муҳимтаринро), ба эътибори он ва иҷрои уҳдадорихое, ки аз он бармеоянд, таъсир мерасонад¹⁷⁷. Вобаста ба ин, мақсаднок аст, ки ширкати сохтмонӣ сомонаи интернетии худро ташкил намояд ва дар он эълумияи лоиҳаи худро ҷойгир намояд. Ҳамзамон, дар сомона ширкати сохтмонӣ бояд пайваста аз рафти корҳои сохтмонӣ маълумот пешниҳод намояд, ки аз он ҳиссагузoron маълумоти дақиқ пайдо карда тавонанд.

Дар ояндаи наздик бояд коҳиши назарраси шумораи ширкатҳои сохтмониеро, ки метавонанд талаботи нави қонунгузори ро ҷоя кунанд, интизор шуд; он ширкати сохтмоние, ки ҳамаи шартҳои шартномавии сохтмони ҳиссагиро ро ҷоя мекунад, дар бозор боқӣ хоҳад монд¹⁷⁸.

Ширкати сохтмонӣ бояд эълумияи лоиҳаро дар васоити ахбори омма нашр кунад ё дар шабакаҳои иттилоотию телекоммуникатсионии оммавӣ ҷойгир намояд.

Эълумияи лоиҳа маълумот дар бораи ширкати сохтмонӣ ва дар бораи лоиҳаи сохтмонро дар бар мегирад. Он бояд на дертар аз 14 рӯз пеш аз оне, ки ширкати сохтмонӣ бо аввалин ҳиссагузор шартнома мебандад, пешниҳод карда шавад. Ҳангоми тартиб додани эълумияи лоиҳа ширкати сохтмонӣ вазифадор аст дар бораи маблағи худ, натиҷаи молиявии соли ҷорӣ ва ҳаҷми ҳисобҳои қарзӣ дар рӯзи интишори эълумияи лоиҳа маълумот пешниҳод кунад. Инчунин вазифадор аст, ки хавфҳои имконпазири молиявӣ ва дигар

¹⁷⁶ Ниг.: Германское гражданское уложение // [Захираи электронӣ]. – Манбаи дастрасӣ: СПС консультант плюс. (санаи мурочиат: 01.05.2022).

¹⁷⁷ Ниг.: Харитошин И.И Проектная декларация в составе оснований договора участия в долевом строительстве // Вестник Московского университета МВД. – 2009. – №4. – С. 144-147.

¹⁷⁸ Ниг.: Дементьев В.В. Информация о застройщике – индикатор надежности // Современные социально-экономические процессы: проблемы, закономерности, перспективы. сборник статей победителей Международной научно-практической конференции. - М.: Изд.-во: Наука и Просвещение, 2017. – С. 21-23.

маълумотҳоро дар татбиқи лоиҳаи сохтмон нишон диҳанд. Устуворию молиявии ширкати сохтмонӣ аз ҷониби давлат назорат карда мешавад. Дар эъломияи лоиҳа маълумот дар бораи вазъи молиявии ширкати сохтмонӣ мавҷуд аст ва агар ширкати сохтмонӣ ҷамъияти саҳҳомии кушода бошад, пас, он одатан уҳдадор аст ҳисоботи солона, инчунин ҳисоботи солонаи молиявии худро ошкор кунад.

5. Шартҳои ҷалби маблағҳои ҳиссагузоро тибқи шартномаи иштирок дар сохтмони ҳиссагӣ ошкор намояд.

6. Бо дархости ҳиссагузор оид ба лоиҳаи сохтмон маълумоти зеринро пешниҳод намояд: 1) иҷозати сохтмон; 2) асосноккунии техникӣ-иқтисодии лоиҳаи сохтмони объекти ҳиссагӣ; 3) хулосаи экспертизаи ҳуҷҷатҳои лоиҳа; 4) ҳуҷҷатҳои лоиҳа; 5) ҳуҷҷатҳое, ки ҳуқуқи ширкати сохтмониро ба қитъаи замин тасдиқ мекунанд; 6) ҳисоботи солона, ҳисоботи баҳисобгирӣ (молиявӣ) ва ҳисоботи аудитӣ дар давраи фаъолияти ширкати сохтмонӣ. Вале на зиёда аз се соли фаъолияти соҳибкории ширкати сохтмонӣ тасдиқшуда ё вақте ки ширкати сохтмонӣ чунин фаъолиятро дар муддати камтар аз се сол дар давраи воқеӣ анҷом диҳад, фаъолияти соҳибкорӣ ё вақте ки ширкати сохтмонӣ низоми соддашудаи андозбандиро барои дафтари даромад ва хароҷоти ширкати сохтмонӣ истифода мебарад.

7. Ҳисоби бонкӣ кушояд. Ширкати сохтмонӣ ҳуқуқ дорад ҳисоби ҷорӣ ягона дошта бошад. Агар ширкати сохтмонӣ маблағҳои ҳиссагузоро барои сохтани як ё якчанд бинои истиқоматӣ ва ё дигар объектҳои молу мулки ғайриманқул дар доираи якчанд иҷозатномаи сохтмон ҷалб кунад, чунин ширкати сохтмонӣ бояд барои ҳар як иҷозатномаи сохтмон ҳисоби алоҳидаи бонкӣ дошта бошад.

Пас аз ба истифода додани объект ширкати сохтмонӣ уҳдадор аст:

1. Объекти сохтмони ҳиссагиро ба санади тасдиқкунандаи масоҳати лозима ба ҳиссагузор интиқол диҳад. Ҳангоми вайрон кардани муҳлати шартномавии ба ҳиссагузор супурдани объекти сохтмони ҳиссагӣ ҳиссагузор аз имзои санади интиқол ё дигар ҳуҷҷат дар бораи додани объекти сохтмони ҳиссагӣ, ширкати сохтмонӣ аз пардохти ноустуворона ба ҳиссагузор, ба

шарте ки ширкати сохтмонӣ ухдадорихои худро тибқи шартнома дуруст иҷро кунад, озод карда мешавад.

2. Барои ба расмӣ даровардани бақайдгирии ҳуқуқи моликияти молу мулки ғайриманқул ба харидор шароит фароҳам оварад. Пеш аз имзо кардани санади қабул ширкати сохтмонӣ бояд биноро ба мақоми ваколатдор пешниҳод кунад, чараёни коммуникатсия ба биноро таъмин кунад, озмоишҳо гузаронад, шартномаҳоро барои таъмини барқ, об, гармӣ, дигар захираҳо ва ғ., бандад. Пас аз азназаргузаронии бино комиссия дар бораи мутобиқати объект ба ҳуҷҷатҳои лоихақашӣ ва қоидаҳои техникӣ хулоса мебарорад.

Тавре қайд намудем, масъулияти асосии ширкати сохтмонӣ мустақилона ва ё бо ҷалби шахсони дигар сохтани бинои истиқоматӣ ва ё дигар объекти молу мулки ғайриманқул дар муҳлати дар шартнома пешбинишуда мебошад.

Азбаски барои сохтани бинои истиқоматӣ ва ё дигар объекти молу мулки ғайриманқул маҷмуи пурраи корҳо (сохтмони умумӣ, пардозӣ, корҳои барқӣ, васлгарӣ, таъмини газ ва гармӣ ва ғ.) лозим аст, ширкати сохтмонӣ, чун қоида, паймонкоронро дар бар мегирад, ки бо онҳо ухдадорихои мустақили шартномавӣ дорад.

Ухдадории навбатии ширкати сохтмонӣ додани объекти сохтмони ҳиссагӣ ба ҳиссагузор мебошад. Дар айни замон ширкати сохтмонӣ бояд ин ухдадориро на дертар аз муҳлати пешбинишудаи шартнома, ки бояд барои ҳамаи иштирокчиёни сохтмони ҳиссагӣ яқсон бошад, иҷро кунад. Ширкати сохтмонӣ бояд ба он объектҳои сохтмони ҳиссагиро, ки ба як бинои истиқоматӣ, дигар объекти молу мулки ғайриманқул ё ҳамчун як қисми томи бинои истиқоматӣ, ки даромадгоҳи алоҳида бо дастрасӣ ба майдони умумӣ доранд, супорад. Дар сурати вайрон кардани муҳлати ба ҳиссагузор додани объекти сохтмони ҳиссагӣ, ки дар шартнома пешбинӣ шудааст, ширкати сохтмонӣ ба ӯ ноустуворона месупорад.

Ширкати сохтмонӣ ухдадор аст ба ҳиссагузор объекти сохтмонро, ки сифати он ба шартҳои шартнома, талаботҳои лоихавӣ-харҷномавии ҳуҷҷатҳо ва дигар талаботҳо мутобиқ аст, интиқол диҳад.

Илова бар ин, тавре ки В.В. Витрянский қайд менамояд, «ичрои дурусти ухдадориҳои ширкати сохтмонӣ на танҳо аз он иборат аст, ки биноҳои истиқоматӣ ё ғайриистіқоматӣ ба ҳиссагузор сари вақт дода шаванд, балки аз он иборат аст, ки объекти мушаххаси сохтмони ҳиссагӣ бо сифати объект бояд риоя карда шавад ва дар сурати мавҷуд набудани чунин шартҳо дар шартнома талаботи регламенти техникӣ, ҳуҷҷатҳои лоиҳакашӣ ва техникӣ, қоидаҳои шахрсозӣ, инчунин дигар талаботҳои ҳатмӣ бояд ба инобат гирифта шаванд»¹⁷⁹.

Агар ширкати сохтмонӣ объекти сохтмони ҳиссагии дорои сифати номатлубро бунёд кунад, ҳамон оқибатҳо дар шартномаҳои хариду фурӯш рух медиҳанд (м. 543, м. 797 КМ ҚТ). Ин, алалхусус, ҳуқуқи ҳиссагузор аст, ки аз ширкати сохтмонӣ дар муддати кӯтоҳ бартараф кардани камбудихо ё мутаносибан паст кардани нархи шартномавӣ ё ҷуброни хароҷоти ӯ барои рафъи камбудихоро талаб кунад. Дар сурати вайрон кардани талабот ба сифати объекти сохтмони ҳиссагӣ ё дар муҳлати оқилонаи муқаррарнамудаи ҳиссагузор бартараф накардани камбудихои ошкоршуда, ҳиссагузор ҳуқуқ дорад ичрои шартномаро яктарафа рад кунад ва аз ширкати сохтмонӣ баргардонидани маблағ ва пардохти ноустуворонаро талаб намояд.

Мутобиқи муқаррароти қ. 1, м. 1164 КМ ҚТ ширкати сохтмонӣ ухдадор аст объекти сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматиро бо назардошти он сифате, ки дар шартҳои шартнома ва талаботи лоиҳавию харҷномавии ҳуҷҷатҳо пешбинӣ шудааст, ба ҳиссагузор пешниҳод намояд.

Дар ҳолати аз ҷониби ширкати сохтмонӣ вайрон намудани шартҳои шартнома ва ё талаботи ҳатмии муқаррарнамудаи қисми якуми моддаи мазкур, ки боиси бад шудани сифати объекти сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ гардидааст, ҳиссагузор ҳуқуқ дорад аз ширкати сохтмонӣ ичрои амалҳои зеринро талаб намояд:

- ройгон бартараф кардани камбудихо;
- мутаносибан кам намудани нархи шартнома;

¹⁷⁹Ниг.: Витрянский В.В. Договор строительного подряда и иные договоры в сфере строительства. – Москва, 2005. – С. 59.

– чуброни харочот вобаста ба бартараф намудани камбудихо.

Мухлати кафолати сифати сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ ва таҷҳизоти технологию муҳандисӣ, ки қисми таркибии объекти сохтмонӣ мебошанд, дар шартнома муқаррар гардида, наметавонад аз ду сол кам бошад. Мухлати кафолати сифат аз рӯзи имзои санади қабулу пешниҳоди бинои истиқоматӣ ҳисоб карда мешавад.

Ҳуқуқи моликияти ҳиссагузор ба объекти сохтмони ҳиссагӣ пас аз гузаштан ба вай бояд ба қайди давлатӣ гирифта шавад. Пас аз ба як ҳиссагузор додани манзил, минбаъд он объекти сохтмони ҳиссагӣ нест, балки объекти молу мулки ғайриманқул мебошад. Додани манзил аз ҷониби ширкати сохтмонӣ ва қабули он аз ҷониби ҳиссагузор тибқи санади интиқол, ки тарафҳо имзо кардаанд ё ҳуҷҷати дигар дар бораи тахвили объекти сохтмони ҳиссагӣ пас аз гирифтани иҷозат барои истифодаи объекти молу мулки ғайриманқул амалӣ карда мешавад.

Ҳуқуқи моликияти ҳиссагузор ба объекти сохтмони ҳиссагӣ дар ҳолате ба миён меояд, ки тарафҳо уҳдадориҳои худро софдилона иҷро кунанд, ҳамзамон бақайдгирии чунин ҳуқуқ ба миён меояд. Агар тарафҳо уҳдадориҳои худро иҷро накунанд, дар ин ҳолат, агар қарори суд дар бораи эътирофи ҳуқуқи моликият ба ҳиссагузор мавҷуд бошад, пайдоиши ҳуқуқи моликият ба қайд гирифта мешавад.

Яке аз уҳдадориҳои ҳиссагузор пардохт кардани нархи шартнома мебошад, ки тавассути пардохт дар як вақт ё дар муҳлати муқаррарнамудаи шартнома, ки бо солҳо, моҳҳо ё ҳафтаҳо ҳисоб карда мешавад, пардохт карда мешавад.

Дар ин ҳолат вайрон кардани муҳлати пардохт аз ҷониби ҳиссагузор барои рад кардани яктарафаи ширкати сохтмонӣ аз иҷрои шартнома, инчунин барои пардохти ноустуворона (ҷарима) ба ширкати сохтмонӣ асос мебошад.

Масъала дар он аст, ки агар ҳиссагузор уҳдадориҳои пардохти объекти сохтмони ҳиссагиро ба таври бояду шояд иҷро кунанд, вай механизми таъсирбахши ба ширкати сохтмонӣ гумшударо аз даст медиҳад ва ўро дар

муҳлати муқарраршуда ба интиқоли объекти сохтмони ҳиссагӣ водор сохта наметавонад. Ғайр аз ин, таъхир дар сохтмон яке аз мушкилоти асосии сохтмони ҳиссагӣ мебошад, ки илова бар азиятҳои маънавии ҳиссагузoron ба шахрвандон (тарс, хашм, ҳисси нобоварӣ нисбат ба маблағҳои гузошташуда) зиён (масалан, агар як ҳиссагузор барои сохтмони манзил қарз гирифта бошад, вай бояд барои тамоми муҳлати таъхир аз ҷониби ширкати сохтмонӣ фоизи зиёдтар пардохт кунад, зеро то бақайдгирии ҳуқуқи моликият ба манзил бонкҳо одатан фоизи зиёд барои қарзро муқаррар менамоянд) мерасонад.

Чунин ба назар мерасад, ки пардохти нархи шартномавӣ дар як вақт, инчунин пардохти қисмҳои пардохти шартномавӣ бидуни истинод ба марҳилаҳои алоҳидаи кор амали хеле хавфнок аст, зеро дар сурати «боз мондани фаъолият»-и сохтмон ва фурӯши молу мулки ба гарав гузошташуда, маълум аст, ки ҳиссагузор нисбат ба ҳаҷми маблағҳои гузоштаи ӯ маблағи камтар хоҳад гирифт. Инчунин, бояд қайд намуд, ки пардохти нархи шартномавӣ ба маблағи якдафъаина ё қисм-қисм ҷараёни воқеии сохтмони объектро, ки марҳила ба марҳила анҷом дода мешавад, инъикос намекунад. Аз ин рӯ, ба назари мо, зарур аст, ки пардохти нархи шартнома ба марҳилаҳои кори иҷрошуда «вобаста» карда шавад.

Дар баробари ин, ширкати сохтмонӣ ҳуқуқи ба таври якдафъаина талаб кардани пардохти пурраи нарх дар шартномаро надорад. Ҳиссагузор метавонад бо хошишу иродаи худ пурра пардохт кардани нарх дар шартномаро анҷом диҳад.

Пардохти як қисми нархи шартномавӣ пас аз ба итмом расидани марҳилаи корҳои иҷрошуда имкон медиҳад, ки масъалаи дигаре, ки дар адабиёти ҳуқуқӣ ба он тавачҷуҳ шудааст, ҳал карда шавад. Сухан дар бораи ҳуқуқи ширкати сохтмонӣ дар бораи яктарафа рад кардани иҷрои шартнома дар ҳолати аз ҷониби ҳиссагузор вайрон кардани муҳлати пардохти нарх меравад.

Айни замон уҳдадорҳои пеш аз шартномавӣ метавонанд ҳамчун шартҳои муайян карда шаванд, ки иҷрои онҳо барои ширкати сохтмонӣ

қиҳати бастани шартномаҳои иштироки ҳиссагӣ ва ҷалби маблағ аз иштирокчиёни сохтмони ҳиссагӣ зарур аст. Ҳамин тавр, ба шумораи уҳдадориҳои пеш аз шартномавии ширкати сохтмонӣ инҳоро мансуб доништан мумкин аст: а) ба даст овардани қитъаи замин барои сохтмони бинои истиқоматӣ ва ё дигар объектҳои молу мулки ғайриманқул дар ин қитъаи замин; б) гирифтани иҷозатномаи сохтмон; в) интишор, ҷойгиркунӣ ва ё пешниҳоди эълумияи лоиҳа; г) риояи талаботи қонунгузорӣ.

Аз ҷониби ҳиссагузор имконияти қисм ба қисм пардохт кардани нархи шартномавиरो пас аз ба охир расидани марҳилаҳои сохтмон қонунгузори амалкунандаи мадании кишварҳои хориҷӣ эътироф мекунад. Қонунгузори мадании Австрия муқаррар менамояд, ки ҳангоми пардохти қисмҳо тибқи ҷадвал дар асоси шартнома бо як паймонкори сохтмон «нархи мувофиқа бояд бо пардохтҳои даврӣ пардохта шавад, ки муҳлати пардохт барои ҳар яки он танҳо пас аз ба итмом расидани марҳилаҳои корҳои сохтмонӣ имконпазир аст (сарҳати 1 фасли 10 Қонуни шартномаҳои пудрати сохтмон).

Ҳамзамон, қ. 2, м. 10 Қонуни Австрия «Дар бораи шартномаҳои пудрати сохтмон» пешбинӣ менамояд, ки тибқи шартҳои дар поён овардашуда, ҳадди ақал бояд маблағҳои зерини подош пардохта шаванд: 1) то оғози сохтмон дар асоси иҷозатномаи сохтмон, ки эътибор пайдо кардааст 30 фоизи музд, агар харидор моликиятро (молу мулки манзилӣ) интиқол диҳад ё 20 фоиз, агар ҳуқуқи сохтмон дода шавад; 2) аз маблағи боқимондаи подош: 30 фоиз пас аз ба итмом расонидани манзил, 15 фоиз пас аз анҷом ёфтани корҳои васлкунии пешакӣ, 5 фоиз пас аз ба итмом расонидани шиша, 17 фоиз пас аз ба охир расидани корҳои болопӯшӣ ва 3 фоиз пас аз анҷоми тамоми маҷмаа ё бо қабули пешакии мувофиқашудаи бино ё манзил.

Механизми шабеҳ дар ҳуқуқи Англия низ мавҷуд аст ва зарурати назорати сохтмонро пешбинӣ мекунад, ки ба мақомоти маҳаллӣ ё дигар мақомоти ваколатдор имкон медиҳад, ки корҳои иҷрошударо ба қоидаҳои сохтмон тасдиқ ва назорат кунанд¹⁸⁰.

¹⁸⁰ Ниг.: Rostron J., Hardly-Pickering R., L. Tatham, L. Wright. Op. cit. – P. 25.

Тачрибаи мусбати танзими муносибатҳои шабеҳи муносибатҳо дар қонунгузори хориҷӣ метавонад ҳамчун тақмили қонунгузори милли хизмат кунад. Ҳамзамон, тибқи эроди А.М. Гуляев, «байни қонунҳо оид ба уҳдадорӣ монандии зиёд вучуд дорад ва агар дар ҷойҳо хусусиятҳои мушаххас мавҷуд бошанд, ин хусусиятҳо сохтори дохилии принципҳои асосии қонуни уҳдадорӣҳои маҳалҳои гуногун ва ҳатто давлатҳоро вайрон намекунанд»¹⁸¹.

Пардохти як қисми нархи шартномавӣ пас аз ба итмом расидани марҳилаи корҳои иҷрошуда имкон медиҳад, ки масъалаи дигаре, ки дар адабиёти ҳуқуқӣ ба он таваҷҷуҳ шудааст, ҳал карда шавад. Сухан дар бораи ҳуқуқи ширкати сохтмонӣ дар бораи якҷониба рад кардани иҷрои шартнома дар ҳолати аз ҷониби ҳиссагузор вайрон кардани муҳлати пардохти нарх меравад.

Ба андешаи В.А. Зюзин ва А.Н. Королев, «дар сурати ба таъхир афтодани иштирокчи сохтмони ҳиссагӣ, ширкати сохтмонӣ бояд се моҳ мунтазир шавад ва танҳо пас аз он яктарафа иҷрои шартномаро рад кунад. Масъала дар он аст, ки тамоми ин муддат номуайяни дар бораи ҳуқуқ ба манзил боқӣ мондааст, ширкати сохтмонӣ аз маблағгузори маҳрум карда мешавад, инчунин имкони ҷалби як иштирокчи нав ба шартнома барои иштирок дар сохтмони ҳиссагӣ ба ҷои оне, ки беадолатона амал намудааст, сурат мегирад. Ин қоида метавонад ба он оварда расонад, ки баъзе ширкати сохтмонӣ нақшаҳои сармоягузори марбут ба насбро дар давраи сохтмон коҳиш дода, ба ҷамъовариҳои яқвақтаи пардохтҳо тибқи шартнома гузаранд»¹⁸².

Чунин ба назар мерасад, ки вақте пардохти нархи шартномавӣ ба марҳилаи корҳои иҷрошуда «вобаста» мешавад, ширкати сохтмонӣ имкон дорад, ки гузаштани се моҳро интизор нашавад, агар ҳиссагузор муҳлати пардохти марҳилаи дахлдорро вайрон кунад. Дар ин ҳолат мумкин аст

¹⁸¹Ниг.: Гуляев А.М. Проект гражданского уложения. – Киев: типография Импер-го ун-та св. Владимира, 1900. СПС «Гарант». – С. 13.

¹⁸²Ниг.: Комментарий к Федеральному закону «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» (постатейный) (2-е издание, переработанное и дополненное). Зюзин В.А., Королев А.Н. – М.: Юстицинформ, 2007 // СПС «КонсультантПлюс».

муҳлати оқилонаи пардохти марҳилаи кори анҷомшуда муқаррар кара шавад (масалан, як моҳ).

Уҳдадории навбатии ҳиссагузор қабули объекти сохташудаи ҳиссагӣ аз ҷониби ширкати сохтмонӣ баъд аз иҷозати ба истифода додани объект мебошад. Аксар вақт шартномаҳои иштироки ҳиссагӣ бо лаҳзаи қабули объекти сохтмони ҳиссагӣ уҳдадории пардохти коммуналӣ вобаста аст. Вобаста ба ин, муайян кардан лозим аст, ки ҳиссагузор аз кадом лаҳза уҳдадории пардохти коммуналиро дорад (аз лаҳзаи супоридани объекти сохтмони ҳиссагӣ ё аз лаҳзаи бақайдгирии ҳуқуқи моликият).

Ба андешаи мо, аз лаҳзаи ба ҳиссагузор додани объекти сохтмони ҳиссагӣ ваколати моликият ва истифодаи объекти сохтмони ҳиссагӣ ба ӯ мегузарад ва маҳз ҳиссагузор вазифадор аст, ки аз лаҳзаи қабули объекти сохтмони ҳиссагӣ пардохти коммуналӣ супорад. Дар ин ҳолат ин уҳдадорӣ барои ҳиссагузор ба миён меояд, новобаста аз он ки ин шарт ба шартнома дохил карда шудааст ё не.

Мувофиқи м. 279 КМ ҚТ, молик ҳуқуқи соҳибӣ, истифода ва ихтиёрдории молу мулки худро дорад. Аз лаҳзаи имзои санади интиқол, ҳиссагузор, воқеан, молу мулки сохташударо соҳибӣ мекунад ва истифода мебарад, яъне аз ваколатҳои соҳибмулкӣ истифода бурда, аз ин лаҳза ӯ ҳуқуқ дорад ба мақомоти бақайдгиранда бо ариза дар бораи бақайдгирии давлатии ҳуқуқи худ муроҷиат кунад.

Инчунин, аз лаҳзаи бақайдгирии давлатӣ ҳиссагузор ҳуқуқи ихтиёрдории молу мулки ба ӯ тааллуқдоштаро ба даст меорад, аммо мавҷуд набудани бақайдгирии давлатӣ набудани ҳуқуқи моликиятро нишон дода наметавонад.

Ғайр аз ин, уҳдадории пардохти хизматрасонии коммуналӣ ба шахсоне, ки манзилро ҳамчун ҳуқуқи молумулкӣ тибқи шартномаи иҷораи манзил ва бо дигар асосҳои ҳуқуқии пешбинишудаи қонун истифода мебаранд, баробар татбиқ карда мешавад.

Таҳлили қонунгузории мамлакатҳои хориҷӣ дар самти мазкур бешубҳа, барои мукамал кардани қонунгузории ҚТ, қабул кардани қонунҳои ба

талаботи замон ҷавобгӯ, дар сатҳи хуб ва коркардшуда қабул шудани қонун, беҳтар кардани шароити иқтисодӣ ва иҷтимоии аҳоли, сайқал додани механизмҳои ҷойдошта дар қонунгузорӣ ва дигар ҷиҳатҳои мусбӣ шароит фароҳам меорад. Дар раванди таҳия намудани лоиҳаи ин ё он қонун истифодаи қонунгузори мамлакатҳои хориҷӣ бояд тарзе сурат гирад, ки таҷрибаи ҷойдоштаи ҳуқуқтатбиқкунӣ, манфиатҳои миллӣ, хусусиятҳои дарки ҳуқуқ аз ҷониби аҳоли ва дигар хусусиятҳои хоси низоми ҳуқуқи ҚТ мадди назар карда нашаванд.

2.3. Таъмини иҷрои уҳдадориҳои тарафҳо ва масъалаҳои танзими ҳуқуқи онҳо дар шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ

Ҳангоми ба вучуд омадани уҳдадори маданӣ кредитор кӯшиш менамояд, ки манфиатҳои худро бо истифода аз тамоми усулҳои пешбиниамудаи қонун ҳимоя кунад. Ҳанӯз дар ҳуқуқи римӣ имконият фароҳам оварда шуда буд, ки кредитор аз ноустуворона, кафолат, гарав ва замонат ҳамчун ҳавасмандгардонии иҷрои уҳдадориҳо аз ҷониби қарздор ва баргардонидани зарари ӯ истифода намояд.

Иҷрои уҳдадорӣ ба воситаи ноустуворона, гарав, нигоҳ доштани молу мулки қарздор, замонат, кафолати бонкӣ, байъона ва дигар усулҳои пешбиниамудаи қонун ё шартнома таъмин шуданаш мумкин аст (қ. 1, м. 380 КМ ҚТ).

Албатта, ҳар як усули таъмини иҷрои уҳдадорӣ бояд вобаста аз вазъияти мушаххасе татбиқ карда шавад, ки дар он дараҷаи ҳадди ақали таъсири усули интиҳобшуда ба қарздор ба миён меояд. Ноустуворона ва замонат ҳамчун усулҳои маъмули таъмини иҷрои уҳдадорӣ, дар айни замон чораҳои уҳдадори маданӣ мебошанд ва аз ин рӯ, онҳо қарздорро ба иҷрои уҳдадориҳо таҳти таҳдиди татбиқи уҳдадориҳо, ки хусусияти воқеӣ доранд, маҷбур менамоянд. Зеро ситонидани ноустуворона ба маблағи муқарраршуда аз кредитор саъйи зиёдро талаб намекунад.

Кафолати бонкӣ, замонат ва гарав ба кредитор барои қонеъ гардонидани талаботи ӯ дар сурати аз ҷониби қарздор вайрон кардани уҳдадориҳои ба зимма гирифташуда кафолатҳои иловагӣ медиҳад. Аҳамияти гарав ҳамчун як роҳи иҷроии уҳдадорӣ кафолати қонеъ гардонидани талаботи кредитор мебошад ва агар қарздор муфлис гардад, қарз аз ҳисоби молу мулки ба гарав гузошташуда пардохта мешавад.

Барои ин дар молу мулки қарздор объекти махсус, молу мулки мушаххаси ғайриманқул, пешакӣ ҷудо карда мешавад, ки махсус барои қонеъ гардонидани талаботи кредитор дар ҳолати иҷро накардани уҳдадорӣ пешбинӣ шудааст. Ҳамин тариқ, кредитор на ба сӯхани қарздор, балки ба ашё боварӣ дорад¹⁸³.

Кредитор мутобиқи уҳдадориҳои бо гарав таъмингардида (дорандаи гарав) дар ҳолати иҷро нашудани ин уҳдадорӣ аз ҷониби қарздор барои аз арзиши молу мулки ба гарав гузошташудаи шахсе, ки ин молу мулк ба ӯ марбут аст (гаравдех) ҷиҳати қонеъ намудани талаботаш нисбат ба дигар кредиторон ҳуқуқи афзалиятнок дорад, ба ғайр аз ҳолатҳои дар қонун муқаррар шуда (м. 385 КМ ҚТ).

Интиҳоби гарав ҳамчун роҳи таъмини манфиатҳои иштирокчиёни сохтмони ҳиссагӣ барои ҳимояи манфиатҳои на танҳо ҳиссагузор, балки ширкати сохтмонӣ низ пешбинӣ шудааст. Ширкати сохтмонӣ, ки манбаъҳои молиявии худро дорад, барои бунёди бинои истиқоматӣ шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматиро мебандад. Фурӯши манзилҳо дар бинои истиқоматии навсохт тавассути шартномаи хариду фурӯш назар ба шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ дар сохтмон хеле осон ва дар бисёр масъалаҳо боз ҳам фоиданоктар аст (масалан, ташаккули озоди нархи манзилҳои бегона, набудани ноустувороии гарон барои вайрон кардани муҳлати сохтмон ва ғайра).

Уҳдадорӣ дар назди ҳиссагузор аз ҳисоби маблағҳои ҷалбшуда бо назардошти зарурати пардохти фоизҳо барои истифодаи ин маблағҳо хеле

¹⁸³ Ниг.: Аюшева С.Д. Правовое значение системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним для защиты интересов участников ипотечного жилищного кредитования // Законодательство. – 2004. – №11. – С. 14-22.

вазнин аст, зеро ин харочоти иловагӣ барои ширкати сохтмонӣ арзиши молу мулки сохташавандаро боз ҳам баландтар мекунад.

Бо мақсади ҳимояи манфиатҳои молумулкии ҳиссагузор иҷрои ухдадорихои ширкати сохтмонӣ бояд тибқи ҳама шартномаҳои барои сохтани манзили истиқоматӣ дар асоси иҷозатномаи сохтмон басташуда аз роҳҳои зерин таъмин карда шавад:

- ба гарав гузоштани молу мулк;
- замонат.

Вазифаи асосии ноустуврона таъмини манфиати кредитор аз рӯйи ухдадорӣ мебошад. Ноустуворона (ҷарима, пеня) маблағе мебошад, ки тибқи қонун ё шартнома муайян гардидааст ва қарздор вазифадор аст ҳангоми иҷро накардан ё иҷрои номатлуби ухдадорӣ, аз ҷумла, дар ҳолати гузаронидани муҳлати иҷро онро ба кредитор пардозад. Тибқи талаби пардохти ноустуворона кредитор ба исботи зиёни ба ӯ расонидашуда вазифадор намебошад (қ. 1, м. 381 КМ ҚТ). Иҷрои баргардонидани ноустуворона ҳам барои ҷуброни зарари субъекти муҳофизатӣ ва ҳам маҷбур кардани вайронкунанда ба иҷрои дурусти ухдадорихо тавассути гузоштани вазнинии иловагӣ равона карда шудааст¹⁸⁴.

Барои вайрон кардани баъзе шартҳои шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ ноустуворона дар асоси қонун пешбинӣ шудааст. Мувофиқи қ. 1, м. 383 КМ ҚТ кредитор ҳуқуқ дорад пардохти ноустуворонаи муайяннамудаи қонун (ноустуворонаи қонунӣ)-ро сарфи назар аз он ки дар созишнома ухдадории пардохти он пешбинӣ шудааст ё на, талаб намояд.

Дар қонунгузорӣ барои вайрон кардани қоидаҳои зерини шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ бояд ноустуворонаи қонунӣ пешбинӣ карда шавад:

1) вайрон кардани муҳлати шартномавии ба ҳиссагузор додани объекти сохтмони ҳиссагӣ;

¹⁸⁴ Ниг.: Рожкова М.А. Средства и способы правовой защиты сторон коммерческого спора. – М.: Волтерс Клувер, 2007. – С. 330.

2) вайрон кардани муҳлати бартараф намудани камбудихои объекти сохтмони ҳиссагӣ, ки ширкати сохтмонӣ ба шахрванд-ҳиссагузор пардохт мекунад, то биноҳои истиқоматиро барои эҳтиёҷоти шахсӣ, оилавӣ, хонагӣ ва дигар алоқамандӣ ба даст орад, татбиқи фаъолияти соҳибкорӣ, барои ҳар як рӯзи таъхир ноустуворона дар ҳаҷми муайянкардаи қонунгузорӣ оид ба ҳимояи ҳуқуқи истеъмолкунандагон.

Бояд қайд намуд, ки муҳлати интиқоли объекти сохтмони ҳиссагӣ шартҳои муҳимми шартнома мебошад. Ҳангоми мавҷуд набудани ишора дар шартнома дар хусуси муҳлати додани объекти молу мулки ғайриманқул, чунин шартнома басташуда ҳисобида мешавад ва аз ҷониби ҳиссагузор уҳдадорихои пардохт барои ҳуқуқҳои ӯ ҳамчун ҳиссагузор асос шуда наметавонанд.

Ширкати сохтмонӣ вазифадор аст манзили истиқоматиро ба ҳиссагузор на дертар аз муҳлати дар шартнома пешбинишуда диҳад. Дар сурати вайрон кардани муҳлати шартномавии ба ҳиссагузор супоридани объекти сохтмони ҳиссагӣ, ширкати сохтмонӣ ба ҳиссагузор ноустуворона (ҷарима)-ро ба андозаи муайяннамудаи Бонки миллии Тоҷикистон, (дар рӯзи иҷрои уҳдадорӣ, нархи шартномавӣ барои ҳар як рӯзи таъхир) пардохт менамояд.

Уҳдадорӣ пардохти ноустуворонае, ки қонун пешбинӣ менамояд, роҳи самараноки ҳавасмандгардонии ширкати сохтмонӣ барои иҷрои дақиқи уҳдадорихои худ оид ба интиқоли саривақтии манзил тибқи шартнома мебошад, зеро он чораи ҷавобгарӣ барои вайрон кардани уҳдадорихо маҳсуб мегардад. Он барои ҳуқуқвайронкунанда хусусияти тарбиявӣ ва танзимкунанда дорад ва ҳамзамон, ҷуброни зарари дар натиҷаи вайрон кардани уҳдадорихо барои ҷабрдида расонидашуда мебошад.

Аз мазмуни м. 361 КМ ҚТ бармеояд, ки муҳлати иҷрои уҳдадорӣ ё ҳамчун муҳлати иҷрои уҳдадорӣ ё санаи тақвимино, ки дар он бояд шартнома иҷро карда шавад, муайян кардан мумкин аст. Тарафҳо дар шартнома усули таъини муҳлати интиқоли объекти сохтмонро мустақилона муайян мекунанд.

Дар илми ҳуқуқи маданӣ дар бораи муайян кардани муҳлати интиқоли объекти сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ ягонагӣ вучуд надорад. О.Г. Ершов қайд мекунад, ки муҳлати шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ аз ҷониби тарафҳо на бо фосилаи дақиқи вақт, балки бо санаи тақрибан ба истифода додани объект пешбинӣ шудааст¹⁸⁵.

Д.А. Соболев чунин мешуморад, ки ҳангоми бастанӣ шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ ҳиссагузор бояд таърихи дақиқи қабули объекти сохтмони ҳиссагиро донад ва ширкати сохтмонӣ вазифадор аст бинои истиқоматии сохташавандаро ба истифода супорида он бояд бо санаи тақвимӣ муайян карда шавад¹⁸⁶. Муқаррар кардани муҳлати дақиқи шартнома ба иштирокчиёни сохтмони ҳиссагӣ имкон медиҳад, ки раванди сохтмонро пайгирӣ кунанд¹⁸⁷.

Муҳлати додани объектҳои сохтмони ҳиссагӣ аз ҷониби ширкати сохтмонӣ бояд барои ҳамаи ҳиссагузoron яхел муқаррар карда шавад. Дар баробари ин, А.А. Маковская қайд менамояд, ки агар муҳлати интиқоли объект бо санаи тақвимӣ муайян шуда бошад ва барои ҳамаи шартномаҳои сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ яқсон бошад, барои ширкати сохтмонӣ интиқоли объектҳои сохтмони ҳиссагӣ амалан ба ҳамаи иштирокчиёни сохтмони ҳиссагӣ осон нахоҳад буд¹⁸⁸.

Нуқтаи мувоҳисавӣ ва баҳснок дар амалияи татбиқи ҳуқуқ масъалаест, ки оё имкон дорад андозаи ноустуворона кам карда шавад. Таҳлили таҷрибаи судӣ имкон медиҳад хулоса баровард, ки судҳо дар бораи андозаи коҳиш додани ноустуворона яқдилона фикр намекунанд. Мувофиқи м. 384 КМ ҚТ, агар ноустуворонаи пардохтшаванда ошкоро ба оқибати вайрон кардани уҳдадорӣ баробар набошад, суд ҳуқуқ дорад ноустуворонаро кам кунад.

¹⁸⁵ Ниг.: Ершов О.Г. О существенных условиях договора участия в долевом строительстве // Право и экономика. – 2007. – №3. – С. 36.

¹⁸⁶ Ниг.: Соболев Д.А. Срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участникам долевого строительства // Правовые проблемы укрепления российской государственности. – 2009. – №2. – С. 52-54.

¹⁸⁷ Ниг.: Тархова О.Ю. Срок как одно из существенных условий договора долевого участия в строительстве // Гуманитарные и социально-экономические науки. – 2006. – №6. – С. 84-88.

¹⁸⁸ Ниг.: Маковская А.А. Договор участия в долевом строительстве // Хозяйство и право. – 2005. – №5. – С. 37.

Ба андешаи Э.С. Лисенко, «арзиши қоидаҳои ситонидани ноустуворонаро фаъолияти амалии судҳо коҳиш медиҳад, ки ҳангоми баррасии парвандаҳои ситонидани ноустуворона барои аз даст додани муҳлати шартномавии таҳвили объекти сохтмони ҳиссагӣ, ҳаҷми ноустуворонаи эълонкардаи иштирокчии сохтмони ҳиссагиро якҷанд маротиба кам кунад. «Ноустуворонаро дар ҳолатҳои истисноӣ ва бо дархости судшаванда бо нишон додани сабабҳои ҳатмии он, ки суд коҳиш додани қарорро вобаста аз дараҷаи иҷрои судшаванда имконпазир меҳисобад, кам кардан мумкин аст¹⁸⁹.

Дар амал чунин вазъияте ба амал омада метавонад, ки ҳиссагузор, ки нисбат ба ширкати сохтмонӣ оид ба ситонидани ноустуворона дар ҳолати мавриди назар даъво гузоштааст, аҳаммият доранд ва ширкати сохтмонӣ дар вақти ҳалли суд объектро ба истифода намодааст ва биноро ба ҳиссагузoron пешниҳод накардааст. Дар ин ҳолат қонунгардонии талаботи баъзе даъвогарон метавонад ба муфлисии ширкати сохтмонӣ ва дар натиҷа ба мушкилоти ба дигар иштирокчиёни сохтмон додани объектҳои сохтмон оварда расонад.

Асоси дигари ситонидани ноустуворонаи қонунӣ вайрон кардани муҳлати бартараф кардани камбудихои объекти сохтмони ҳиссагӣ аз ҷониби ширкати сохтмонӣ мебошад. Муҳлати кафолат барои объекти сохтмон, ҳамчунин таҷҳизотҳои технологӣ ва муҳандисӣ, ки ба таркиби объекти сохтмон дохил мешаванд, дар шартнома муқаррар мегардад ва наметавонад аз ду сол кам бошад. Муҳлати кафолат аз рӯзи имзои санади қабули интиқоли объекти сохтмон ҳисоб карда мешавад.

Ҳангоме ки тибқи қонунҳо, шартнома ё тибқи анъанаҳои муомилоти қонун аз ҷониби паймонкор ба фармоишгар додани кафолати сифати қонун пешбинӣ шуда бошад, паймонкор вазифадор аст ба фармоишгар дар тӯли тамоми муҳлати кафолат натиҷаи қонунро, ки бояд ба талаботи қ. 1, м. 794 ҚМ ҚТ мутобиқ бошад, супорад. Кафолати сифати натиҷаи қонун, агар дар

¹⁸⁹ Ниг.: Лысенко Е.С. Проблема определения размера неустойки в договоре долевого участия строительства недвижимости с участием граждан при нарушениях застройщиком сроков сдачи объекта // Вестник ВЭГУ. – 2014. – №5. – С. 32-38.

шартнома тартиби дигаре пешбинӣ нагардида бошад, ба ҳамаи он чизе, ки натиҷаи корро ташкил медиҳад, татбиқ мегардад (м. 795 КМ ҚТ).

Мувофиқи м. 19 Қонуни ҚТ «Дар бораи ҳимояи ҳуқуқи истеъмолкунандагон» аз 9 декабри соли 2004, №72 истеъмолкунанда ҳуқуқ дорад нисбати нуқсони мол талаботи пешбиниамудаи м. 18 Қонуни мазкурро ба шарте ки он дар давоми муҳлати кафолат ё муҳлати коршоямии мол, ки истеҳсолкунанда муайян кардааст, ошкор гардида бошад, ба фурӯшанда ё истеҳсолкунанда пешниҳод намояд.

Нисбати моле, ки муҳлати кафолат ё муҳлати коршоямиаш муқаррар нагардидааст, агар нуқсони мол дар муҳлати мувофиқ, вале дар давоми ду соли фурӯхта шуданаш ошкор гардида бошад ва агар қонун ё шартнома муҳлати дарозеро пешбинӣ накарда бошанд, истеъмолкунанда ҳуқуқ дорад талаботи мазкурро пешниҳод кунад. Агар дар шартнома тартиби дигар пешбинӣ нагардида бошад, муҳлати кафолати мол аз рӯзи ба истеъмолкунанда фурӯхта шуданаш ҳисоб карда мешавад. Агар рӯзи фурӯхтани молро муайян кардан ғайриимкон бошад, он аз рӯзи истеҳсоли мол ҳисоб карда мешавад.

Ба мақсад мувофиқ будани шомили муҳлати кафолат ба категорияи «шартҳои муҳим» дар ҳуқуқи маданӣ зери шубҳа гузошта шудааст. Ба назари мо, бесабаб нест, ки Е.П. Гладнева чунин мешуморад, ки ин гуна шомилкунӣ номувофиқ аст, дар қонун арзиши муҳлати кафолат 5 солро бо ёрии меъёри иҷозатдиҳанда муайян кардан кофист¹⁹⁰. Муҳлати кафолатро аз шартҳои муҳими шартномаи иштирок дар сохтмони ҳиссагӣ хориҷ кардан мувофиқи мақсад аст, зеро муҳлати кафолат муҳлати татбиқи ҳуқуқҳои маданӣ мебошад¹⁹¹.

Барои муносибатҳо оид ба сохтмони ҳиссагӣ андозаи зиёдтари муҳлати кафолат муқаррар карда шудааст. Муҳлати кафолати дарозкарда бо мураккабии техникийи объекти молу мулки ғайриманқул ва объекти сохтмони

¹⁹⁰ Ниг.: Гладнева Е.П. К вопросу о сроках в договоре участия в долевом строительстве // Вестник Тамбовского университета. – 2014. – №12(140). – С. 194. С. 193-197.

¹⁹¹ Ниг.: Харитошин И.И. Договор участия в долевом строительстве: гражданско-правовые вопросы квалификации и применения: дис. ... канд. юрид. наук. – М., 2009. – С. 142.

ҳиссагӣ шарҳ дода мешавад. Далел он аст, ки камбудихои имконпазир метавонанд ҳангоми корҳои сохтмонӣ пинҳон карда шуда, ва дар ҷараёни қабул ошкор карда нашаванд¹⁹².

Ҳиссагузор ҳуқуқ дорад нисбат ба ширкати сохтмонӣ вобаста ба сифати номатлуби объекти сохтмони ҳиссагӣ бо зикри камбудихои ошкоршуда ба суд муроҷиат кунад ё ба таври хаттӣ даъво пешниҳод намояд, ба шарте, ки агар ин камбудихои ҳангоми давраи кафолат муайян карда шаванд. Ширкати сохтмонӣ вазифадор аст, ки камбудихои ошкоршударо дар муҳлати бо ҳиссагузор мувофиқашуда бартараф намояд.

Дар натиҷаи таҳлили ноустуворона ҳамчун тарзи таъмини иҷрои уҳдадорихои иштирок дар сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ хулосаҳои зайлро манзур кардан имконпазир аст:

1. Асосҳои ситонидани ноустуворонаи қонунӣ инҳоянд: аз ҷониби ширкати сохтмонӣ вайрон кардани муҳлати интиқоли объекти ҳиссагии дар қонун пешбинишуда; вайрон кардани муҳлати бартараф намудани камбудихои объекти сохтмони ҳиссагӣ аз ҷониби ширкати сохтмонӣ.

2. Дар сурати вайрон кардани муҳлати ба ҳиссагузор додани объекти сохтмони ҳиссагӣ, ширкати сохтмонӣ ба ҳиссагузор ба андозаи дар ҳаҷми пешбинишуда ноустуворона (ҷарима) месупорад.

3. Муҳлати додани объекти молу мулки ғайриманқул аз ҷониби ширкати сохтмонӣ бояд ҳамчун муҳлате муайян карда шавад, ки дар давоми он ширкати сохтмонӣ уҳдадор аст объекти сохтмони ҳиссагиро ба ҳиссагузор супорад.

4. Уҳдадории пардохти ноустуворона ба ҳиссагузор аз ҷониби ширкати сохтмонӣ ба миён меояд, новобаста аз он ки ширкати сохтмонӣ уҳдадории супоридани объектро баъдан иҷро кардааст ё не.

5. Ноустуворона мумкин аст дар ҳолатҳои истисноӣ ва бо дархости ҷавобгар бо зикри ҳатмии сабабҳои он ки суд коҳиш додани андозаи ноустуворонаро вобаста аз дараҷаи иҷрои уҳдадорихои ҷавобгар, ҳаҷми

¹⁹² Ниг.: Гладнева Е.П. К вопросу о сроках в договоре участия в долевом строительстве // Вестник Тамбовского университета. – 2014. – №12(140). – С. 195.

воқеии зарари дар натиҷаи ин вайронкунӣ расонидашуда ва ғ. имконпазир медонад, кам карда шавад.

Баъзе олимони боварӣ доранд, ки гарав ва замонат дар робита бо муносибатҳои сохтмони ҳиссагӣ бесамар мебошанд. Масалан, Э.Н. Горбунова қайд мекунад, ки ин усулҳои муҳофизат интиқоли молу мулки ғайриманқулро таъмин карда наметавонанд, зеро на ширкати суғурта ва на банк бино ё дигар объекти манзилро барои ширкати сохтмонӣ ба итмом намерасонанд, аммо дар асл танҳо пули ҷуброншудаи сохтмонро ҷуброн мекунанд¹⁹³.

Гарав ҳамчун тарзи таъмини иҷрои уҳдадориҳо барои ширкати сохтмонӣ аз рӯйи қонун ба миён меояд. Дар илми ҳуқуқи маданӣ гарав, ки на бар асоси шартномаи тарафҳо, балки бар асоси меъёрҳои диспозитивии қонун ба миён меояд, гарави қонунӣ номида мешавад.

Гарав нисбат ба дигар усулҳои таъмини иҷроиши уҳдадориҳо бартарӣ дорад, аксар вақт ҳуқуқи истифодаи қитъаҳои замин ва дигар молу мулки ғайриманқул ҳамчун гарав қабул карда мешаванд.

Бо мақсади таъмини иҷрои уҳдадориҳои ширкати сохтмонӣ аз лаҳзаи бақайдгирии давлатии шартнома ҳиссагузoron (гаравгирон) барои сохтани бинои истиқоматӣ ва ё дигар объекти молу мулки ғайриманқул, ки он объектҳои сохтмони ҳиссагӣ, қитъаи заминро фарогир аст, дар бар мегирад. Ҳамин тариқ, ҳар як иштирокчии шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ ҳангоми бақайдгирии шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ ба гарав гузоштани ҳуқуқи ширкати сохтмонӣ ба қитъаи замин ва объекти молу мулки ғайриманқуле, ки дар он сохта шудааст, мегардад ва ширкати сохтмонӣ гаравдеҳ бошад. Дар байни гаравгир ва ҳиссагузор муносибатҳои алоҳидаи мустақили ипотека мавҷуд нестанд ва ҳамаи ҳиссагузoron шахсоне мебошанд, ки бо гаравдеҳ дар муносибати ипотека қарор доранд¹⁹⁴.

¹⁹³ Ниг.: Горбунова Е.Н. Правовое регулирование прав участников долевого строительства: дис. ... канд. юрид. наук. – М., 2014. – С. 9.

¹⁹⁴ Ниг.: Кузьмина О.А. Правовое регулирование долевого участия в строительстве многоквартирного дома // Закон. – 2013. – №9. – С. 137.

Гарав инҳоро пешбинӣ мекунад: 1) баргардонидани маблағҳое, ки ҳиссагузор гузоштааст; 2) пардохт ба иштирокчии сохтмони ҳиссагии маблағҳои пулӣ, ки ба ӯ ҷуброни зиён ва ё ҳамчун ноустуворона (пеня, чарима) бинобар иҷро накардан, ба таъхир афтонидан ё дигар иҷрои номатлуби уҳдадорӣ интиқоли маблағи объекти сохтмони ҳиссагӣ ва дигар ашёе, ки тибқи шартнома ва ё қонун ба ӯ тааллуқ доранд, муқаррар мешавад.

Ба ақидаи баъзе олимон, ки андеша доранд иҷрокунандаи уҳдадориҳои асосии худ дар назди ҳиссагузор бо гарави қонунӣ таъмин карда намешавад, розӣ шудан душвор аст¹⁹⁵. Гарав тибқи қонун ба миён омадааст, аммо он амали ширкати сохтмони бевичдонро дар бораи ихтиёрдории номуносиби маблағҳои ҳиссагузoron манъ намекунад¹⁹⁶. Ин нуқтаи назари олимон комилан одилона аст, ҳадафи бастанӣ шартнома бо ҳиссагузор хариди манзил аст, на баргардонидани пул.

Масъалаи омӯзиши гарав дар робита бо муносибатҳои сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ сазовори тавачҷуҳ аст. Предмети гарав қитъаи замин мебошад, ки ба ширкати сохтмонӣ бо ҳуқуқи истифода тааллуқ дорад, инчунин объектҳои молу мулкӣ ғайриманқули дар ин қитъа сохташаванда мебошад.

Дар байни олимон оид ба объекти гарав андешаҳои зиёд ба миён омадаанд. Агар предмети гарав қитъаи замин бошад, пас татбиқкунандагони ҳуқуқ ягон мушкилӣ надоранд. Тибқи м. 279 КМ ҚТ, молик ҳуқуқи соҳибӣ, истифода ва ихтиёрдории молу мулкро дорад, аз ин рӯ, дар амал бо чунин гарав ҳеч мушкиле вучуд надорад. Агар мавзуи гарав ҳуқуқи ба иҷора додани қитъаи замин бошад, пас, ба андешаи баъзе олимон, иҷорагир субъекти ҳуқуқҳои маҳдуди ашёӣ мебошад. Бинобар ин, тибқи м. 681 КМ ҚТ барои ба

¹⁹⁵ Ниг.: Маковская А.А. Ипотека в силу закона при долевом строительстве // Хозяйство и право. – 2005. – №9. – С. 13.; Бычков, А.С. Защита от недобросовестного застройщика // ЭЖ-Юрист. – 2013. – №48. – С. 16.; Чернякова С.А. Защита прав граждан, участвующих в долевом строительстве многоквартирного дома // Сервис в России за рубежом. – 2014. – №9(56). – С. 171-186.

¹⁹⁶ Ниг.: Ершов О.Г. Обеспечение исполнения обязательств застройщика поручением банка // Нотариус. – 2011. – №4. – С. 12. 8-12.

гарав гирифтани ҳуқуқи ичора розигии соҳибмулкро гирифтани зарур аст. Як қатор олимони ин мавқеъро дастгирӣ мекунад¹⁹⁷.

Аммо дар ин маврид андешаҳои олимони тақсимшуда. А.А. Маковская зикр мекунад, ки «молик (ичорадеҳ)-и қитъаи замин бо роҳи ба ичора додани он ба ширкати сохтмонӣ барои сохтани объекти дахлдори молу мулкӣ ғайриманқул ва ба ин васила ба ширкати сохтмонӣ шартномаҳои сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматиро бастааст, ки боиси ипотекаи ҳуқуқи ичора мегардад»¹⁹⁸. Як қатор олимони мавқеи шабеҳро дастгирӣ мекунад¹⁹⁹.

Масъалаи баҳсталаб ин аст, ки оё объекти сохтмони нотамои ҳамчун предмети ипотека баррасӣ мегардад ё не. Объекти сохтмони нотамои гуё предмети тасаввуршудаи гарав ҳисобида мешавад, дар вақти оғози сохтмон чунин объект вуҷуд надорад. Ширкати сохтмонӣ бояд аввал моликияти сохтмони нотамои ба қайди давлатӣ гирад²⁰⁰.

Ширкати сохтмонӣ вазифадор аст, ки моликияти объекти сохтмони нотамои дар ҳолати мавҷуд будани асосҳои ситонидан аз молу мулкӣ ба гарав гузошташуда ба қайд гирад. Агар ширкати сохтмонӣ аз бақайдгирии давлатии моликияти объекти сохтмони нотамои саркашӣ кунад, бақайдгирии давлатии моликият ба чунин ашё дар асоси қарори суд, ки бо талаби ҳиссагузор оид ба ситонидан аз ҳисоби предмети гарав қабул шудааст, сурат мегирад.

Тибқи муқаррароти дар боло зикргардидаи санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ қонунгузор эътироф кардани объекти сохтмони нотамои ҳамчун предмети гарав имконпазир мешуморад, аммо танҳо пас аз бақайдгирии давлатии моликияти ширкати сохтмонӣ ба объекти молу мулкӣ ғайриманқул.

Масъалаи пайдоиш ва қатъи ҳуқуқи гарав ба объекти сохтмони ҳиссагӣ ҳалношуда боқӣ мемонад, вақте ки ҳуқуқи ба гарав гузоштани қитъаи замин

¹⁹⁷ Ниг.: Тархова О.Ю. Договор долевого участия в строительстве как основание возникновения права собственности на жилое помещение: дис. ... канд. юрид. наук. – Ростов-на-Дону, 2006. – С. 29.; Бобровникова М.А. Договор участия в долевом строительстве // Журнал российского права. – 2006. – №1. – С. 161.

¹⁹⁸ Маковская А.А. Ипотека в силу закона при долевом строительстве // Хозяйство и право. – 2005. – №9. – С. 21.

¹⁹⁹ Ниг.: Чернякова С.А. Защита прав граждан, участвующих в долевом строительстве многоквартирного дома // Сервис в России за рубежом. – 2014. – №9(56). – С. 171-186.; Кузнецов А.П. Банкротство застройщика: теория и практика защиты прав граждан – участников строительства. – М.: Статут, 2015. – С. 69.

²⁰⁰ Ниг.: Степина Н.П. Залог как способ обеспечения финансирования застройщика при строительстве жилых и нежилых помещений // Современное право. – 2008. – №8. – С. 3-8.

аз лаҳзаи бақайдгирии давлатии шартномаи якуми сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ ба вучуд омадааст. Тибқи ақидаи баъзе олимон, ҳиссагузор аз лаҳзаи ба истифода додани бинои истиқоматӣ ҳуқуқ дорад замини наздиҳавлигӣ ва объекти сохтмони ҳиссагиро, ки моликияти умумии бинои истиқоматӣ, инчунин қитъаи заминро дар бар мегирад, истифода намояд²⁰¹.

Масъалаи навбатии баҳсталаб дар амалияи истифодаи қоидаҳои гарав масъалаест, ки чӣ гуна заминаҳои ситониш аз ҳабс дар қитъаи замин ва объекти сохтмони нотамом, ки предмети гарав мебошанд ва ихтилофи манфиатҳои байни иштирокчиёни сохтмони ҳиссагӣ ҳал карда шаванд, зеро баъзеҳо мехоҳанд объекти сохтмони ҳиссагӣ ба даст оранд, дигарон баргардонидан ва чуброни зарарро²⁰². Ба андешаи мо, ба ҳалли ин масъала дараҷаи омодагии объект таъсир мерасонад: ҳар қадар омодагӣ зиёд бошад, эҳтимолияти он аст, ки ҳиссагузoron барои дар шакли натура гирифтани объекти сохтмони ҳиссагӣ қарор қабул мекунанд.

О.Ю. Тархова пешниҳод мекунад, ки «дар сурати аз қониби ширкати сохтмонӣ вайрон кардани уҳдадорихои худ оид ба ситонидан аз ҳабси молу мулки ба гарав гузошташуда пас аз баргузории маҷлиси ҳамаи гаравгирон (сахмдорон), ки дар он қарори минбаъда қабул карда мешавад, тақдири предмети ипотека (ситонидан аз он ё интизор шудани анҷоми сохтмон) ҳал карда мешавад»²⁰³.

Ба андешаи мо, ин роҳи ҳалли масъала нест. Баргузории маҷлис усули гаронарзиш аст, гузашта аз ин, на ҳама ҳиссагузoron ҳузури худ ё ҳузури намояндаро дар маҷлис таъмин карда метавонанд (масалан, ҳиссагузор дар маҳалли дигар). Мушкилот метавонад набудани бино барои баргузории маҷлис (ичораи утоқ хароҷоти иловагиро талаб мекунад) ва дигар масъалаҳои ташкилӣ бошад.

Қабули қарор дар бораи тақдири ипотека муқаррар кардани муҳлате, ки дар давоми он аз иштирокчиён талаб карда мешавад, ки бо нишон додани

²⁰¹ Ниг.: Яблочкина Е.А. Проблемы и способы совершенствования законодательства в сфере долевого участия в строительстве // Закон. – 2013. – №7. – С. 67.

²⁰² Ниг.: Степина Н.П. Залог как способ обеспечения финансирования застройщика при строительстве желтых и нежилых помещений // Современное право. – 2008. – №8. – С. 3-8.

²⁰³ Ниг.: Тархова О.Ю. Договор долевого участия в строительстве как основание возникновения права собственности на жилое помещение: дис. ... канд. юрид. наук. – Ростов-на-Дону, 2006. – С. 195.

фикри худ ариза фиристанд, пас аз ба охир расидани мухлати муқарраршуда барои пешниҳоди ариза, коркарди фикру ақидаҳо ва интихоби он роҳе, ки шумораи бештари овозҳои ҳиссагузoron дар пурсиш ба даст овардааст. Ҳиссагузороне, ки дар пурсиш ширкат накардаанд, вазифадоранд қарори қабулшударо иҷро кунанд.

Иҷрои уҳдадориҳои ширкати сохтмонӣ дар бораи ба ҳиссагузор супурдани биноҳои истиқоматӣ тибқи ҳама шартномаҳои барои сохтани бинои истиқоматӣ ва ё дигар объекти молу мулки ғайриманқул дар асоси иҷозатномаи сохтмон ва дар якҷоягӣ бо гарав гузошташуда қаблан бо интихоби ширкати сохтмонӣ бо яке аз роҳҳои зерин таъмин карда шуда буд:

1) замонати бонкӣ;

2) суғуртаи ҷавобгарии мадании ширкати сохтмонӣ барои иҷро накардан ё иҷрои номатлуби уҳдадориҳо ба ҳиссагузор тибқи шартномаи суғурта.

Дар асоси талаботи м. 1163 КМ ҚТ ширкати сохтмонӣ ҳуқуқ дорад таваккали ҷавобгарии маданияю ҳуқуқии худро барои иҷро накардан ё ба таври номатлуб иҷро намудани уҳдадориҳои сохтани объекти сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ суғурта намояд. Суғуртаи ҷавобгарии маданияю ҳуқуқии ширкати сохтмонӣ тибқи қонунгузорӣ амалӣ карда мешавад.

Дар доираи ин таҳқиқот мо замонати бонкиро ҳамчун роҳи таъмини иҷрои уҳдадориҳои ширкати сохтмонӣ ва роҳи пешгирии умумии ҳифзи табиати ҳуқуқии хусусӣ муфассал баррасӣ хоҳем кард. Усули таъмини иҷрои уҳдадориҳо шартҳои муҳимми шартномаи иштирок дар сохтмони ҳиссагӣ мебошад.

Тибқи шартномаи замонат зомин уҳдадор мешавад, ки дар назди кредитори дигар шахс барои пурра ё қисман иҷро намудани уҳдадориҳои он ҷавобгар бошад (м. 418 КМ ҚТ).

Моҳияти замонат аз он иборат аст, ки шахси сеюм – зомин ба зиммаи худ уҳдадорӣ қабул мекунад, ки дар назди кредитори дигар шахс барои аз ҷониби қарздор иҷрои накардани уҳдадориҳо масъулиятро ба зимма мегирад. Танҳо талаботи воқеӣ бо замонат таъмин карда мешавад.

Шартномаи замонат характери яктарафа, консенсуалӣ ва бемузд дорад. Ҳаҷм ва моҳияти ҷавобгарии зомин аз мазмуни шартномаи замонат вобаста мебошад. Аз ҷумла, зомин шарт карда метавонад, ки танҳо қарзи воқеиро пас мегардонад (на зарар ва на ноустуворона). Ин шартнома дар зери хатари беътибор шудан ба таври хаттӣ баста мешавад²⁰⁴.

Бояд қайд намуд, ки ҳангоми иҷро накардан ё ба таври номатлуб иҷро намудани уҳдадории бо замонат таъминкарда, агар бо қонунгузорӣ ё шартнома масъулияти иловагии зомин пешбинӣ нашуда бошад, қарздору зомин дар назди кредитор муштарак ҷавобгар мебошанд. Ба зомини уҳдадориашро иҷронамуда ҳуқуқи кредитор оид ба ин уҳдадорӣ ва ҳуқуқи марбутаи кредитор ҳамчун гаравгир дар он ҳаҷме, ки зомин талаботи кредиторро қонеъ намудааст, мегузарад.

Қарздоре, ки уҳдадории бо замонат таъминшударо иҷро кардааст, вазифадор мебошад, ки фавран зоминро аз ин хусус огоҳ намояд. Дар акси ҳол, зомине, ки уҳдадориашро дар навбати худ иҷро кардааст, ҳуқуқ дорад аз кредитор маблағи беасос гирифтаашро рӯёнад ё ба қарздор талаботи регрессивӣ пешниҳод намояд. Дар ин ҳолат, яъне дар ҳолати ба қарздор пешниҳод намудани даъвои регрессӣ қарздор метавонад аз кредитор танҳо маблағи беасос гирифтаашро рӯёнад. Ба таври дахлдор иҷро шудани уҳдадорӣ асоси қатъ гаштани замонат ҳам мешавад. Аммо ин роҳи ягонаи қатъи замонат намебошад.

Барои фаҳмидани сабабҳои чунин усули баландсифати таъмини иҷрои уҳдадориҳо замонат ҳамчун роҳи ҳимояи ҳуқуқии соҳибони ҳиссаҳо кор накардан, онро бодикқаттар омӯхтан лозим аст. Иҷрои уҳдадориҳои ширкати сохтмонӣ дар мавриди ба ҳиссагузор тибқи шартнома дар бораи иштирок дар сохтмони ҳиссагӣ додани бинои истиқоматӣ метавонад бо замонати бонкӣ барои иҷро накардан ё иҷрои номатлуби уҳдадориҳо оид ба интиқоли биноҳои истиқоматӣ таъмин карда шавад. Замонат вақте татбиқ карда мешавад, ки агар шартномаи иштирок дар сохтмони ҳиссагӣ бо

²⁰⁴ Ниг.: Соҳибов М.М., Саидов Ҳ.М., Хочамуродов Д.Г., Бобохонов Ҳ.З. Ҳуқуқи шартномавӣ / Зери таҳрири Ғаюров Ш.К. – Душанбе: Андалеб-Р, 2015. – С. 93.

иштирокчии якуми сохтмони ҳиссагӣ нисбат ба объектҳои молу мулки ғайриманкул то санаи бақайдгирии давлатии он баста шуда бошад.

Зомин тибқи шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ танҳо як бонк буда метавонад, ки бояд ба талаботи кофии баланд ҷавобгӯ бошад.

Таърифи дар қонуни пешбинишудаи бонк ҳамчун зомин ва шахси возеҳи пардохтпазирӣ хавфи зиён барои иштирокчиёни сохтмони ҳиссагиро дар ҳолати иҷро накардани уҳдадориҳои худ кам мекунад²⁰⁵. Шартномаи замонат пеш аз бақайдгирии давлатии шартнома баста мешавад ва бояд масъулияти субсидиарии зоминро дар назди ҳиссагузор тибқи уҳдадориҳои ширкати сохтмонӣ дар бораи додани бинои истиқоматӣ пешбинӣ намояд.

Ҷавобгарии субсидиарии кафил аз рӯи уҳдадориҳои ширкати сохтмонӣ, ки қонун муайян кардааст, имкон медиҳад, ҳимояи ҳуқуқҳо ва манфиатҳои қонунии ҳиссагузор ба қадри кофӣ кафолат дода шавад, ки дар сурати мавҷуд будани асос барои пешниҳоди талабот нисбат ба ширкати сохтмонӣ, метавонад ба кафил (бонк) пурра талаботро пешниҳод кунад²⁰⁶.

Хусусияти замонат дар муносибатҳои сохтмони ҳиссагӣ вайрон кардани модели классикии замонат мебошад. Тибқи мавқеи ҷонибҳо замонат дар сохтмони ҳиссагӣ аслан замонат нест. Аз рӯи м. 420 ҚМ ҚТ, ҳангоми иҷро нанамудан ё иҷрои номатлуби бо замонат таъмин кардани уҳдадорӣ зомин ва қарздор, агар қонун ва ё шартномаи замонат масъулияти субсидиарии зоминро пешбинӣ накарда бошанд, дар назди кредитор муштарак ҷавобгар мебошанд.

Шартномаи замонат аз ҷониби ширкати сохтмонӣ (қарздор) бо бонк баста мешавад, на ҳиссагузор. О.Р. Идрисов пешниҳод мекунад, ки ин мушкилӣ бояд ҳал карда шуда, бо иштироки бонк, ширкати сохтмонӣ ва ҳиссагузор шартномаи замонат баста шавад²⁰⁷.

²⁰⁵ Ниг.: Романенкова Н.Д. Правовой статус застройщика по договору участия в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости: дис. ... канд. юрид. наук. – Москва, 2009. – С. 188.

²⁰⁶ Ниг.: Романенкова Н.Д. Асари ишорашуда. – С. 189.

²⁰⁷ Ниг.: Идрисов О.Р. Некоторые проблемы обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору участия в долевом строительстве. Научные достижения и успехи в области юриспруденции: сборник научных трудов по итогам международной научно-практической конференции. – Краснодар, Эвенис, 2016. – С. 11-13.

Ба ақидаи О.Г. Ершов, дар чунин шароит маънои принципи озодии шартнома гум мешавад, ки он имкон медиҳад-тарафҳо тибқи салоҳдиди худ контрагентро интихоб намоянд²⁰⁸. Ғайр аз ин, мутобиқи қ. 2, м. 420 КМ ҚТ агар дар шартномаи замонат тартиби дигаре пешбинӣ нашуда бошад, зомин дар назди кредитор баробари қарздор, аз ҷумла, дар пардохти фоиз, ҷуброни хароҷоти судӣ оид ба рӯёнидани қарз ва дигар зиёни ба кредитор дар натиҷаи ухдадориро иҷро нанамудан ё номатлуб иҷро кардани қарздор расидааст, ҷавобгар мебошад.

Масъалаи кафолати иловагӣ хеле ҷолиб аст. Тавре ки аз мавқеи аксарияти олимон бармеояд, усулҳои таъмини иҷрои ухдадориҳо (замонат) аломати аксессорӣ доранд, на мустақилият²⁰⁹. Ғайр аз ин, қонунгузор дар қ. 1, м. 424 КМ ҚТ муайян кардааст, ки замонат бо қатъи ухдадории таъминнамудааш, инчунин дар ҳолати тағйир ёфтани ин ухдадорӣ, ки боиси афзудани масъулият ё бидуни розигии зомин ба ӯ дигар оқибатҳои номусоид меорад, қатъ мегардад.

Вобаста ба гуфтаҳои боло, дар меъёрҳои қонунгузории амалкунанда, ки муносибатҳои сохтмони ҳиссагиро ба танзим медароранд, ихтилофот ба амал омадааст. Сухан сари он аст, ки муҳлати замонат бояд аз муҳлати шартномавии ба ҳиссагузор додани объекти сохтмони ҳиссагӣ на камтар аз ду сол зиёдтар бошад. Дар амал чунин шуда метавонад, ки ухдадории асосии ширкати сохтмонӣ ва ҳиссагузор қатъ шудааст, аммо замонат боқӣ мондааст. Барои рафъи чунин фаҳмиши норавшан ва бо мақсади таъмини ҳимояи ҳуқуқи иштирокчиёни сохтмони ҳиссагӣ, дароз кардани муҳлати шартномаи замонат ба ҳамон муҳлат дар сурати пайдо шудани зиёд кардани муҳлати аз ҷониби ширкати сохтмонӣ додани молу мақсаднок аст.

Дар робита ба ин, А.А. Маковская қайд мекунад, ки иҷрои ухдадории асосии ширкати сохтмонӣ дар назди ҳиссагузор (ухдадории интиқоли бино)

²⁰⁸ Ниг.: Ершов О.Г. Обеспечение исполнения обязательств застройщика поручением банка // Нотариус. – 2011. – №4. – С. 11.

²⁰⁹ Ниг.: Гонгало Б.М. Учение об обеспечении обязательств: монография. – М., 2002. – С. 4.; Научно-практический комментарий к ГК РФ части 1. – М.: «Статус», 1997. – С. 361.; Ершов О.Г. Обеспечение исполнения обязательств застройщика поручением банка // Нотариус. – 2011. – №4. – С. 9.; Идрисов О.Р. Некоторые проблемы обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору участия в долевом строительстве. Научные достижения и успехи в области юриспруденции: сборник научных трудов по итогам международной научно-практической конференции. – С. 11-13.

наметавонад бо ипотекаи шартномавӣ ё қонунӣ таъмин карда шавад, зеро ин уҳдадорӣ хусусияти пулӣ надорад²¹⁰.

Дар робита ба ипотекаи манзил олими маъруфи амрикоӣ Х.В. Чаплин қайд менамояд, ки «ғояи пайдоиши молу мулки ғайриманқул одӣ ва фаҳмо аст. Он дар ҳама давру замонҳо ва дар тамоми тамаддунҳо мавҷуд буд ва мо онро дар ҳама гуна низоми қонуне пайдо карда метавонем, ки медонем»²¹¹.

Ҳамчун яке аз бартариҳои ипотека дар муқоиса бо усулҳои дигари таъмини уҳдадорихо дар адабиёти ҳуқуқии маданияи Олмон диққат ба он равона карда шудааст, ки қитъаи замин, ки ба сифати гарав хизмат мекунад, дар ихтиёри соҳиби он боқӣ мемонад, охири метавонад аз он фоида ба даст оварад. Ин маблағхоро барои пардохт, пардохти қарз ва фоидаи он истифода бурдан мумкин аст. Аз тарафи дигар, қарздиҳанда аз масъулиятҳои ҳифз ва идоракунии озод аст²¹².

Ҳамзамон, ба фарқ аз сохтори ипотекаи Тоҷикистон таъсиси ипотека тибқи қонунҳои Олмон амалиёти молумулкию ҳуқуқие мебошад, ки ба иҷрои он равона карда шудааст (Vollzugsgeschaft). Он аз амалиёти уҳдадорӣ (Verpflichtungsgeschaft), ки асоси онро дорад, ҷудо карда мешавад. Муомилоти ҳатмӣ ва ба ин васила сабаб (causa) барои таъсиси ипотека шартнома (аҳд) оид ба таъмин мебошад (Sicherungsabrede), ки мувофиқи он соҳиби замин уҳдадор аст ба фоидаи қарздиҳанда (pactum de hypothecando) ипотека таъсис диҳад. Агар шартномаи таъмин безътибор доништа шавад, ба таъсиси ипотека ин ҳолат таъсир намерасонад, он эътибор дорад.

Дар мавриди худи ғояи гарав он, воқеан, ягон мушкилие ба миён намеорад, аммо ҳангоми мурочиат ба падидаҳои алоҳидаи гарав мушкилоти ҷиддӣ пайдо мешавад.

Яке аз мушкилот он аст, ки гарав тибқи қонунгузорӣ нисбат ба қитъаи замин, ки дар он сохтмони бинои истиқоматӣ ва ё дигар объекти молу мулки ғайриманқул анҷом дода мешавад, бидуни розигии соҳиби он ба миён меояд.

²¹⁰ Ниг.: Маковская А.А. Ипотека в силу закона при долевом строительстве // Хозяйство и право. – 2005. – №9. – С. 13.

²¹¹ Ниг.: Chaplin H.W. The story of Mortgage Law // HARVARD LAW REVIEW. VOL. IV. 1890-1891. Cambridge, Mass. Published by the Harvard Law Review Publishing Association. 1891 // <http://www.archive.org/strean/liarvardlawieielv04liarvuoftwpage/n15/mode/2iip>. (санаи мурочиат: 26.01.2021).

²¹² Ниг.: Вебер Х. Обеспечение обязательств (Kreditsicherungsrecht). – М.: Волтерс Клувер, 2009. – С. 286-287.

Ба андешаи А.А. Маковская, соҳиби (ичорадеҳи) қитъаи замин ба тариқи ичора додани он ба ширкати сохтмонӣ барои сохтани объекти дахлдори молу мулки ғайриманқул, ба шарте розӣ мешавад ва ин барои иштирок дар сохтмони ҳиссагӣ шартнома бандад, ки боиси пайдоиши ипотекаи ҳуқуқи ичора мегардад²¹³.

Замонат яке аз усулҳои нисбатан паҳнгардидаи таъмини иҷрои уҳдадорӣ ба ҳисоб меравад. Дар шахсияти зомин кредитор қарздореро ба даст меорад, ки нисбат ба қарздор оид ба уҳдадории таъминшаванда иловагӣ мебошад²¹⁴.

Ба андешаи Ҷ.С. Муртазозода ва Э.Н. Эмомализода «замонат – ҳамчун институти ҳуқуқи маданӣ, яке аз тарзҳои таъмини шахсии ҳуқуқи граждани буда, шартномаи иловагӣ мебошад, ки байни кредитор ва зомин дар шакли хаттӣ баста шуда, дар ҳолати вайрон гардидани уҳдадорӣ тибқи шартномаи асосӣ аз тарафи қарздор таъмини иҷрои уҳдадории мазкур ба ҳолати фаъол ба зомин ҳамчун қарздори иловагӣ гузашта, охири дар ҳаҷми муқаррарнамудаи шартномаи замонат пурра ё қисман ҷавобгар мегардад»²¹⁵.

Ҷанбаи баҳсноктарини татбиқи замонат имкони истифодаи замонат дар сурати нокифоя будани сармояи оинномавии ширкати сохтмонӣ мебошад.

Бояд гуфт, ки истифодаи замонат барои ҳиссагузор судовар нест. Дар шароити муосир бонкҳо манфиатдор нестанд, ки дар чунин ҳавфҳо иштирок кунанд, аз ҷумла, бинобар муфлисшавии эҳтимолии ширкати сохтмонӣ. Ширкати сохтмонӣ арзиши замонатро ба ҳиссагузор интиқол медиҳад, ки ин боиси болоравии нархи шартнома мегардад.

Ҳамин тариқ, таҳлили қонунгузории амалкунанда, ки муносибатҳои замонатиرو ҳамчун роҳи таъмини иҷрои уҳдадорӣ танзим мекунад, ба мо нишон медиҳад, ки замонат дар бонк ҳамчун механизми ҳуқуқие, ки иҷроиши уҳдадориҳои ширкати сохтмонӣ, ҳуқуқ ва манфиатҳои қонунии

²¹³ Ниг.: Маковская А.А. Ипотека в силу закона при долевом строительстве. – С. 21. Андешаи монандро О.Ю. Тархова низ дастгирӣ менамояд (Тархова О.Ю. Договор долевого участия в строительстве как основание возникновения права собственности на жилое помещение. – С. 166.

²¹⁴ Ниг.: Маҳмудов М.А., Тағайназаров Ш.Т., Бобочонов И.Х., Бадалов Ш.К. Тафсири Кодекси граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон (қисми якум). – Душанбе: ЭР-граф, 2010. – С. 793.

²¹⁵ Ниг.: Муртазозода Ҷ.С., Эмомализода Н.Э. Мафҳуми замонат ҳамчун институти ҳуқуқи граждани // Маҷаллаи академии ҳуқуқ. – 2022. – №1 (41). – С. 90.

иштирокчиёни сохтмони ҳиссагиро таъмин менамояд ва ҳимояи онҳоро кафолат медиҳад, бесамар аст.

Вобаста ба мазмуни уҳдадории замонат масъулият дар назди қарздиҳандаи шахси дигар барои пурра ё қисман иҷро кардани уҳдадориаш дар адабиёти ҳуқуқӣ нуқтаи назари гуногун баён карда шудааст.

Гуруҳи якуми олимони чунин мешуморанд, ки зомин уҳдадорӣ барои иҷро накардан ё иҷрои номатлуби қарздор оид ба уҳдадории бо замонат таъминшударо ба зимма мегирад²¹⁶.

Гуруҳи дуюми олимони ибтидоӣ доранд, ки уҳдадории зомин бо уҳдадориё, ки қарздор тибқи уҳдадории асосӣ ба зимма гирифтааст, шабеҳ аст²¹⁷.

Дар робита ба сохтмони ҳиссагӣ, ин дар уҳдадории зомин (банк) оид ба баргардонидани маблағҳои тибқи шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ ба тарафи кредитор (ҳиссагузор) зоҳир мешавад. Инчунин пардохт аз ҳиссагузор ҳамчун қуброни зиён ва ё ҳамчун ноустуворона (пеня, ҷарима) бинобар иҷро накардан, таъхир дар иҷрои қарздор ё дигар пардохтҳо ситонида мешавад.

Ҳамин тариқ, ба чунин ҳуҷҷаҳо омадан мумкин аст, ки мазмуни уҳдадории зомин аз ҷониби зомин ба кредитори қарздор пардохти маблағҳои дар шартнома ё қонун пешбинишуда дар ҳолати иҷро накардан ё иҷрои номатлуби уҳдадорӣ аз ҷониби қарздор мебошад.

Хусусияти падидаи замонат дар он аст, ки шартномаро зомин (банк) на бо кредитор (ҳиссагузор), балки бо қарздор (шirkати сохтмонӣ) мебандад, зеро кредитор дар бастании шартномаи замонат иштирок намекунад.

Дар назари аввал, шартномаи байни зомин (банк) ва қарздор (шirkати сохтмонӣ) метавонад ҳамчун шартнома ба манфиати шахси сеюм (ҳиссагузор) ҳисобида шавад. Аммо, ба андешаи А.С. Шиловская, «қарздори

²¹⁶ Ниг.: Oertmann P. Das Recht des Schuldverhältnisse. 2 Aufl. - Berlin, 1906. – S. 839; Новицкий И.Б., Лунц Л.Л. Асари зикршуда. – С. 250.; Гражданское право: учебник. Т. 1 / Под ред. М.М. Агаркова М.М., Д.М. Генкина. – М.: Юрид. изд-во НКЮ СССР. – С. 405-406 (автор главы – М.М. Агарков); Иоффе О.С. Асари зикршуда. – С. 178. Цит. по: Вошатко А.В., Шиловская А.С. О содержании обязательства поручителя // Очерки по торговому праву: Сборник научных трудов / Под ред. Е.А. Крашенинникова. – Ярославль: Изд-во Яросл. гос. ун-та, 2001, Вып. 8. – С. 72-73.

²¹⁷ Ниг.: Ennecerus L., Kipp Th., Wolf M. Lehrbuch des bürgerlichen Recht. 23 - 27 Aufl. Marburg, 1927. Bd 1. Abt. 2. – S. 561. Anm. 2; Мейер Д.И. Русское гражданское право. В 2-х частях: По исправленному и дополненному 8-му изданию, 1902 г. Ч. 2. – М.: Статут, 1997. – С. 187; Учебник русского гражданского права / Шершеневич Г.Ф. - 10-е изд. – М.: Изд. Бр. Башмаковых, 1912. – С. 487.

асосӣ, ки ба зомин даъво надорад, наметавонад қарздиҳандаи ӯ бошад ва зомине, ки нисбат ба кредитор тибқи уҳдадории асосӣ қарздор аст, наметавонад дар назди қарздори асосӣ уҳдадор карда шавад»²¹⁸. Дар ин робита, шартномаи байни зомин (бонк) ва қарздор (ширкати сохтмонӣ) дар хусуси додани замонат наметавонад ҳамчун шартнома ба манфиати шахси сеюм ҳисобида шавад.

Ин шартномаро метавон ҳамчун шартнома барои расонидани хизматрасонии пулакӣ бо кафолат тавсиф кард, ки дар он қарздори асосӣ ҳамчун фармоишгар ва зомин ҳамчун иҷроқунанда баромад мекунад ва барои бастании шартнома бо кредитори муштарӣ подош мегирад.

Ба ақидаи Л.А. Новоселова, «додани замонат мавҷудияти муносибатҳои муайяни байни зомин ва қарздорро пешбинӣ мекунад, ки бо шарофати он зомин нисбат ба кредитор уҳдадорихоро ба зимма мегирад»²¹⁹.

Зарурати бастании чунин шартнома аз як қатор талаботи пеш аз шартномавии бонк ба миён омадааст, ки аз таҳлили ҳуҷҷатҳои молиявӣ, баҳисобгирӣ ва иҷозати ибтидоии ширкати сохтмонӣ иборатанд. Ғайр аз ин, муносибати байни бонк ва ширкати сохтмонӣ хусусияти музднокӣ дорад, зеро бонк барои додани замонат пардохт мегирад.

Ҳамин тавр, шартномаи байни қарздор (ширкати сохтмонӣ) ва зомин (бонк) шартномаи замонат нест, балки шартномаи хизматрасонии пулакӣ барои пешниҳоди замонат мебошад. Аммо, агар дар шартномаи зикргардидаи байни ширкати сохтмонӣ, бонк ва қарздиҳанда (ҳиссагузор) қайд дар бораи қабули замонат гузошта шуда бошад, он гоҳ зомин (бонк) дар назди кредитор (ҳиссагузор) уҳдадорихо дорад.

Дар натиҷаи таҳлили гарав ҳамчун тарзи таъмини иҷрои уҳдадорихои иштирок дар сохтмони ҳиссагӣ хулосаҳои зайл пешниҳод мегарданд:

1. Гарави ширкати сохтмонӣ тибқи муқаррароти қонун ба миён меояд.

²¹⁸Ниг.: Шиловская А.С. Субъекты договора поручительства // Очерки по торговому праву: Сборник научных трудов / Под ред. Е.А. Крашенинникова. – Ярославль: Изд-во Яросл. гос. ун-та, 2003, Вып. 10. – С. 28.

²¹⁹Ниг.: Новоселова Л.А. Поручительство и банковская гарантия как способы обеспечения исполнения обязательств // Гражданин и право. – 2001. – № 10– С. 41.

2. Қонунгузор эътироф кардани объекти сохтмони нотамодро ҳамчун предмети гарав имконпазир мешуморад, аммо танҳо пас аз бақайдгирии давлатии моликияти ширкати сохтмонӣ ба объекти молу мулки ғайриманқул.

3. Агар барои ситонидани фикри ҳиссагузoron дар бораи тақдирӣ предмети ипотека асосҳои ситонидан аз қитъаи замин ва объекти сохтмони нотамом, ки предмети гарав мебошанд, мавҷуд бошанд, гирифтани объекти сохтмони ҳиссагӣ ё баргардонидани маблағҳо ва чуброни зиён, муқаррар кардани муҳлате, ки дар давоми он ҳиссагузoron вазифадоранд изҳороти худро ба ширкати сохтмонӣ пас аз ба охир расидани муҳлати пешниҳоди ариза фиристанд, мувофиқи мақсад аст.

4. Шартномаи замонат пеш аз бақайдгирии давлатии шартнома баста мешавад ва бояд масъулияти субсидиарии зоминро дар назди ҳиссагузoron тибқи уҳдадории ширкати сохтмонӣ дар бораи додани манзил пешбинӣ намояд. Муҳлати замонат бояд аз муҳлати шартномавӣ барои ба ҳиссагузор додани объекти сохтмони ҳиссагӣ на камтар аз ду сол дарозтар бошад. Бо мақсади таъмини ҳифзи ҳуқуқҳои иштирокчиёни сохтмони ҳиссагӣ пешниҳод карда мешавад, ки «дар сурати зиёд шудани муҳлати додани молу мулк аз ҷониби ширкати сохтмонӣ муҳлати шартномаи замонат ба ҳамон муҳлат дароз карда шавад».

2.4. Дигар унсурҳои шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ

Ба унсурҳои дигари шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ шакл, нарх, кафолати сифат, муҳлати додани объекти сохтмони ҳиссагӣ ва ҷавобгарӣ дохил мешаванд. Дар параграфи мазкур шаклҳои зикршуда ба таври алоҳида тавсиф карда мешаванд.

Ба монанди аксар муомилоти дигар шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ шакли хаттиро талаб мекунад. Ин муносибат ба шакли муомилот барои қонунгузории кишварҳои пешрафтаи хориҷӣ хос аст. Масалан, дар қ. 1, м. 3 қонуни Австрия оид ба шартномаҳо бо паймонкорон

дар соҳаи сохтмон пешбинӣ шудааст, ки шартномаи паймонкорӣ дар сохтмон дар шакли хаттӣ баста мешавад.

Ҳамзамон, тавре ки дар адабиёти ҳуқуқӣ дуруст қайд карда шудааст, дар муқоиса бо шакли шифоҳӣ шакли хаттӣ мураккабтар аст, шакли хаттии муомилот низ як қатор афзалиятҳо дорад. Он ба иштирокчиёни муомилоти маданӣ ба таври дақиқ тартиби ифодаи иродаи онҳоро меомӯзонад; беҳтар аз шакли шифоҳӣ барои аниқ кардани мазмуни воқеии муомилот мусоидат мекунад; мазмуни амалиётро дар вақти муайян дурусттар ислоҳ мекунад; имкон медиҳад, ки бевосита дар матн бо шартҳои муомилот шинос шуд ва ба натиҷаи он боварӣ ҳосил кард; имкон медиҳад, ки дурустии ҳуҷҷат санчида шавад ва назорати қонунӣ будани муомилот осон гардад; имкон медиҳад, ки якчанд нусхаи якхелаи ҳуҷҷате, ки дар он амалиёт таҷассум ёфтааст (барои шахсони ҳуқуқӣ ҳуҷҷатгузори далелҳои ҳуқуқӣ яке аз шартҳои муҳим барои пешбурди дурусти тичорат, аз ҷумла, баҳисобгирӣ мебошад: ҳуҷҷатгузори барои назорати фаъолияти онҳо зарур аст, ҳам аз ҷониби муассисон ва сахмдорон (иштирокчиён) ва ҳам аз ҷониби мақомоти давлатӣ); далели асосии мазмуни шартнома мебошад; боиси баррасии мушкилоте мегардад, ки тарафҳо ҳатто ҳангоми бастанӣ шартнома ба таври шифоҳӣ тахмин намекарданд; рафтори бармаҳал ва беандешаро пешгирӣ мекунад, вазифаи тасдиқи «чиддияти мақсад»-ро иҷро мекунад²²⁰.

Дар адабиёти ҳуқуқии Олмон қайд мегардад, ки талаботи ҳуқуқии шакл мақсадҳои гуногунро иҷро мекунад. Дар мадди аввал муҳофизати иштирокчиён аз шитобкориро нигоҳ медорад (вазифаи огоҳӣ). Ҳамзамон, шакл барои исботи мазмуни мувофиқашуда хизмат мекунад (вазифаи далел). Ниҳоят, ҳамкории нотариус ҳангоми додани шаҳодатномаи хаттии нотариалӣ ба таълими ҳуқуқии иштирокчиён хизмат мекунад (вазифаи

²²⁰ Ниг.: Хейфец Ф.С. Недействительность сделок по российскому гражданскому праву. – М.: «Юрайт», 1999. – С. 31-32.; Рясенцев В.А. Лекции на тему «Сделки по советскому гражданскому праву» (1-я и 2-я). для студентов ВУЗИ. – М., 1951. – С. 33.; Штерн Е. Договорное право разных стран // Закон. – 1993. – №4. – С. 70.; Len Yong Smith, Richard A. Mann, Barry S. Roberts Business Law and the Regulation of Business. – West Publishing company, 1987. – С. 275.; Цвайгерт К., Кетц Х. Введение в сравнительное правоведение в сфере частного права: договор. Неосновательное обогащение. Деликт. В 2-х томах: Перевод с немецкого. Т. 2. – М.: Международные отношения, 1998. – С. 63-64. Цит. по: Семенов М.И. Письменная форма сделок // Право и экономика. – 2002. – №8. – С. 26.

машваратӣ). Дар ҳолатҳои мушаххас шакли муқарраркардаи қонун метавонад якбора як ё якчанд вазифаро иҷро кунад²²¹.

Қолиби диққат аст, ки дар муқоиса бо қонунҳои маданияи кишварҳои низоми ҳуқуқии романо-олмонӣ дар кишварҳои низоми ҳуқуқии англо-саксонӣ шакли шартнома маънои дигар дорад. Чунончи, дар Британияи Кабир ва аксари штатҳои ШМА дар он зоҳир мешаванд, ки шартномаи расмӣ (contract under seal, deed) танҳо дар сурате амал мекунад, ки шакл риоя карда шавад. Онро бо ягон сабаби дигар, ба ғайр аз нуқсони шакл, сохтакорӣ (fraud) ва зӯрварӣ (duress) рад кардан мумкин нест.

Ҳамин тариқ, шакли шартнома унсурҳои асосиест, ки унсурҳои ҳатмии дигари онро истисно мекунад. Ба андешаи П.О. Халфина, «омили ҳифзи ин шакл дар он аст, ки он то андозае камбудии бақайдгирии оммавии санадҳои маданияро дар низоми ҳуқуқии англисӣ иҷро мекунад»²²².

Дар ин робита, ба таъкиди А.А. Маковская шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ на танҳо бо роҳи тартиб додан ва имзои як санад аз ҷониби тарафҳо, балки инчунин бо роҳи мубодилаи ҳуҷжатҳо тавассути почта, телеграф, телетайп, телефон, электронӣ ё алоқаи дигар, ки имкон медиҳанд ҳуҷжат боэътимод муқаррар карда шавад, баста шуданаш мумкин аст²²³.

Азбаски барои аксари шартномаҳои, ки бояд ба қайди давлатӣ гирифта шаванд, қонунгузор ҳулосаи худро бо таҳияи як санад муқаррар кардааст, тарафҳо талаботи муқарраршударо риоя хоҳанд кард. Аммо агар қонунгузор чунин талаботро барои шартномаҳои инфиродӣ муқаррар накарда бошад, пас, ба ҳуди тарафҳо ҳуқуқ дода мешавад, ки чӣ гуна бастанӣ шартномаро муайян кунанд (бо таҳияи як санад ё табодули ҳуҷжатҳо).

Дар шартномаи иштироки ҳиссагии бино тарафҳо имконият доранд, ки тавассути мубодилаи ҳуҷжатҳо шартномаи иштироки ҳиссагиро имзо кунанд, зеро дар айни замон тақрибан ҳама маълумот дар бораи сохтмон ва бинои

²²¹ Ниг.: Ludwig Hasemeyer. Die gesetzliche Form der Rechtsgeschäfte; ders. JuS 1980, 1 ff. Цит. по: Ян Шапп. Система германского гражданского права: учебник / Пер. с нем. С.В. Королева. – М.: Международные отношения, 2006. – С. 269.

²²² Ниг.: Халфина Р.О. Договор в английском гражданском праве. – М.: Изд-во Академии наук СССР, 1959. – С. 92-95.

²²³ Ниг.: Маковская А.А. Асари ишорашуда. – С. 26.

истиқоматии сохташавандаро дар матн ва шакли графикӣ (ҷойгиршавии объект, тархрезии биноҳо, инфрасохтори объектҳо, вазъи молиявии ширкати сохтмонӣ, ҳуқуқи замин, иҷозат барои сохтмон ва ғ.) аз шабакаи интернет гирифтани мумкин аст.

Ин аз он сабаб ба амал омадааст, ки аксари ширкатҳои сохтмонӣ эълумияи лоиҳа ва дигар маълумотро дар бораи объекти сохтмонӣ дар шабакаи интернет барои ҷалби доираи васеи иштирокчиёни эҳтимолии сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ пешниҳод менамоянд. Тарафҳо метавонанд ба таври иловагӣ дар бораи шартҳои муайяни шартномаи басташуда тавассути алоқа (телефон, факс, интернет) ба мувофиқа расанд.

Дар робита ба ин, ҷонибҳо метавонанд дар асоси иштироки ҳиссагӣ дар сохтмони бинои истиқоматӣ шартнома банданд. Инчунин онро тағйир диҳанд, ҳуқуқи талабот ё онро бо ивази ҳуҷҷатҳо қатъ кунанд, алахусус, вақте ки ҳиссагузор дар маҳалли дигар зиндагӣ мекунад.

Тибқи м. 178 КМ ҚТ аҳдҳо бо молу мулки ғайриманқул (беғона қардан, ипотека, иҷораи дарозмуддат, мерос гирифтани ва ғайра) бояд ба қайди давлатӣ гирифта шаванд.

Дар айни замон ариза оид ба бақайдгирии давлатии ҳуқуқҳо ва дигар ҳуҷҷатҳои зарурӣ барои бақайдгирии давлатии ҳуқуқҳо ба мақомоте, ки бақайдгирии давлатии ҳуқуқҳоро амалӣ менамояд, пешниҳод карда мешавад.

Имрӯз талабот барои бастанӣ шартнома шакли хаттии шартнома ва бақайдгирии давлатии он мебошад, ки пас аз он баста шудааст.

Ҳангоми бақайдгирии шартномаи шарикии ҳиссагӣ дар сохтмон ширкати сохтмонӣ бояд ба мақомоти ваколатдор бо дархост муроҷиат намояд ва нусхаи ҳуҷҷатҳои зеринро пешниҳод кунад:

1) ҳуҷҷат оид ба пешниҳоди қитъаи замин барои сохтмони бинои истиқоматӣ тибқи тартиби муқаррарнамудаи қонунгузорӣ;

2) эълумияи лоиҳа;

3) иҷозатнома оид ба амалиномаи корҳои сохтмонӣ, ки мутобиқи қонунгузорӣ дода шудааст. Агар сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ бо қувваҳои ҳуди ширкати сохтмонӣ амалӣ нашавад, вай уҳдадор аст ба

мақомоти ваколатдор нусхаи иҷозатномаи ташкилоти паймонкор барои амалинамоии корҳои зикргардида, ки бо он ширкати сохтмонӣ шартнома барои анҷом додани корҳои сохтмонӣ-васлнамоӣ бастааст, пешниҳод намояд;

4) шаҳодатнома дар хусуси бақайдгирии давлатии ширкати сохтмонӣ;

5) маълумотнома аз мақомоти андоз оид ба ҷой надоштани қарзҳои андозӣ ва дигар пардохтҳои ҳатмӣ.

Бақайдгирии шартнома тибқи тартиби муқаррарнамудаи мақомоти ваколатдор амалӣ карда мешавад. Ба сифати мақомоти ваколатдори бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он Кумитаи давлатии идораи замин ва геодезии ҚТ баромад менамояд. Корхонаи воҳиди давлатии «Бақайдгирии молу мулки ғайриманқул» ва корхонаҳои давлатии фаръии тобеи он дар доираи ваколоти худ корҳои вобаста ба бақайдгирии молу мулки ғайриманқулро анҷом медиҳанд.

Дар айни замон муносибати қонунгузор ба масъалаи бақайдгирии давлатии шартнома ва нақши он барои фаъолиятҳои манфиатдор аст. Аз ҷумла, бақайдгирии давлатӣ лаҳзаи эътибор пайдо кардани шартнома ва пайдоиши ҳуқуқу уҳдадорихоро аз ҷониби он муайян мекунад. Чунин қоидаҳо дар м. 615 КМ ҚТ оид ба шартномаҳои хариду фурӯши корхона дар м. 718 КМ ҚТ оид ба шартномаҳои иҷораи биноҳо ва иншоот ва дар м. 725 КМ ҚТ оид ба шартномаҳои иҷораи корхона муқаррар карда шудаанд. Шартнома дар шакли хаттӣ бо роҳи тартиб додани санади имзокардаи тарафҳо, инчунин бо роҳи мубодилаи аснод аз тариқи почта, телеграф, телетайп, телефон, алоқаи электронӣ ё дигар навъи алоқае, ки имконияти аз ҷониби тарафи шартнома фиристода шуданро муътамад тасдиқ менамояд, метавонад баста шавад (қ. 2, м. 500 КМ ҚТ).

Дар ҳамин ҳол дар КМ ҚТ қоидаи дигари умумӣ мавҷуд аст, ки тибқи он риоя накардани шакли нотариалӣ ё талаботи бақайдгирии давлатии аҳд боиси безътибории он мегардад. Чунин аҳд безътибор доништа мешавад (қ. 1, м. 179 КМ ҚТ).

Дар робита ба сохтмони ҳиссагӣ инҳо бояд ба қайд гирифта шаванд:

– аввалан, шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ;

– дуюм, гараве, ки барои сохтани бинои истиқоматӣ ва ё дигар объекти молу мулки ғайриманқул пешбинӣ шудааст. Ба он объектҳои истифодаи ҳиссагӣ, қитъаи замин, ки ба ширкати сохтмонӣ тааллуқ дорад, қитъаи замини зикршуда ва дар ин қитъаи замини бинои истиқоматӣ ва ё дигар объекти молу мулки ғайриманқул сохташавандаро (сохташуда) ба ичора додан, дохил мешаванд;

– сеюм, ҳуқуқи моликияти ҳиссагузор ба объекти сохтмони ҳиссагӣ ва ҳуқуқи моликияти умумии муштарак ба моликияти умумӣ.

Ҳамчунин, дар адабиёти илмӣ андешаеро пайдо кардан мумкин аст, ки дар асоси он бақайдгирии давлатӣ унсури шакл аст ва он ба талаботи эътибори аҳд ишора мекунад²²⁴.

Маълум аст, ки ин фарқиятҳо бояд бо он алоқаманд бошанд, ки оқибатҳои бастанашуда ва безътибории аҳд чӣ гунаанд. Бояд масъалаи ҳадафи ин ду падида – бастании шартнома ва эътибори аҳд ҳал карда шавад²²⁵.

Чунин ба назар мерасад, ки бастании шартнома падидаест, ки аз зарурати мушаххас кардани мазмуни уҳдадорӣ бармеояд. Ҳуқуқҳои кредитор ва уҳдадорҳои қарздор бояд мушаххас ва аниқ бошанд. Уҳдадорӣ наметавонад аз рӯйи принципи «пас, ман намедонам, ки чӣ» бошад, зеро он пешниҳоди комилан возеҳи қарздорро ба зарурати иҷрои баъзе амалҳои, ки одатан амал мекунанд, пешбинӣ мекунад, ки халали ҷиддӣ ба мустақилияти иродаи ӯ мебошанд. Аз ин рӯ, уҳдадорӣ ба истисноии уҳдадорҳои ғайришартномавӣ, танҳо бо хоҳиши иштирокчиёни онҳо ба миён меоянд. Талаботе, ки шартнома баста шудааст, аз рӯйи м. 498 КМ ҚТ бобати зарурати ба мувофиқа расидан дар бораи ҳама шартҳои асосӣ муайян кардани муносибатҳои тарафҳо, ки муҳим номида мешаванд, асос ёфтааст.

Эътибори аҳд ба ҳисоб гирифтани манфиатҳои ҳарду тарафи аҳд, шахсони дигар ва, дар маҷмӯъ, ҷомеа асос меёбад. Барои ноил шудан ба ин

²²⁴ Ниг.: Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации части первой / Под ред. Т. Е. Абовой и А.Ю. Кабалкина. – М.: 2004. – С. 10-60.; Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право: общие положения. – М.: Статут, 1956. – С. 275.; Козырь О.М. Недвижимость в Гражданском кодексе России // Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика. – М.,1998. – С. 288.

²²⁵ Ниг.: Егоров Ю.П. Сделки в гражданском праве. – Новосибирск, 1999. – С. 107-108.

ҳадаф қонун як қатор талаботеро ба миён мегузорад, ки аҳд бояд ҷиҳати риояи ҳуқуқ ва уҳдадорихое, ки тарафҳои аҳд созиш кардаанд, мавҷуд бошад.

Безътиборӣ дар натиҷаи номуайянии шартнома дар он ифода меёбад, ки шартнома ҳуқуқ ва уҳдадорихои дар он муқарраршударо ба вучуд намеорад, маҳз ба сабаби норавшании онҳо, ки аз м. 498 КМ ҚТ бармеоянд. Агар тарафҳо тибқи шартномае, ки басташуда эътироф нашудааст, ягон амал анҷом дода бошанд, бояд қоидаҳо оид ба уҳдадорихо, ки аз дорошавии беасос бармеоянд, татбиқ карда шаванд. Аз ҷумла, бар асоси ин қоидаҳо баргардонидани амалҳо тибқи чунин шартномаи безътибор бояд анҷом дода шавад.

Бо назардошти гуфтаҳои боло, метавон гуфт, ки дар вазъияти мавриди таҳлил ишора кардани безътибории шартнома дар сурати мавҷуд набудани бақайдгирии давлатӣ маънои на танҳо мавҷуд набудани ҳимояи манфиатҳои тарафҳои он, балки устувории тартиботи ҳуқуқӣ мебошад. Баръакс, эълони баста нашудани шартнома танҳо ҳимояи манфиатҳои иштирокчиёни онро пайгирӣ мекунад ва онҳоро аз баҳсҳои вазнин барои муқаррар кардани мазмуни уҳдадорӣ озод менамояд.

Шартномаи иштирок дар сохтмони ҳиссагӣ ба тариқи хаттӣ баста мешавад ва бояд ба қайди давлатӣ гирифта шавад. Гузашта аз ин, ҳуқуқ ва уҳдадорихои тарафҳо танҳо аз лаҳзаи ба қайди давлатӣ гирифтани шартнома ба миён меоянд. Бақайдгирии давлатии шартнома бояд тибқи қоидаҳои боби 5 Қонуни ҚТ «Дар бораи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он» анҷом дода шавад.

А.А. Маковская қайд мекунад, ки ба назар чунин мерасад, дархости ҳарду тараф барои бақайдгирии на танҳо шартномаҳои аввал, балки минбаъдаи иштирок дар сохтмони ҳиссагӣ талаб карда мешавад²²⁶.

Бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он дар асоси аризаи (дархост) шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ бо тартиби дархостӣ амалӣ карда мешавад. Дар асоси м. 32 Қонуни ҚТ «Дар бораи бақайдгирии

²²⁶ Ниг.: Маковская А.А. Договор участия в долевом строительстве // Хозяйство и право. – 2005. – №5. – С. 28.

давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он» ҳуччатҳое, ки барои анҷом додани бақайдгирии давлатӣ пешниҳод мегарданд, инҳо мебошанд: а) ариза дар бораи бақайдгирии давлатӣ (ба ариза пардохтномаи хизматрасонии мақоми бақайдгиранда замима мегардад); б) ҳуччатҳое, ки маълумоти мушаххаси ба варақаи бақайдгирӣ хангоми анҷомдиҳии амалиёти бақайдгирӣ воридшавандаро доранд ва ҳуччатҳое, ки ваколати намояндагон ва шахсони мансабдорро тасдиқ мекунанд; в) ҳуччатҳое, ки барои бақайдгирии давлатӣ асос мебошанд; г) дигар ҳуччатҳо дар ҳолатҳои пешбиниамудай санадҳои меъёрии ҳуқуқии ҚТ.

Талабот барои бақайдгирии ҳатмии шартномаҳо чихати иштирок дар сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ тадбири зарурии мантиқии ба итмомрасида мебошад, ки барои ҳимояи манфиатҳои иштирокчиёни сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ кӯмак мекунад. Ин қоида, асосан, ба барҳам додани амалияи ба истилоҳ «фурӯши дукарата» равона шудааст, вақте ки бо харидорони гуногун барои як объекти сохташаванда якчанд шартнома баста мешавад²²⁷.

Барои бақайдгирии шартнома бо ҳиссагузори аввал ин ҳуччатҳо бояд пешниҳод карда шаванд: 1) иҷозати сохтмон; 2) эълומияи лоиҳа; 3) нақшаи молу мулки ғайриманқули сохташаванда бо нишон додани маҳалли ҷойгиршавӣ, шумораи биноҳои истиқоматӣ ва ғайриистіқоматӣ дар он ва майдони ба нақша гирифташудаи ҳар яке аз ин биноҳо. Барои бақайдгирии шартномаҳо бо иштирокчиёни минбаъда пешниҳоди дубораи ин ҳуччатҳо талаб карда намешавад, зеро онҳо барои ҳама шартномаҳои табиӣ бо ишора ба як молу мулки ғайриманқул маъмуланд.

Қоида дар бораи бақайдгирии давлатӣ, инчунин ба шартномаҳо оид ба ворид намудани тағйирот ба шартномаҳои иштироки ҳиссагӣ дар сохтмон, шартномаҳо дар бораи бекор кардани шартномаҳо, инчунин шартномаҳо дар бораи ба шахсони сеюм вогузор кардани ҳуқуқҳо тибқи чунин шартномаҳо дахл дорад. Агар тағйирот ба шартнома ба таври яктарафа ворид карда

²²⁷ Ниг.: Дикун А.В. Форма и государственная регистрация договора участия в долевом строительстве // Северокавказский юридический вестник. – 2007. – №4. – С. 50.

шавад, барои бақайдгирии давлатӣ дархости тарафе, ки ин тағйирот бо ташаббуси ӯ рух медиҳанд, кифоя аст.

Тибқи банди 121 Қоидаҳо тартиби бақайдгирӣ, пешбурд ва шаклҳои варақаи бақайдгирӣ парвандаи бақайдгирӣ, дафтари бақайдгирии аризаҳо ва гузоштани рақамҳои кадастрии молу мулки ғайриманқул²²⁸, ташкилҳои бинои истиқоматӣ ва ғайриистіқоматӣ дар асоси ҳуҷҷатҳои ҳуқуқмуайянкунанда (қарорҳои мақоми ваколатдор оид ба додани қитъаи замин барои сохтмони бинои истиқоматӣ ва ғайриистіқоматӣ ва дар бораи тасдиқи санади комиссияи давлатии қабул дар бораи ба истифода қабул кардани бинои истиқоматӣ ва ғайриистіқоматӣ) ба қайди давлатӣ гирифта мешаванд.

Қисматҳои маҷмааи бинои истиқоматӣ ва ғайриистіқоматӣ, ки барои хизматрасонӣ, истифода ва даромад ба бино пешбинӣ шудаанд, ҳамчунин иншоотҳои истифодаи умум, аз он ҷумла майдончаҳои зинапояви байнихонагӣ, зинапояхо, лифтҳо, ҷоҳи лифт, таххона, бому болопӯшҳо, қисматҳои кабудизоркунию ободонӣ, роҳравҳо, ҳавзҳо, ниҳолҳои бисёрсола, майдончаҳо ва дигар иншоотҳои бино, ки бо ҳам дар як қитъаи замини умумӣ муттаҳид шудаанд, молу мулки истифодаи умумӣ ба ҳисоб мераванд. Маълумот нисбат ба молу мулки истифодаи умумӣ ба феҳристи ягонаи давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он дохил карда мешавад.

Шарти асосии аксарияти қулли шартномаҳои иштироки ҳиссагӣ дар сохтмон уҳдадорӣ ҳиссагузор барои саҳмгузори кардани маблағҳо аст. Агар ин уҳдадорӣ иҷро нашуда бошад, пас, дар бораи интиқоли моликият ба объекти сохташуда (манзил, утоқ ва ғайра) муҳокимаронӣ намудан имконнопазир аст, зеро дар ин ҳолат иҷро нашудани уҳдадориҳои яке аз тарафҳо ба амал меояд.

Бақайдгирии давлатии муомилоти молу мулки ғайриманқул аз ташҳиси ҳуҷҷатҳо ва тафтиши қонунии аҳд, ба Феҳристи ягонаи давлатӣ ворид

²²⁸ Қарори Кумитаи давлатии идораи замин ва геодезии ҚТ «Дар бораи қоидаҳо, тартиби бақайдгирӣ, пешбурд ва шаклҳои варақаи бақайдгирӣ, парвандаи бақайдгирӣ, дафтари бақайдгирии аризаҳо ва гузоштани рақамҳои кадастрии молу мулки ғайриманқул» аз 6 юни соли 2014, №24 // Маҳзани мутамақкази иттилоотӣ-ҳуқуқии ҚТ «Адлия». Шакли 7.0. [Захираи электронӣ]. Манбаи дастрасӣ: URL: <http://www.adlia.tj> (санаи мурочиат: 14.03 соли 2021).

намудани маълумот дар бораи аҳд ва ҳуқуқи молу мулки шахсони дар чунин аҳд муқарраршуда, дар навиштаҷот дар ҳуҷҷати бақайдгирӣ, ки мазмуни аҳдро ифода мекунад ва додани ҳуҷҷат (шаҳодатнома), ки ҳуқуқи воқеии дахлдорро тасдиқ мекунад, иборат аст.

Барои амалӣ намудани чунин бақайдгирӣ ворид намудани иловаҳои дахлдор ба Қонуни ҚТ «Дар бораи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманкул ва ҳуқуқҳои вобаста ба он» аз 20 март соли 2008, №375 зарур мебошад.

Барои асосноккунии масъалаи мазкур метавон раванди расмигардонӣ ва бастании шартномаи ҳиссагӣ дар сохтмони манзилро мисол овард. Дар қонунгузории маданияи ҚТ, хусусан дар меъёрҳои КГ ҚТ нисбат ба масъалаи бастании шартномаҳои маданӣ-ҳуқуқӣ дар самти мазкур муқаррароти алоҳида ҷой надошт ва он ягон расмиятгардонии махсус, аз ҷумла, тасдиқи нотариалӣ ва ё бақайдгирии давлатиро пешбинӣ наменамояд. Чунин ҳолат метавонад заминаи муайяно барои поймол гардидани ҳуқуқ ва манфиатҳои ҳиссагузoron ба вучуд орад.

Аз тарафи дигар, дар Стратегияи рушди соҳаи сохтмони ҚТ барои давраи то соли 2030, ки бо қарори Ҳукумати ҚТ аз 27 апрели соли 2022, №203 тасдиқ шудааст, пешбинӣ гардидааст, ки ба ҳолати имрӯза асосҳои ҳуқуқии танзими фаъолият оид ба сохтмони объектҳои ғайриманкул бо роҳи ҳиссагузорӣ, ки барои ҷалб намудани маблағҳои шаҳрвандон ва шахсони ҳуқуқӣ (иштирокчиёни сохтмони ҳиссагузорӣ) барои сохтмони объектҳои ғайриманкул бо роҳи ҳиссагузорӣ равона гардидааст, ташкил нашудааст. Яъне санади меъёрии ҳуқуқии миллӣ, ки муносибати иштирокчиёни сохтмони ҳиссагузориро барои сохтмони объекти ғайриманкул танзим менамояд, вучуд надорад.²²⁹

Ҳамин тариқ, бақайдгирии давлатии шартнома ба ҳимояи манфиатҳои иштирокчиёни сохтмони ҳиссагӣ аз таҷрибаи паҳншудаи бастании чанд шартнома аз ҷониби ширкати сохтмонӣ бо иштирокчиёни гуногуни

²²⁹ Стратегияи рушди соҳаи сохтмони ҚТ барои давраи то соли 2030, қарори Ҳукумати ҚТ аз 27 апрели соли 2022, №203 // Махзани мутамакази иттилоотӣ-ҳуқуқии ҚТ «Адлия». Шакли 7.0. [Захираи электронӣ]. Манбаи дастрасӣ: URL: <http://www.adlia.tj> (санаи мурочиат: 5.10 соли 2022).

сохтмони ҳиссагӣ дар бораи моликияти як объекти сохтмони ҳиссагӣ равона шудааст.

Бо назардошти он ки ҳар сол шумораи иштирокчиёни сохтмони муштарак аз амалҳои ширкати сохтмони боэътимод меафзояд, мо чунин мешуморем, ки шартномаҳои сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ бояд аз ҷониби мақомоти нотариалӣ тасдиқ карда шаванд, зеро низоми мавҷудаи бақайдгирии давлатӣ наметавонад ҳуқуқи иштирокчиёни сохтмони ҳиссагиро дуруст ҳифз намояд.

Қорӣ намудани тасдиқи нотариалии муомилоти молу мулки ғайриманқул, аз ҷумла, шартномаҳои сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ ба нотариусҳо имкон медиҳад, ки қонуниятии мазмуни аҳд, қобилияти ҳуқуқдорӣ ва қобилияти амалкунии тарафҳо, мувофиқати ирода ва изҳори иродаи иштирокчиён, ҳангоми бастанӣ аҳд омӯхтани сабабҳои бастанӣ шартнома, таърихи объекти сохтмони ҳиссагӣ, мавҷудияти манъкуниҳо ва маҳдудиятҳо, инчунин муайян кардани оқибатҳои ҳуқуқии ба ин муносибатҳои ҳуқуқӣ ворид шудани тарафҳоро тафтиш кунанд.

Тағйироти дар боло овардашуда хавфи қаллобӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул ва безътибор дониستاني шартномаҳоро дар суд кохиш медиҳад.

Бо назардошти гуфтаҳои боло, барои татбиқи пурраи ин навоарӣ қонунгузorro зарур аст, ки ба баланд бардоштани сатҳи эътимоди мардум ба нотариусҳо, баланд бардоштани касбият ва фарҳанги онҳо, инчунин ба таври ҷиддӣ тақвият додани масъулияти онҳо чораҳо андешад.

Дар қонунгузории ҚТ, аз ҷумла, дар қонунгузории маданӣ дар бахши шарикӣ ҳиссагӣ дар сохтмони бинои истиқоматӣ механизми умумии танзими шартномавии муносибатҳои баррасишаванда ҷой дорад. Чунин вазъи қонунгузорӣ, яъне ба таври умумӣ танзим намудани муносибатҳои мазкур ва ҷой надоштани санади меъёрии ҳуқуқии алоҳида, на дар ҳама ҳолат қонькунандаи манфиатҳои ҳиссагузoron ва ширкатҳои сохтмонӣ мебошад.

Таҷрибаи ҳуқуқтатбиқкунӣ дар самти мазкур нишон медиҳад, ки дар баъзе ҳолатҳо ширкатҳои сохтмонӣ бо мақсади ҳарчӣ зудтар чамъ овардани

маблағ, новобаста аз муқаррароти шартномаи басташуда нисбат ба объекти мушаххас, яъне манзили истиқоматии сохташаванда бо ду ё якчанд ҳиссагузoron шартномаро ба имзо мерасонанд. Сабаби ба вучуд омадани чунин ҳолат, яъне поймол гардидани ҳуқуқи манфиатҳои ҳиссагузор ё ҳиссагузoron ва дар маҷмӯъ ҳуди ширкатҳои сохтмонӣ, дар қонунгузори ҷой надоштани механизми мушаххаси танзими ҳуқуқии муносибатҳои мазкур мебошад.

Мушкилот дар масъалаи тасдиқи нотариалӣ ва ё бақайдгирии шартномаҳои сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ то қабул гардидани КМ ҚТ ба назар мерасад. Аз тарафи дигар, дар қонунгузори ҚТ ҷой надоштани санади меъёрии ҳуқуқии махсуси соҳавӣ низ ба ин раванд бетаъсир намеронад. На ҳама муносибатҳои молумулкӣ танзими пурраи худро дар меъёрҳои кодексҳо меёбанд, вобаста ба масъалаҳои танзими ҳуқуқии муносибатҳои мушаххаси молумулкӣ онҳо ба санадҳои меъёрии ҳуқуқии соҳавӣ низ ҳавола мекунанд. Аммо чунин санади меъёрии ҳуқуқии соҳавӣ дар таносуб бо қонунгузори аксари давлатҳои собиқ шӯравӣ дар ҚТ ҳоло қабул нагардидааст.

То қабул гардидани КМ ҚТ ва дар он муқаррар гардидани шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ, масъалаҳои марбут ба он, инчунин танзими муносибатҳои аз он бавучудоянда дар ҳолати номуайян боқӣ монда буданд. Ҳамин тавр, дар қонунгузори оид ба муайян нагардидани шакли шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ назарҳои мухталиф пешниҳод мегарданд, ки шартномаи мазкур дар мақомоти ваколатдори давлатӣ бояд ба ҳисоб гирифта шавад.

Ба сифати чунин мақом метавонад Кумитаи меъморӣ ва сохтмони назди Ҳукумати ҚТ баромад намояд. Тарафҳои шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ, ки ба созиш омадаанд, бояд шартномаро дар шакли хаттӣ баста, дар нотариус тасдиқ намоянд ва минбаъд барои баҳисобгирӣ ба мақоми ваколатдор пешниҳод намоянд. Дар мақоми ваколатдори давлатӣ бояд феҳристи шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ ташкил карда шавад. Чунин феҳрист имконият медиҳад, ки шартномаҳо ба он ворид

гардида, дар сурати дубора пешниҳод шудани шартнома оид ба объекти сохтмони ҳиссагӣ, ки он пештар ба дигар субъект пешниҳод шудааст, баҳисобгирии он рад карда шавад, яъне садди роҳи қаллобӣ ва фурӯши дукаратаи манзилро мегирад.

Шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ танҳо баъд аз пешниҳоди объекти сохтмони ҳиссагӣ, яъне баъд аз қабули ба истифода додани он ва пайдо шудани имконияти тибқи таъинот истифода бурдани он метавонад дар мақомоти ваколатдори давлатӣ ба қайди давлатӣ гирифта шавад. Яъне ҳиссагузор ҳуқуқи моликияти худро ба объекти сохтмони ҳиссагӣ ба қайди давлатӣ мегирад.

Вобаста ба гуфтаҳои боло, пешниҳод карда мешавад, ки зимни таҳияи қонуни махсус оид ба иштироки ҳиссагӣ дар сохтмон масъалаҳои зерин дар он муқаррар карда шаванд:

1) имкони бақайдгирии шартномаҳои минбаъдaro дар бораи иштирок дар сохтмони ҳиссагӣ бо дархости як тараф – ҳиссагузор таъмин намояд, агар дар шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ тартиби дигаре пешбинӣ нашуда бошад.

2) ба тарафе, ки бо ташаббуси ӯ бақайдгирии шартнома анҷом дода мешавад (ворид намудани тағйирот ба шартнома) уҳдадор аст дар бораи на дертар аз як рӯзи корӣ аз рӯзи пешниҳоди ариза тарафи дигари шартномаро огоҳ намояд.

3) дар бораи безътибор донишхани шартномаҳои минбаъда, ки манфиатҳои иштирокчии қаблии сохтмони ҳиссагиро вайрон мекунанд ва афзалияти шартномаи қаблан басташудаи иштирок дар сохтмони ҳиссагӣ дар ҳолати баҳси бақайдгирӣ шарт гузоранд.

Унсuri муҳимми дигари шартномаи иштирок дар сохтмони ҳиссагӣ нархи шартнома мебошад. Нархи шартномавӣ маблағе мебошад, ки иштирокчӣ барои сохтмон (бунёд)-и объекти сохтмони ҳиссагӣ пардохт мекунад. Нарх дар шартнома бо созиши тарафҳо муайян карда мешавад. Бо созиши тарафҳо арзиш дар шартнома метавонад баъд аз бастани он тағйир дода шавад, агар дар қонунгузорӣ тартиби дигар пешбинӣ нашуда бошад.

Нархи шартномавӣ метавонад дар шартнома ҳамчун музди хароҷоти сохтмони объекти сохтмони ҳиссагӣ ва пардохти хизматҳои ширкати сохтмонӣ муайян карда шавад. Нархро бо миқдори муқарраршуда (тарзи маъмултарин) барои тамоми маҷмуи корҳо ё барои як намуди муайяни корифода кардан мумкин аст. Ё ҳисобкунии он оварда шудааст ё фоизи хароҷоти ширкати сохтмонӣ нишон дода мешавад. Дар айни замон чунин ҳисоб бояд имкон диҳад, ки нархи шартнома ягона муайян карда шавад. Дар акси ҳол шартҳои нарх ба созишномада эътироф мегардад ва дар натиҷа шартнома бастанашуда ҳисобида мешавад.

Бо мувофиқаи тарафҳо нархи шартнома метавонад пас аз баста шудан тағйир дода шавад, агар дар шартнома имконияти тағйир додани нарх, ҳолатҳо ва шартҳои тағйир додани он пешбинӣ шуда бошанд. Тартиби пардохти нархи шартномавиро шартҳои шартнома муайян мекунанд. Мувофиқи он пардохт метавонад ё дар як вақт ё бо пардохти ҳисса дар давраҳои муайяни вақт дода шавад.

Бояд қайд намуд, ки ҳисоббаробаркуниҳо байни ҳиссагузор ва иморатсоз аз рӯи шартнома танҳо баъд аз бақайдгирии шартнома дар мақомоти ваколатдор метавонад анҷом дода шавад. Пардохти арзиш дар шартнома аз ҷониби ҳиссагузор якбора ва ё давра ба давра тавассути ворид намудани воситаҳои пулӣ дар шакли нақдӣ ва ё ғайринақдӣ дар суратҳисоби бонкии махсус, тибқи чадвали воридкунии пардохтҳо, ки ба шартнома замима мегарданд, сурат мегирад.

Суратҳисоби бонкии махсус тибқи шартнома оид ба хизматрасониҳои бонкӣ ва дар асоси аризаи хаттии ширкати сохтмонӣ дар муассисаи кредитӣ барои ҳар як бинои истиқоматӣ тибқи тартиби муқаррарнамудаи қонунгузорӣ кушода мешавад. Маблағгузориҳои арзиши хароҷотҳои воқеии ширкати сохтмонӣ барои сохтмони объекти сохтмони ҳиссагӣ аз ҷониби муассисаи кредитӣ дар асоси ҳуҷҷатҳои тасдиқкунандаи ба таври воқеӣ анҷомдодашудаи ҳаҷми кор, аз ҳисоби воситаҳои пулии ҳиссагузoron, ки ба суратҳисоби бонкии махсус мутобиқи шартнома интиқол дода шудааст, сурат мегирад.

Айни замон муносибатҳои байни ширкати сохтмонӣ ва ҳиссагузор дар сурати нақшаи давра ба давра аз рӯйи табиати ҳуқуқии худ ба чуз шартномаи кредити тиҷоратӣ беш нестанд (м. 905 КМ ҚТ). Бо кредити тиҷоратӣ шарт ба шартнома дохил карда мешавад, ки тибқи он як тараф ба тарафи дигар нақшаи таъхир ё давра ба давраи иҷрои ҳама гуна уҳдадорихоро медиҳад (пардохти пул ё интиқоли молу мулк, иҷрои кор ё хизматрасонӣ). Таъмини чунин қарз бо шартномаи асосие, ки тибқи он қарз дода мешавад, вобастагии зич дорад.

Ҳамин тариқ, кредити тиҷоратӣ метавонад ҳар гуна ихтилоф ҳангоми уҳдадорихои зидди шартномаи басташуда ҳисобида шавад, вақте ки мол тахвил карда шаванд (корҳо иҷро карда шавад, хизматҳо расонида шаванд) то пардохт ё пардохти онҳо то интиқоли молҳо (иҷрои корҳо, хизматрасонӣ). Кредити тиҷоратӣ маънои қарздиҳиро бевосита аз ҷониби иштирокчиёни истехсолот дорад ва фурӯши молҳо (корҳо, хизматрасониҳо) бо қарзи бонкие, ки бонкҳо ва дигар ташкилотҳои қарзӣ медиҳанд, муқоиса карда мешавад.

Дар асоси фаҳмиши васеи кредити тиҷоратӣ он бояд, масалан, қарзеро пешниҳод кунад, ки аз ҷониби ҳама шахсоне дода мешавад, ки мақоми ташкилоти қарзӣ надоранд. Таърифи қарзи тиҷоратӣ, ки дар м. 905 КМ ҚТ дода шудааст, ҳама ҳолатҳои чунин қарздиҳиро ба маънои васеъ фаро намегирад. Ҳамчун кредити тиҷоратӣ дар ин ҷо танҳо қарзе дода мешавад, ки на тибқи уҳдадорихои мустақили қарзӣ (шартномаи кредит, шартномаи қарз, шартномаи кредити тиҷоратӣ), балки ҳангоми иҷрои шартномаҳои фурӯши мол, иҷрои кор ё хизматрасонӣ пешбинӣ шудааст.

Дар аксари ҳолатҳо кредитдиҳии тиҷоратӣ бо роҳи ба шартнома дохил кардани шартҳои махсуси пешпардохт, қисм ба қисм ва ғайра амалӣ карда мешавад. Дар ин ҳолат қоидаҳои боби қарз нисбати кредити тиҷоратӣ татбиқ карда мешаванд, агар дар қоидаҳои шартномае, ки аз он уҳдадори дахлдор ба миён омадааст ва ба моҳияти чунин уҳдадорихо муҳолифат накунад.

Истифодаи қоидаҳои дахлдори шартномаи қарз ба кредити тиҷоратӣ маънои онро дорад, ки муносибатҳо оид ба кредити тиҷоратӣ, ки тибқи дигар шартномаҳои ҳуқуқии граждани инкишоф меёбанд ва шартномаи

иштирок дар сохтмони ҳиссагӣ низ ба он тааллуқ дорад, Мувофиқи қ. 1, м. 890 ҚМ ҚТ, агар дар қонун ё шартнома тартиби дигаре пешбинӣ нагардида бошад, қарздиҳанда барои аз қарзгиранда барои гирифтани фоиз аз маблағи қарз тибқи андоза ва тартиби муайяннамудаи шартнома ҳуқуқ дорад.

Ҳангоми дар шартнома мавҷуд набудани шартҳо оид ба фоиз андозаи он тибқи ставкаи ба таври дахлдор муайяннамудаи фоизи бонк дар рӯзи аз ҷониби қарзгиранда баргардонидани қарзи худ ё як қисми дахлдори он муайян карда мешавад. Аини замон шартномаи қарз бидуни фоиз ҳисоб карда мешавад, агар он ба таври возеҳ тартиби дигареро пешбинӣ накарда бошад. Ин муқаррарот пурра ба уҳдадориҳои қарзи тижоратӣ, ки аз дигар шартномаҳои ҳуқуқии маданӣ бармеоянд, дахл доранд.

Ҳамин тариқ, нақшаи давра ба давра тибқи шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ ҷуз кредити тижоратӣ нест, дар ҳоле ки он метавонад музднок ё ройгон бошад ва онро тарафҳо бояд дар шартнома пешбинӣ намоянд. Мувофиқи он, ширкати сохтмоние, ки пардохтро бо роҳи давра ба давра пешниҳод кардааст, маблағҳои ба ӯ тааллуқдоштаро барои истифодаи ҳиссагузор дар ин давра боқӣ мегузорад. Маблағе, ки ҳиссагузор пардохт мекунад, аз ҷумла, фоизҳо ва хароҷоти сохтмон мебошанд, ки боиси бунёди молу мулк мегарданд.

Мушкилоти асосие, ки ҳоло дар амалия дучор меоянд, дар он аст, ки ширкати сохтмонӣ дар оғози сохтмон на ҳамеша хароҷоти ояндаро объективона ҳисоб мекунад. Дар натиҷа нархи шартнома тамоми хароҷоти дар вақти гузаштани хона муайяншударо пӯшонидани наметавонад. Иштирокчиёни сохтмони ҳиссагӣ пардохтҳои дар шартнома муқарраршударо месупоранд, уҳдадориҳои худро тибқи шартнома ба таври дахлдор иҷро мекунанд, аммо ин маблағ барои пӯшонидани тамоми хароҷоти бадастомада кифоягӣ намекунад.

Барои пӯшонидани хароҷоти бадастомада ширкати сохтмонӣ арзиши объекти сохтмонро беасос зиёд мекунад. Ба чунин хароҷоти ғайриҷашмдошт инфлятсия, ки аз ҷониби давлат пурра назорат карда намешавад, «монеаҳо»-

и назарраси маъмурӣ, ки бо талаботҳои ҳатмӣ барои ширкати сохтмонӣ ва ғайра ба вучуд омадаанд, дохил мешаванд.

Ин ҳолатҳо ширкати сохтмони роҳангоми ташаккули нархи шартномаи иштирок дар сохтмони ҳиссагӣ маҷбур мекунад, ки на маблағи муқарраршуда, балки маблағи тахминии вобаста ба арзиши метри мураббаи объекти сохтмони ҳиссагиро пешниҳод кунад. Барои ҳамин дар шартнома пешбинӣ карда мешавад, ки нархи ниҳойи тибқи маълумоти инвентаризатсияи техникӣ, яъне пас аз гирифтани шиносномаи техникӣ барои объекти сохтмони ҳиссагӣ муқаррар карда мешавад.

Кафолати сифат аз ҷониби ширкати сохтмонӣ унсурҳои дигари шартномаи мазкур ба ҳисоб меравад. Ширкати сохтмонӣ вазифадор аст ба иштирокчиҳои сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ объектеро супорад, ки сифати он ба шартҳои шартнома, талаботи регламенти техникӣ, ҳуҷҷатҳои лоиҳа ва қоидаҳои шахрсозӣ, инчунин ба дигар талаботҳои ҳатмӣ мувофиқат кунад. Ширкати сохтмонӣ наметавонад бо ишора ба принципи озодии шартнома ва шарту шароити дар шартнома пешбинишуда, ки дар доираи он иштирокчиӣ мебошад, аз талаботи регламенти техникӣ, ҳуҷҷатҳои лоиҳавӣ, қоидаҳои шахрсозӣ ва дигар талаботҳои ҳатмӣ сарфи назар кунад.

Муҳлати кафолати объекти сохтмони ҳиссагӣ бояд на камтар аз панҷ сол бошад. Он аз санаи ба иштирокчиҳои сохтмони муштарак супурдани объект ҳисоб карда мешавад. Ширкати сохтмонӣ, ки истехсолкунандаи таҷҳизот нест, наметавонад барои ин таҷҳизот аз муҳлатҳои муқарраркардаи истехсолкунандагон муҳлати кафолатро муқаррар кунад. Ҳамин тавр, муҳлати кафолат танҳо барои объекти сохтмони ҳиссагӣ муқаррар карда шудааст.

Талабот оид ба иҷрои шартнома дар робита бо сифат ва дигар камбудҳои объекти сохташуда метавонанд бо пайдарпайии муайян пешниҳод карда шаванд, аз ҷумла: а) ҳиссагузор – ба ширкати сохтмонӣ; б) ширкати сохтмонӣ – ба фармоишгар; в) фармоишгар – ба паймонкори генералӣ; г) паймонкори генералӣ – ба паймонкори фаръӣ.

Агар ширкати сохтмонӣ сохтмонро бо сарфи назар намудани ин талабот анҷом дода, боиси бад шудани сифати объект ё пайдоиши дигар камбудиҳо гардад, ки объектро барои таъинот мувофиқи мақсад истифода бурдан ғайриимкон гардад, пас, иштирокчии сохтмони ҳиссагӣ, агар тартиби дигаре дар шартнома пешбинӣ нашуда бошад, бо интихоби худ ҳуқуқ дорад аз ширкати сохтмонӣ инҳоро талаб кунад:

- камбудиҳоро дар муҳлати оқилона ройгон бартараф кунад;
- нархи шартномаро мувофиқан паст намояд;
- хароҷоти бартараф намудани камбудиҳоро ҷуброн кунад.

Агар талабот ба сифати объекти сохтмони ҳиссагӣ ба таври ҷиддӣ вайрон шуда бошад ё камбудиҳои ошкоршуда дар муҳлати оқилона бартараф карда нашаванд, он гоҳ ҳиссагузор ҳуқуқ дорад аз иҷрои шартнома даст кашад ва аз ширкати сохтмонӣ баргардонидани маблағ ва фоиз барои истифодаи онро талаб кунад.

Муҳлат дар шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ унсури дигари он маҳсуб меёбад. Ду намуди муҳлатҳо дар муносибатҳо вобаста ба иштироки ҳиссагӣ фарқ карда мешавад: 1) даврае, ки ширкати сохтмонӣ вазифадор аст объекти сохтмони ҳиссагиро ба ҳиссагузор супорад (давραι интиқол); 2) даврае, ки дар давоми он ҳиссагузор бояд пас аз гирифтани хабар дар бораи ба охир расидани сохтмон ба қабули объекти сохтмони ҳиссагӣ оғоз кунад (муҳлати қабул).

Ширкати сохтмонӣ уҳдадор аст ба ҳиссагузор объекти сохтмони ҳиссагиро дар муҳлати дар шартнома муқарраршуда пешниҳод намояд. Дигар намуди муҳлат дар ин муносибатҳо муҳлати интиқоли объекти сохтмон аз паймонкор ба ширкати сохтмонӣ мебошад. Ҳамзамон, муҳлати интиқоли объект аз паймонкор ба ширкати сохтмонӣ ва муҳлати интиқоли ҳамон як объект аз ширкати сохтмонӣ ба ҳиссагузор ду раванди мухталиф мебошанд, ки метавонанд бо вақт мувофиқат накунанд, дар ҳоле ки муҳлати интиқоли объект аз пудратчӣ то ширкати сохтмонӣ метавонад ба «давραι интиқол» таъсир расонад.

Тибқи м. 793 КМ ҚТ фармоишгар вазифадор аст тибқи муҳлат ва тартиби пешбиниамудаи шартномаи паймонкорӣ бо иштироки паймонкор иҷрои корро аз назар гузаронад, қабул кунад ва ҳангоми ошкор намудани сарфи назар кардани шартнома, ки корро бадтар мегардонад ё дигар норасоихоро ба вучуд меорад, ғавран ба паймонкор арз намояд. Ҳамзамон, ширкати сохтмонӣ барои вайрон кардани муҳлати интиқоли объекти сохтмони ҳиссагӣ дар назди ҳиссагузор масъулият дорад.

Мувофиқи ин, агар ҳамаи марҳилаҳои сохтмонро на худи ширкати сохтмонӣ, балки паймонкор иҷро кунад, пас, дар шартнома барои паймонкор муқаррар кардани масъулият ҷиҳати вайрон кардани шартҳои интиқол додани объект аз паймонкор ба ширкати сохтмонӣ дар шакли ноустуворона барои шумораи рӯзҳои батаъхиррафта, аз рӯзи аз ҷониби ширкати сохтмонӣ пардохтро анҷом додан оғоз карда, корҳои паймонкорӣ (агар шартнома пас аз бастанӣ шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ баста шавад, агар шартнома бо паймонкор пеш аз шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ баста шуда буд, пас аз лаҳзае, ки ширкати сохтмонӣ аз ҳисоби корҳои паймонкорӣ барои сохтани объекти мушаххаси сохтмони ҳиссагӣ маблағ мегузаронад) то лаҳзаи ба ширкати сохтмонӣ додани объекти ҳиссагӣ мувофиқ аст.

Муҳлати додани объект ба ҳиссагузор яке аз шартҳои муҳими шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ мебошад. Интихоби усули таъини вақти интиқол дар амал муҳим аст. Аксар вақт шартҳо тибқи қоидаҳои умумии КМ ҚТ муайян карда мешаванд.

Муҳлати дар қонун, санади дигари ҳуқуқӣ ё аҳд муқарраргардида ё аз ҷониби суд таъингардида бо санаи тақвим ё гузаштани доираи вақте муайян мегардад, яъне бо сол, моҳ, ҳафта, рӯз ё соат ҳисоб карда мешавад (м. 208 КМ ҚТ). Барои ширкати сохтмонӣ муайян кардани муҳлати интиқоли объекти сохтмони ҳиссагӣ бо нишон додани муҳлате, ки интиқол бояд дар он сурат гирад, мувофиқтар хоҳад буд.

Ҷараёни муҳлати бо давраи вақт муайянгардида дар рӯзи дигари пас аз санаи тақвимӣ ё фаро расидани ҳодисае оғоз меёбад, ки бо он муайян

шудааст (м. 209 КМ ҚТ). Барои дар шартнома муқаррар кардани муҳлати интиқоли объекти молу мулки ғайриманқул ширкати сохтмонӣ бояд санаи ба нақша гирифташудаи қор дар объектро тибқи ҳуҷҷатҳои лоиҳавӣ ба назар гирад. Инчунин, ширкати сохтмонӣ бояд муҳлатеро, ки дар давоми он барои ба истифода додани объект иҷозат гирифта мешавад, ба назар гирад.

Муҳлат барои ҳамаи иштирокчиёни сохтмони ҳиссагӣ бояд ягона бошад. Барои он ки шартҳои шартнома ба воқеият наздик шаванд, ба санаи тахминии ба истифода додани объект илова кардани баъзе муҳлатҳои зарурӣ чиҳати таҳияи санадҳои интиқол ва огоҳ кардани ҳиссагузор барои интиқол ба мақсад мувофиқ аст.

Бо вучуди ин, дар амал муҳлати шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ аз ҷониби тарафҳо санаи ба истифода додани объект пешбинӣ карда мешавад. Дар оғози сохтмон на ҳама иштирокчиёни сохтмони ҳиссагӣ ба миқдори пурра пул пардохт менамоянд ва барои ҳамаи лоиҳаҳои сохтмони ҳиссагӣ шартномаҳо баста нашудаанд. Ба истилоҳ «фазаи ҳолӣ» мавҷуд аст, ки дар раванди сохтмони манзил ба шаҳрвандон ё шахсони ҳуқуқӣ пешниҳод карда мешавад. Ин аз он сабаб ба амал меояд, ки болоравии назарраси объектҳои молу мулки ғайриманқул ҷаззобияти сармоягузори онҳоро коҳиш медиҳад ва дар натиҷа қобилияти пурра пардохт кардани ҳаҷми пул барои объекти сохтмони ҳиссагӣ дар вақти оғози қори сохтмон маҳдуд мешавад.

Аз тарафи дигар, ширкати сохтмонӣ таваррумро пешгӯӣ карда, дидаву доништа нисбати фазаи ҳолӣ шартнома намебандад. Мутаносибан, роҳи ягонаи наҷот барои ширкати сохтмонӣ аз ин вазъ, вақте ки пурра пӯшонидани хароҷоти сохтмони тамоми объект имконпазир мегардад, баланд бардоштани арзиши «фазаи озод» дар ҷараёни сохтмон мебошад.

Яке аз роҳҳои ҳалли ин масъала тағйир додани тартиби ҷалби сармоягузорӣ ба сохтмон мебошад, яъне ҳиссагузор бо бонк шартномаи кредит мебандад, ки барои сохтмон як миқдор пул медиҳад. Пас аз бастанӣ шартнома иштирокчиӣ ояндаи сохтмони ҳиссагӣ дар хусуси иштирок дар сохтмони ҳиссагӣ шартнома мебандад. Ё ин ки ширкати сохтмонӣ бо бонк

шартномаи кредит мебандад, ки он барои сохтмон як миқдор пул низ медиҳад. Аммо ҷаззобияти чунин шартномаҳо барои бонкҳо аст, зеро объекти сохтмон ҳамчун фонди таъмини чунин ухдадориҳо баромад мекунад.

Агар бунёди сохтмон дар муҳлати пешбинишудаи шартнома ба анҷом расонида нашавад, ширкати сохтмонӣ бояд то ба итмом расидани муҳлат иттилооти дахлдорро пешниҳод намояд ва пешниҳодро оид ба тағйир додани муҳлати шартнома анҷом диҳад.

Ҳиссагузор, ки аз ширкати сохтмонӣ дар бораи ба итмом расонидани сохтмони бинои истиқоматӣ ва ё дигар объекти молу мулки ғайриманқул ва омодагии объекти сохтмони ҳиссагӣ хабар гирифтааст, ухдадор аст дар муҳлати пешбинишудаи шартнома бо қабули он идома диҳад ё агар чунин муҳлат муқаррар нашуда бошад, дар давоми муҳлати оқилона бояд ба қабули объекти сохтмони ҳиссагӣ пардозад.

Сабабҳои ба таъхир андохтани муҳлате, ки ҳиссагузор бояд қабули объектро оғоз кунад, пеш аз ҳама, сарфа аз арзиши нигоҳдории молу мулк ва сониян, пардохтҳо аз андози молу мулк мебошад. Ҳиссагузор вазифадор аст хароҷоти дар боло зикршударо ба зимма гирад ва аз лаҳзаи бақайдгирии ҳуқуқи моликият ба объекти молу мулки ғайриманқул андоз аз молу мулкро супорад.

Унсуре дигари шартномаи таҳқиқшаванда ҷавобгари тарафҳо ҳангоми вайрон намудани шартнома мебошад.

Вобаста ба мафҳуми ҷавобгари ҳуқуқӣ дар адабиёти илмӣ нуқтаи назари ягона вучуд надорад. Ҷавобгари ҳуқуқӣ намуди ҷавобгари иҷтимоӣ мебошад, ки барои ҳуқуқвайронкунӣ ва истифодаи чораҳои ҷавобгари ҳуқуқӣ аз ҷониби субъектони босалоҳият татбиқ мешавад²³⁰. Ба андешаи Э.С. Насриддинзода, ҷавобгари ҳуқуқӣ зарурати шахс ба гирифтӣ шудан ба чораҳои маҷбурияти давлатӣ барои ҳуқуқвайронкуниҳои содиркарда мебошад²³¹.

²³⁰ Ниг.: Сотиволдиев Р.Ш. Назарияи давлат ва ҳуқуқ: китоби дарсӣ барои муассисаҳои таҳсилоти олии касбӣ. – Душанбе: Сино, 2018. – С. 683.

²³¹ Ниг.: Насриддинзода Э.С. Назарияи давлат ва ҳуқуқ (воситаи таълимӣ). – Душанбе: Меҳрона-2017, 2019. – С. 149.

Ҷавобгарии ҳуқуқӣ ҳамчун истилоҳи умумӣ дар илми ҳуқуқшиносӣ дорои намудҳои алоҳидаи худ мебошад. Яке аз намудҳои ҷавобгарии ҳуқуқиро ҷавобгарии ҳуқуқи маданӣ ташкил медиҳад. Ҷавобгарӣ институти муҳим дар ҳуқуқи маданӣ ба ҳисоб меравад, ки дар таъмини нақши ҳуқуқ дар танзимномаи муносибатҳои бозоргонӣ, ҳамчунин, ҳифзи ҳуқуқҳои молу мулкии соҳибкоруи шаҳрвандон ҷойи муайянро ишғол мекунад²³².

Ҷавобгарии ҳуқуқи маданӣ як навъи ҷавобгарии ҳуқуқӣ ба ҳисоб меравад²³³. Бо мақсади пурра ошкор намудани мафҳум ва хусусиятҳои он зарурияти муайян намудани мафҳум ва хусусиятҳои ҷавобгарии ҳуқуқӣ ба миён меояд. Падидаи ҷавобгарии ҳуқуқӣ дар илми ҳуқуқшиносӣ вобаста ба муҳимияти худ ҳамеша мавриди тавачҷуҳи мутахассисони ватанӣ ва хориҷӣ қарор гирифтааст.

Р.Ш. Шарофзода қайд менамояд, ки ҷавобгарии ҳуқуқӣ як намуди масъулият аст, ки дар татбиқи чораҳои маҷбурсозии ҳуқуқӣ ба шахси гунаҳкор барои содир намудани ҳуқуқвайронкунӣ ифода меёбад²³⁴.

Дар илми ҳуқуқшиносӣ доир ба мафҳум ва хусусиятҳои ҷавобгарии ҳуқуқи маданӣ ақидаи ягона вучуд надорад. Як қатор муҳаққиқон онро як навъи маҷбуркунии давлатӣ ва дигарон бошанд, онро санксиа барои ҳуқуқвайронкунандаи соҳаи ҳуқуқи маданӣ баён кардаанд. Масалан, М.З. Раҳимзода ҷавобгарии маданӣ гуфта, «дар зери маҷбуркунии давлатӣ иҷро намудани уҳдадорихои молу мулкӣ ва шахсии ғайри молу мулкиро аз тарафи субъектони муомилоти маданӣ» мефаҳмад²³⁵.

Қайд намудан зарур аст, ки ақидаҳои дигар ҳам доир ба мафҳуми ҷавобгарии маданӣ-ҳуқуқӣ дар илми ҳуқуқшиносӣ вучуд доранд. Р.Ш. Сотиволдиев қайд менамояд, ки ҷавобгарии ҳуқуқи маданӣ ин вайрон намудани вазифаҳои шартномавӣ ё ғайришартномавӣ, яъне содир намудани деликти маданӣ аст. Он дар шакли рӯёнидани зарар, ноустуворона ва ғ., татбиқ мешавад²³⁶.

²³² Ниг.: Гражданское право Российской Федерации: учебник. Т. I / под ред. О.Н. Садиков. – М.: Контракт, 2006. – С. 433.

²³³ Ниг.: Соҳибов М.М. Проблемаҳои танзими ҳуқуқи граждании иҷораи қитъаи заминҳои таъиноти кишоварзӣ тибқи қонунгузори ҚТ: диссертатсияи номзади илмҳои ҳуқуқ. – Душанбе, 2018. – 188 с.

²³⁴ Ниг.: Сотиволдиев Р.Ш. Асари ишорашуда. – С. 437.

²³⁵ Ниг.: Ҳуқуқи граждани: қисми 1. – Душанбе: ЭР-граф, 2007. – С. 371 (Муаллифи боб – Раҳимов М.З.).

²³⁶ Ниг.: Сотиволдиев Р.Ш. Асари ишорашуда. – С. 442.

Ба андешаи Қ.Ш. Қурбонов ва И.Ғ. Ғаффорзода ҷавобгарии ҳуқуқи маданӣ муносибати ҳуқуқӣ буда, дар оқибатҳои номусоиди манфии дорои хусусияти молумулкӣ барои ҳуқуқвайронкунанда (қарздор) ифода меёбад, ки бо маҷбуркунии давлатӣ таъмин шудааст ва дар баробари ин, боиси маҳкумнамоии манфии давлат ва ҷамъият нисбат ба ҳуқуқвайронкунии содиршуда ва субъекти он мебошад²³⁷.

Ба андешаи Ф.С. Сулаймонов, «ҷавобгарии ҳуқуқи маданӣ оқибатҳои ноговори хусусияти молумулкидошта мебошад, ки аз ҷониби давлат ба зиммаи субъекти дахлдор вогузошта мешавад»²³⁸.

Доир ба моҳияти ҷавобгарии маданӣ-ҳуқуқӣ дар шартнома М.М. Соҳибзода дуруст қайд менамояд, ки «мавҷудияти ҷавобгарии тарафҳо дар шартнома, асосан, бо он рабт дорад, ки ҳар як ҷониби шартнома бобати дуруст, самаранок ва пурра иҷро намудани шартҳои шартнома талош варзад ва ҳангоми расонидани зарар ба тарафи дигар барои барқарор намудани он масъулият эҳсос намояд»²³⁹.

Дар муносибатҳо вобаста ба шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ се намуди ҷавобгарии маданӣ амал менамояд, ки нисбат ба ширкати сохтмонӣ барои иҷро накардан ё иҷрои номатлуби уҳдадориҳо тибқи шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ татбиқ карда мешаванд ва инҳо мебошанд:

- 1) ноустуворона (ҷарима, пеня);
- 2) ҷуброни зиён – ҳароҷоте, ки шахси ҳуқуқаш вайроншуда барои барқарор кардани ҳуқуқи вайроншуда анҷом медиҳад ё бояд анҷом диҳад.
- 3) ҷуброни зарари маънавӣ – агар шахрванд-истеъмолкунанда ҳиссагузор бошад.

²³⁷Ниг.: Қурбонов Қ.Ш., Ғаффорзода И.Ғ. Ҳуқуқи граждани: қисми 1: китоби дарсӣ. – Душанбе: Донишварон, 2017. – С. 297.

²³⁸Ниг.: Ҳуқуқи граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон: китоби дарсӣ: қисми якум / Муҳаррирони масъул: д.и.х., профессор Ғаюров Ш.К. ва н.и.х., дотсент Сулаймонов Ф.С. – Душанбе: ЭР-граф, 2013. – С. 313. (муаллифи боб – Сулаймонов Ф.С.).

²³⁹Ниг.: Соҳибов М.М. Проблемаҳои танзими ҳуқуқи граждани иҷораи қитъаи заминҳои таъиноти кишоварзӣ тибқи қонунгузори Ҷумҳурии Тоҷикистон: монография: нашри аввал / Зери таҳрири Ғаюров Ш.К. – доктори илмҳои ҳуқуқшиносӣ, профессор, мудири кафедраи ҳуқуқи граждани факултети ҳуқуқшиносии ДМТ. – Душанбе: Графика-83, 2020. – С. 223.

Ҳамин тавр, дар ҳолати дур шудан аз талабот оид ба сифати кор, ки боиси бад шудани сифати ашё шудааст ё дар сурати мавҷуд будани камбудихои дигаре, ки онро барои истифодаи пешбиниамудай шартнома номувофиқ месозад, ҳиссагузор имкони истифодаи ҳуқуқҳои зеринро пайдо мекунад: 1) дар муҳлати муайян оқилона бартараф кардани камбудихоро талаб кунад; 2) мутаносибан паст кардани нархи шартнома; 3) чуброни хароҷоти онҳо барои рафъи камбудихо.

Камбудихо бояд дар муҳлати оқилонае, ки истемолкунанда таъин намудааст ва баъд дар шартнома нишон дода шудааст, бартараф карда шаванд. Аммо ин шартҳо дар ҳолатҳои татбиқ карда намешаванд, ки ғайр аз як шахрванди дигаре, ки мехоҳад дар охири шартнома манзилро барои мақсадҳои шахсӣ гирад, тарафи ҳиссагузор бошад. Бо назардошти хусусияти истемолии муносибатҳои тарафҳо, вайрон кардани шартҳои муқаррарнамудай Қонуни ҚТ «Дар бораи Ҳимояи ҳуқуқи истемолкунандагон» аз 9 декабри соли 2004, №72 ба ҳиссагузор имкон медиҳад, ки ҳуқуқи ситонидани ноустуворона дар ҳаҷми як фоизи арзиши корро талаб намояд.

Агар ҳиссагузор сохтани ашё (манзил)-и талабкардаи ӯро аз ҳисоби ширкати сохтмонӣ ба шахси дигар супорад, тавре ки дар моддаи номбурда пешбинӣ шудааст, ин вазъро ба вучуд меорад, ки дар як объект якчанд шахсони мустақил фаъолият хоҳанд кард ва ин танҳо ба ташкили ҳуди кор таъсири бад мерасонад. Ғайр аз он, вай метавонад боиси душворӣ дар ҳисобҳо байни ширкати сохтмонӣ, ҳиссагузор ва шахси ба кор ҷалбшуда ба ҷойи ширкати сохтмонӣ гардад.

Азбаски муносибатҳои тарафҳои шартномаи сохтмони ҳиссагӣ ба меъёрҳои қонунгузорӣ дар бораи Ҳимояи истемолкунандагон оид ба сохтмон ва шартномаҳои паймонкорӣ маишӣ тобеъ мебошанд, қоидаҳои м. 813 ҚТ нисбат ба шартномаи мазкур паҳн мегардад. Тибқи муқаррароти мазкур, фармоишгар дар сурати ҳангоми қабули кор ё дар вақти истифодаи ашёи пудрат ошкор намудани камбудихо метавонад муҳлати дар м. 793 ҳамин Кодекс зикргардида ва ҳангоми мавҷуд будани муҳлати кафолат дар

тӯли ин муддат яке аз ҳуқуқҳои пешбиниамудаи м. 798 ҳамин Кодексро истифода барад.

Дар асоси м. 798 КМ ҚТ, дар сурате ки барои натиҷаи кор муҳлати кафолат муқаррар нагардида бошад, талаботи вобаста ба камбудихои натиҷаи кор аз ҷониби фармоишгар ба шартӣ дар муҳлатҳои мувофиқ ошкор намудани онҳо, вале дар доираи ду сол аз рӯзи супурдани натиҷаи кор, агар дар қонунҳо, шартнома ё анъанаҳои муомилоти корӣ муҳлати дигаре муқаррар нашуда бошад, пешниҳод шуданаш мумкин аст. Масъалаи дигаре, ки ба назар гирифтани он зарур аст, ин аст, ки фаъолияти сохтмони ширкати сохтмонӣ бояд аз ҷониби мақомоти дахлдори давлатӣ назорат карда шавад. Дар марҳилаи ба истифода додани бинои истиқоматӣ комиссияи қабул бояд боварӣ ҳосил кунад, ки бино ягон хатар эҷод намекунад ва ба ҳама талаботҳои мавҷуда ҷавобгӯ мебошад.

Ҳамчун яке аз шаклҳои ҷавобгарӣ барои ситонидани ноустуворона исботшаванда будани тамоми шартҳои ҷавобгарӣ талаб карда мешавад. Агар бо ноустуворона уҳдадорӣ бо фаъолияти соҳибкорӣ алоқадор таъмин шуда бошад, он гоҳ барои рӯёнидани он исботи гуноҳи шахсе, ки уҳдадориро вайрон кардааст, лозим нест, чунки ҷавобгарӣ дар ин ҳолат ба хатар вобаста аст. Ноустуворона мумкин дар шакли маблағи пули муайян, ки мувофиқи қонун ё шартнома аз ҷониби тарафи уҳдадориро иҷро накарда ё ба таври дахлдор иҷро накарда, пардохт нашудааст, рӯёнида шавад. Дар илми ҳуқуқи маданӣ нуқтаи назари дигар оид ба моҳияти ноустуворонаи ҷаримаӣ мавҷуд аст. Олимон боварӣ доранд, ки ноустуворонаи ҷаримаӣ рафтори қонуниро ҳам дар давраи маҳдудиятҳои ҳуқуқии номусоид ва ҳам дар оянда ба вучуд меорад. Интиқоми шахси гунаҳгорро дорад²⁴⁰, ки вазифаи тарбиявиرو иҷро мекунад²⁴¹, то дар оянда субъект вазифаҳои ба зиммашон гузошташударо вайрон накунад²⁴².

²⁴⁰ Ниг.: Карманова Е.В. Штрафная функция гражданско-правовой ответственности: общая характеристика // Актуальные теоретические и практические вопросы развития юридической науки: общегосударственный и региональный аспекты. – 2015. – №1. – С. 238-242.

²⁴¹ Ниг.: Липинский Д.А., Мусаткина А.А. Лекция: юридическая ответственность, санкции и меры защиты // Вестник Орловского государственного университета. – 2010. – №4. – С. 55-62.; Карманова Е.В. Штрафная функция гражданско-правовой ответственности: общая характеристика // Актуальные теоретические и

Ба андешаи мо, муқаррар намудани ҷавобгарии ширкати сохтмонӣ танҳо барои ҷуброни мавқеи ҷониби ҳифзшаванда дар шартнома – шахрванде, ки манзилро барои эҳтиёҷоти шахсӣ, оилавӣ, хонавода ва дигар эҳтиёҷоти марбут ба фаъолияти соҳибкорӣ алоқаманд набуда ба даст овардааст, имконпазир аст. Аммо барои ҳимояи иштирокчиёни сохтмони ҳиссагӣ, ки ба фаъолияти соҳибкорӣ машғуланд, беасос аст.

Н.А. Маштакова комилан дуруст қайд мекунад, ки фаъолияти соҳибкорӣ дар асоси сатҳи таваккал мавқеи тарафҳо (ширкати сохтмонӣ ва ҳиссагузор)-ро муайян мекунад, ки ин зарурати ҷустуҷӯи таносуби нисбатан оқилонаи молу мулки қаблро муайян созад²⁴³. Ба андешаи мо, уҳдадории пардохти ноустуворонаи ҷаримавай аз ҷониби ширкати сохтмонӣ бояд танҳо дар ҳолати вайрон кардани уҳдадориҳо дар назди шахрванд – ҳиссагузор, ки манзилро бо мақсадҳои берун аз фаъолияти соҳибкорӣ ба даст овардааст, татбиқ карда шавад. Барои дигар ҳиссагузори шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ (яъне шахсони ҳуқуқӣ) ҳуқуқи интиҳоб кардани намуди ноустуворона ба ихтиёри онҳо вогузор гардад.

практические вопросы развития юридической науки: общегосударственный и региональный аспекты. – 2015. – №1. – С. 238-242.

²⁴² Ниг.: Хачатуров Р.Л. Вопросы международно-правовой ответственности // Вектор науки Тольяттинского государственного университета. – 2009. – №1. – С. 69-75.

²⁴³ Ниг.: Маштакова Н.А. Гражданско-правовая ответственность по договору участия в долевом строительстве // Вестник Удмуртского университета. – 2010. – №2-3. – С. 83-90.

ХУЛОСА

Дар натиҷаи таҳлили таҳқиқоти диссертатсионӣ ҳулосаҳои зерин пешниҳод карда мешаванд:

1. Иштироки ҳиссагӣ дар сохтмони бинои истиқоматӣ падидаи ҳуқуқи маданӣ маҳсуб ёфта, барои низоми ҳуқуқи ҚТ нисбатан нав мебошад, чунки муносибатҳои объективии ҷамъиятӣ аллакай миёни субъектони ҳуқуқӣ пайдо гардида, вале танзими ҳуқуқи ин муносибатҳо дар кишвар ба таври дахлдор ба роҳ монда нашудааст. Иштироки ҳиссагӣ дар сохтмони бинои истиқоматӣ яке аз механизмҳои муҳими беҳдошти ҳолати манзилии шаҳрвандон ба ҳисоб меравад.

Иштироки ҳиссагӣ дар сохтмони бинои истиқоматӣ ҳамчун шакли нави шартномавӣ таъмин карда мешавад. Яъне шартномаи иштирок дар сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ ҳамчун навъи мустақили шартномавӣ ба сохтан (бунёд)-и объекти нави молу мулки ғайриманқул равона карда шудааст ва пас аз он ба объекти сохтмони ҳиссагӣ интиқол дода мешавад.

Бо назардошти конструкцияи шартномаи мазкур он дар чунин шакл дар КМ ҚТ пешбинӣ гардидааст ва аз лиҳози ҳаҷман васеъ ва фарроҳ будани меъёрҳои ҳуқуқи танзимкунандаи масъалаҳои мазкур зарурати таҳия ва қабули Қонуни ҚТ «Дар бораи иштироки ҳиссагӣ дар сохтмони бинои истиқоматӣ» ба вучуд омадааст [6–М].

2. Таҳлили сохтори шартномавӣ имкон дод, ки шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ ҳамчун уҳдадории шартномавӣ бандубаст гардад. Бинобар ин, мавзӯи шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ як тараф сохтани бинои истиқоматӣ бо интиқоли минбаъдаи он ба тарафи дигар дар ивази пардохти нархи шартномавии охирини пешбинишуда мебошад. Ба уҳдадориҳои иштирокчии сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ илова ба пардохт, қабули объект низ дохил мешавад [1–М], [5–М].

3. Дар натиҷаи таҳлилу муқоиса ва муайян намудани таносуби шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ бо дигар шартномаҳои ҳуқуқи маданӣ ҳулоса бароварда шуд, ки ин шартнома дар низоми шартномаҳои ҳуқуқи маданӣ шартномаи воқеан нав буда, хусусиятҳои ба худ хосро доро аст ва аз

дигар шартномаҳои ҳуқуқи маданӣ ба таври кулӣ фарқ менамояд [4–М], [3–М].

4. Дар механизми танзими шартномавии муносибатҳо вобаста ба иштирок дар сохтмони ҳиссагӣ тарзҳои таъмини иҷрои уҳдадорӣ муҳим буда, дар таҷрибаи ҷаҳонӣ усулҳои гуногун истифода мешаванд. Дар натиҷаи таҳлили масъалаи мазкур истифодаи гарави ширкати сохтмонӣ тибқи муқаррароти қонун ҳамчун тарзи таъмини иҷрои уҳдадорихои иштирок дар сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ асоснок кардааст [2–М], [7–М].

5. Зарурати тасдиқи нотариалӣ ва бақайдгирии давлатии шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматиро бо мақсади ҳимояи манфиатҳои иштирокчиёни сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ асоснок кардааст. Низоми мавҷудаи ҚТ бинобар аз холигӣ дар танзими ҳуқуқӣ наметавонад ҳуқуқи иштирокчиёни сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматиро пурра ҳифз намояд [8–М].

6. Шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ шакли нави мустақили шартнома мебошад, ки табиати консенсуалӣ, музднок ва дутарафа дорад, ки дар шакли ҳаттӣ баста шуда, ба қайди давлатӣ гирифта мешавад. Шартномаи мазкур дар низоми шартномаҳои ҳуқуқи маданӣ шартномаи нав буда, хусусиятҳои ба худ хосро доро аст ва аз дигар шартномаҳои маданӣ-ҳуқуқӣ ба таври кулӣ фарқ намуда, танзими тафриқавиро тақозо менамояд. Дар шароити муносири кишвар, ки қонунгузори махсус оид ба иштироки ҳиссагӣ дар сохтмони бинои истиқоматӣ таҳия ва қабул нагардидааст, муносибатҳои мазкур мумкин аст бо истифода аз шабоҳат мавриди танзим қарор дода шаванд. [1–М]

7. Ҳангоми бастани шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ ҳамчун асоси муносибатҳои иштирок дар сохтмони ҳиссагӣ бояд як қатор талабот риоя карда шавад. Аз ҷумла, дар шартномаи мазкур бояд маълумоти зайл ба таври ҳатмӣ пешбинӣ карда шавад: 1) ном ва маҳалли ҷойгиршавии бинои истиқоматӣ, ки дар он объекти сохтмони ҳиссагӣ ҷой дорад; 2) муҳлати ба ҳиссагузор пешниҳод намудани объекти сохтмони ҳиссагӣ; 3) арзиши объекти сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ; 4) ҳуқуқҳо,

ухдадориҳо ва ҷавобгарии тарафҳо; 5) андоза ва муҳлати падохти арзиши объекти сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ, инчунин шартҳо ва тартиби баргардонидани маблағҳои пулии ҳиссагузор ҳангоми бекор кардани шартномаи иштирок дар сохтмони ҳиссагӣ; 6) маълумот оид ба ҷой доштани иҷозатномаи ширкати сохтмонӣ барои иҷрои корҳои сохтмонӣ-васлнамоӣ; 7) кафолати сифати объекти сохтмони ҳиссагӣ; 8) реквизитҳои тарафҳо. [2–М]

8. Уҳдадориҳои асосии ширкати сохтмонӣ инҳоянд: бунёди бинои истиқоматӣ ва ё дигар объекти молу мулки ғайриманқул; ба ҳиссагузор супоридани объекти ҳиссагии сохтмон, ки қисми бинои истиқоматӣ ва ё дигар объекти молу мулки ғайриманқул мебошад; амалӣ гардидани назорати техникий иҷрои корҳои сохтмонӣ-васлнамоиро таъмин намояд; ба мақомоти ваколатдор эълומияи лоиҳаро пешниҳод намояд; воситаҳои пулии гузаронидашудаи ҳиссагузoronро танҳо тибқи таъинот истифода барад; бо муроҷиати ҳиссагузор иттилоот оид ба раванди сохтмон, ҳолатҳои таъсиркунанда ба муҳлати сохтмон, инчунин дигар иттилооти дар шартнома пешбинишударо пешниҳод намояд; нигоҳдории таҷҳизотҳои дар бинои истиқоматӣ васлгардидаро то интиқоли он ба ҳиссагузор таъмин намояд; объекти сохтмони ҳиссагиро барои истифодабарӣ дар муҳлати дар шартнома пешбинишуда пешниҳод намояд; санади қабулу интиқоли объекти сохтмони ҳиссагиро имзо гузорад ва онро ба ҳиссагузор тибқи тартиби муқарраршуда пешниҳод намояд. [7–М]

9. Уҳдадориҳои асосии ҳиссагузор аз инҳо иборатанд: пардохт барои объекти сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ; қабули объекти сохтмони ҳиссагӣ аз ширкати сохтмонӣ; на дертар аз як моҳи лаҳзаи қабулу интиқоли бинои истиқоматӣ аз ширкати сохтмонӣ ҳуҷжатҳои мувофиқро қабул намояд ва ҳуқуқи моликиятро тибқи тартиби муқаррарнамудаи қонунгузори ба расмият дарорад. [7–М]

ТАВСИЯҲО ОИД БА ИСТИФОДАИ АМАЛИИ НАТИҶАҲОИ ТАҲҚИҚОТ

Дар натиҷаи таҳқиқоти диссертатсионӣ тавсияҳои амалии зерин пешниҳод мешаванд:

1. Пешниҳод карда мешавад, ки бо мақсади дар соҳаи сохтмони манзили чумхурӣ ворид намудани механизми муосири бозоргонӣ ва ташкили шароити мусоид барои ҷалби фаъоли сармоягузорӣ, таъмини танзими ҳуқуқии муносибатҳо дар раванди иштироки ҳиссагӣ дар сохтмони объектҳои молу мулки ғайриманқул, бахусус биноҳои истиқоматӣ, инчунин пурзӯр кардани кафолати ҳуқуқ ва манфиатҳои шахсони дар сохтмони ҳиссагӣ иштироккунанда, Қонуни ҚТ «Дар бораи иштироки ҳиссагӣ дар сохтмони бинои истиқоматӣ» қабул карда шавад. [5–М]

2. Бо мақсади дар муқаррароти КМ ҚТ ва ё дигар санадҳои қонунгузорӣ пешбинӣ намудани мафҳумҳои асосии ба муносибатҳои сохтмони ҳиссагӣ вобаста, дар доираи таҳқиқоти диссертатсионӣ метавон чунин мафҳумҳои мушаххасро оид ба шартномаи иштирок дар сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ пешниҳод намуд:

1) бинои истиқоматӣ – бинои бисёррошёна, ки аз масоҳати таъиноти манзили истиқоматӣ ва маъмурию хизматрасонӣ иборат буда, бо ҷалби воситаҳои пулии ҳиссагузoron сохта мешавад;

2) ҳиссагузор – шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ, ки бо ширкати сохтмонӣ бо мақсади ба даст овардани объекти сохтмони ҳиссагии манзили истиқоматӣ шартнома мебанданд;

3) ҳисса дар бинои истиқоматӣ – масоҳати объекти сохтмони ҳиссагии манзили истиқоматӣ, инчунин, таҷҳизотҳои технологӣ ва муҳандисӣ, ки барои иҷрои шартнома ба ҳиссагузор супорида мешавад;

4) шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ – мутобиқи он як тараф (ҳиссагузор) уҳдадор мешавад, ки бо риояи шарт ва муҳлати шартнома нархи муайяншударо ба тарафи дигар (ширкати сохтмонӣ) пардохт намояд, тарафи дигар (ширкати сохтмонӣ) уҳдадор мегардад, ки объекти сохтмони

ҳиссагии манзили истиқоматиро сохта, ба тарафи дигар (ҳиссагузор) пешниҳод намояд;

5) ширкати сохтмонӣ – шахсони ҳуқуқие, ки бо ҷалби воситаҳои пулии ҳиссагузoron тибқи қонунгузорӣ бинои истиқоматиро бунёд менамоянд. [б–М]

НОМГҶИ АДАБИЁТ (МАЪХАЗҶО)

I. Санадҳои меъриии ҳуқуқӣ ва ҳуҷҷатҳои давлатӣ:

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

2. Кодекси граждании ҚТ, қисми I, аз 30 июни соли 1999, №803 // Махзани мутамаркази иттилоотӣ-ҳуқуқии ҚТ «Адлия». Шакли 7.0. [Захираи электронӣ]. Манбаи дастрасӣ: URL: <http://www.adlia.tj> (санаи мурочиат: 20.09 соли 2022).

3. Кодекси граждании ҚТ, қисми II, аз 11 декабри соли 1999, №885 // Махзани мутамаркази иттилоотӣ-ҳуқуқии ҚТ «Адлия». Шакли 7.0. [Захираи электронӣ]. Манбаи дастрасӣ: URL: <http://www.adlia.tj> (санаи мурочиат: 20.09 соли 2022).

4. Кодекси граждании ҚТ, қисми III, аз 1 марти соли 2005, №84 // Махзани мутамаркази иттилоотӣ-ҳуқуқии ҚТ «Адлия». Шакли 7.0. [Захираи электронӣ]. Манбаи дастрасӣ: URL: <http://www.adlia.tj> (санаи мурочиат: 20.09 соли 2022).

5. Кодекси маданияи ҚТ аз 24 декабри соли 2022, №1918 // Махзани мутамаркази иттилоотӣ-ҳуқуқии ҚТ «Адлия». Шакли 7.0. [Захираи электронӣ]. Манбаи дастрасӣ: URL: <http://www.adlia.tj> (санаи мурочиат: 15.03 соли 2023).

6. Кодекси манзили ҚТ аз 18 марти соли 2022, №1852 // Махзани мутамаркази иттилоотӣ-ҳуқуқии ҚТ «Адлия». Шакли 7.0. [Захираи электронӣ]. Манбаи дастрасӣ: URL: <http://www.adlia.tj> (санаи мурочиат: 14.10 соли 2022).

7. Кодекси шаҳрсозии ҚТ аз 28 декабри соли 2012, №933 // Махзани мутамаркази иттилоотӣ-ҳуқуқии ҚТ «Адлия». Шакли 7.0. [Захираи электронӣ]. Манбаи дастрасӣ: URL: <http://www.adlia.tj> (санаи мурочиат: 20.09 соли 2021).

8. Қонуни ҚТ «Дар бораи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он» аз 20 марти соли 2008, №375 // Махзани мутамаркази иттилоотӣ-ҳуқуқии ҚТ «Адлия». Шакли 7.0. [Захираи электронӣ]. Манбаи дастрасӣ: URL: <http://www.adlia.tj> (санаи мурочиат: 20.09 соли 2021).

9. Қонуни ҚТ «Дар бораи ҳимояи ҳуқуқи истеъмолкунандагон» аз 9 декабри соли 2004. – №72 // Махзани мутамаркази иттилоотӣ-ҳуқуқии ҚТ «Адлия». Шакли 7.0. [Захираи электронӣ]. Манбаи дастрасӣ: URL: <http://www.adlia.tj> (санаи мурочиат: 10.05 соли 2021).

10. Концепсияи сиёсати ҳуқуқии ҚТ барои солҳои 2018-2028 аз 6 феввали соли 2018, №1005 // Махзани мутамаркази иттилоотӣ-ҳуқуқии ҚТ «Адлия». Шакли 7.0. [Захираи электронӣ]. Манбаи дастрасӣ: URL: <http://www.adlia.tj> (санаи мурочиат: 10.02 соли 2021).

11. Стратегияи рушди соҳаи сохтмони ҚТ барои давраи то соли 2030, қарори Ҳукумати ҚТ аз 27 апрели соли 2022, №203 // Махзани мутамаркази иттилоотӣ-ҳуқуқии ҚТ «Адлия». Шакли 7.0. [Захираи электронӣ]. Манбаи дастрасӣ: URL: <http://www.adlia.tj> (санаи мурочиат: 5.10 соли 2022).

12. Асосҳои таъин ва тартиби барӯйхатгирии техникаи молу мулки ғайриманқул, инчунин санчиши тавсифи молу мулки ғайриманқул хангоми анҷомдиҳии амалиёти бақайдгирӣ // Махзани мутамаркази иттилоотӣ-ҳуқуқии ҚТ «Адлия». Шакли 7.0. [Захираи электронӣ]. Манбаи дастрасӣ: URL: <http://www.adlia.tj> (санаи мурочиат: 10.05 соли 2021).

13. Қарори Кумитаи давлатии идораи замин ва геодезии ҚТ «Дар бораи қоидаҳо, тартиби бақайдгирӣ, пешбурд ва шаклҳои варақаи бақайдгирӣ, парвандаи бақайдгирӣ, дафтари бақайдгирии аризаҳо ва гузоштани рақамҳои кадастрии молу мулки ғайриманқул» аз 6 июни соли 2014, №24 // Махзани мутамаркази иттилоотӣ-ҳуқуқии ҚТ «Адлия». Шакли 7.0. [Захираи электронӣ]. Манбаи дастрасӣ: URL: <http://www.adlia.tj> (санаи мурочиат: 14.03 соли 2021).

14. Германское гражданское уложение // [Захираи электронӣ]. Манбаи дастрасӣ: СПС консультант плюс. (санаи мурочиат: 01.05 соли 2022).

15. Гражданский кодекс Квебека. – М.: «Статут», 1999. – 234 с.
16. Положение о порядке и условиях долевого строительства (создания) многоквартирных жилых домов в городе Бишкек [Захираи электронӣ]. Манбаи дастрасӣ: <http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ru-ru/28306> (санаи мурочиат: 15.05 соли 2021).
17. Модельный закон о строительстве недвижимых объектов на долевых началах от 27 ноября 2020 года №51-9. [Захираи электронӣ]. Манбаи дастрасӣ: https://iacis.ru/baza_dokumentov/modelnie_zakonodatelnie_akti_i_rekomendacii_mpa_sng/modelnie_kodeksi_i_zakoni (санаи мурочиат: 15.05 соли 2021).
18. Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004, №214-ФЗ [Захираи электронӣ]. Манбаи дастрасӣ: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51038/ (санаи мурочиат: 15.05 соли 2021).
19. Закон Республики Казахстан «О долевом участии в жилищном строительстве» (с изменениями по состоянию на 29.12.2021 г.) [Захираи электронӣ]. Манбаи дастрасӣ: https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=38446797 (санаи мурочиат: 15.05 соли 2021).
20. Закон Туркменистана «О внесении изменений и дополнений в Закон Туркменистана «О долевом строительстве жилых домов и иных объектов недвижимости» [Захираи электронӣ]. Манбаи дастрасӣ: <https://turkmenistan.gov.tm/ru/post/59743/zakon-turkmenistana-o-vnesenii-izmenenij-i-dopolnenij-v-zakon-turkmenistana-o-dolevom-stroitelstve-zhilyh-domov-i-inyh-obektov-nedvizhimosti> (санаи мурочиат: 15.05 соли 2021).
21. Постановление Президента Республики Узбекистан «О мерах по урегулированию процесса долевого строительства многоквартирных домов» [Захираи электронӣ]. Манбаи дастрасӣ: <https://lex.uz/ru/docs/4831140> (санаи мурочиат: 15.05 соли 2021).

II. Монографияҳо, китобҳои дарсӣ, васоити таълимӣ:

22. Абдуллоев, А.А., Шукуров, Ф.М., Одиев, И.Р. Хуқуқи граждани [Матн]: китоби дарсӣ: ҷилди I / А.А. Абдуллоев, Ф.М. Шукуров, И.Р. Одиев. – Хучанд: Хуросон, 2020. – 336 с.
23. Абова, Т.Е., Кабалкин, А.Ю. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ [Текст]: Часть первая / Под ред. Т.Е. Абовой и А.Ю. Кабалкина. – М.: Юрайт-Издат; Право и закон, 2002. – 300 с.
24. Алексеев, С.С. Общая теория права: В 2-х т. Т.1[Текст] / С.С. Алексеев. – М., 1981. – 361 с.
25. Беляева, О.А. Предпринимательское право: учебное пособие [Текст] / под ред. В.Б. Ляндреса. – М.: КОНТАРАКТ; ИНФРА-М, 2009. – 343 с.
26. Брагинский, М.И., Витрянский, В.В. Договорное право: общие положения [Текст] / М.И. Брагинский, В.В. Витрянский. – М., 1997. – 841 с.
27. Брагинский, М.И. Общее учение о хозяйственных договорах [Текст] / М.И. Брагинский. – Минск: Наука и техника, 1967. – 260 с.
28. Брагинский, М.И., Витрянский, В.В. Договорное право: книга первая: общие положения: издание дополнительное, стереотипное (5-й завод) [Текст] / М.И. Брагинский, В.В. Витрянский. – М.: «Статут». 2002. – 841 с.
29. Братусь, С.Н. Юридическая ответственность и законность [Текст] / С.Н. Братусь. – М.: Юридическая литература, 1976. – 216 с.
30. Брауде, И.Л. Право на строение и сделки со строениями [Текст] / И.Л. Брауде. – М.: Госюриздат, 1954. – 168 с.
31. Бузырев, В.В., Чекалин В.С. Экономика жилищной сферы: учебное пособие [Текст] / В.В. Бузырев, В.С. Чекалин. – М.: ИНФРА-М, 2001. – 254 с.
32. Веберс, Я.Р. Правосубъектность граждан в советском гражданском и семейном праве [Текст] / Я.Р. Веберс. – Рига: Зинатне, 1976. – 231 с.
33. Витрянский, В.В. Договор купли-продажи и его отдельные виды [Текст] / В.В. Витрянский. – М., 1999. – 284 с.
34. Витрянский, В.В. Договор аренды и его виды: прокат, фрахтование на время, аренда зданий, сооружений и предприятий, лизинг [Текст] / В.В. Витрянский. – М.: Статут, 1999. – 299 с.

35. Витрянский, В.В. Договор строительного подряда и иные договоры в сфере строительства [Текст] / В.В. Витрянский. – М.: Статут, 2005. – 64 с.
36. Гавзе, Ф.И. Обязательственное право [Текст] / Ф.И. Гавзе. – Минск, 1968. – 412 с.
37. Гонгало, Б.М. Учение об обеспечении обязательств: монография [Текст] / Б.М. Гонгало. – М., 2002. – 222 с.
38. Гордон, М.В. Система договоров в советском гражданском праве [Текст] // Ученые записки Харьковского юридического института. - Вып. 5. - 1954. – 200 с.
39. Гражданское и торговое право зарубежных государств: учебник [Текст] / Отв. ред. Е.А. Васильев, А.С. Комаров. - 4-е изд., перераб. и доп. В 2-х т. – Т. I. – М.: Международные отношения, 2006. – 579 с.
40. Гражданское и торговое право зарубежных стран: учебное пособие [Текст] / Под общ. ред. В.В. Безбаха и В.К. Пучинского. – М.: МЦФЭР, 2004. – 896 с.
41. Гражданское право: учебник. Ч. I [Текст]/ Отв. ред. А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. 5-е изд. – М.: Проспект, 2005. – 848 с.
42. Гражданское право: учебник Ч. II [Текст] / Под ред. О.Н. Садикова. – М.: Юстицинформ, 2000. – 608 с.
43. Гражданское право: часть первая: учебник [Текст]/ Отв. ред. В.П. Мозолин, А.И. Масляев. – М.: Юрист, 2003. – 719 с.
44. Гражданское право: В 2 т. Том 2. Полутом 1. Учебник [Текст] / Отв. ред. проф. Е.А. Суханов. -2-е изд., перераб. и доп. – М. Издательство БЕК, 2000. – 517 с.
45. Гражданское право: учебник. [Текст] / Под ред. Ю.К. Толстого, А.П. Сергеева. – М., 1996. – 765 с.
46. Гражданское право: учебник. В 2-х т. Т.1[Текст] / Под ред. Е.А. Суханова. – М., 2004. – 653 с.
47. Гражданское право: учебник. Т. 1 [Текст] / Под ред. М.М. Агаркова, Д.М. Генкина. – М.: Юрид. изд-во НКЮ СССР, 1944. – 419 с.

48. Гражданское право Российской Федерации: учебник. Т. I [Текст] / Под ред. О.Н. Садилов. – М.: Контракт, 2006. – 493 с.
49. Гуляев, А.М. Русское гражданское право: обзор действующего законодательства и проекта Гражданского уложения: пособие к лекциям (издание 2-е, дополненное) [Текст] / А.М. Гуляев. – СПб. Тип. М.М. Стасюлевича, 1911. – 619 с.
50. Договоры в социалистическом хозяйстве [Текст] / Под ред. О. С. Иоффе. – М., 1964. – 478 с.
51. Егоров, Ю.П. Сделки в гражданском праве [Текст] / Ю.П. Егоров. – Новосибирск, 1999. – 159 с.
52. Enneserger L., Kipp Th., Wolf M. Lehrbuch des burgerlichen Recht. 23 - 27 Aufl. Marburg, 1927. Bd 1. Abt. 2. – S. 561. Anm. 2.
53. Жариков, Ю.Г., Масевич, М.Г. Недвижимое имущество: правовое регулирование: научно-практическое пособие [Текст] / Ю.Г. Жариков, М.Г. Масевич. – М.: Издательство БЕК, 1997. – 252 с.
54. Зюзин, В.А., Королев, А.Н. Комментарий к Федеральному закону «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» (постатейный) [Текст]. изд.2-е, перераб. и доп. / В.А. Зюзин, А.Н. Королев. – М.: Юстицинформ, 2007. – 159 с.
55. Илларионова, Т.И. Механизм действия гражданско-правовых охранительных мер [Текст] / Т.И. Илларионова. – Свердловск, 1980. – 520 с.
56. Иоффе, О.С. Обязательственное право [Текст] / О.С. Иоффе. – М.: Юридическая литература, 1975. – 880 с.
57. Иоффе, О.С. Правоотношения по советскому гражданскому праву [Текст] / О.С. Иоффе. – Л., 1949. – 144 с.
58. Иоффе, О.С. Избранные труды в 4-х томах. В 4-х томах. Т. 1 [Текст] / Иоффе О.С. – СПб.: Юрид. центр Пресс, 2003. – 574 с.
59. Кайль, А.Н. Долевое строительство. Как не дать себя обмануть [Текст] / Кайль А.Н. – Саратов.: Ай Пи Эр Медиа, 2010. – 148 с.

60. Кодификация российского частного права [Текст] / [Витрянский В.В. и др.]; под ред. Д.А. Медведева; Исслед. Центр частного права при Президенте Российской Федерации. – Москва.: Статут, Консультант плюс, 2008. – 334 с.

61. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации (постатейный) [Текст] / Под ред. О.Н. Садикова. – М., 2005. – 964 с.

62. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации части первой [Текст] / Под ред. Т.Е. Абовой и А.Ю. Абалкина. – М., 2004. – 873 с.

63. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации части первой (постатейный) [Текст]. Изд. 2-е, испр. и доп. С использованием судебно-арбитражной практики / Отв. ред. О.Н. Садилов. – М.: КОНТРАКТ - ИНФРА-М, 2002. – 911 с.

64. Комментарий к Гражданскому кодексу РСФСР [Текст] / Под ред. Е.А. Флейшиц, О.С. Иоффе. – М.: «Юрид. лит.», 1970. – 823 с.

65. Кооперативное право: учебное пособие [Текст] / А.А. Собчак, В.Ф. Яковлева, В.С. Тимескова и др. / Под ред. А.А. Собчака, В.Ф. Яковлевой, Н.Д. Егорова. – СПб: Издательство Санкт-Петербургского университета, 1992. – 518 с.

66. Крашенинников, В.П. Право собственности на жилые помещения [Текст] / В.П. Крашенинников. – М.: Статут, 2000. – 237 с.

67. Кузнецов, А.П. Банкротство застройщика: теория и практика защиты прав граждан – участников строительства [Текст] / А.П. Кузнецов. – М.: Статут, 2015. – 416 с.

68. Қурбонов, Қ.Ш. Ҳуқуқи граждани: қисми I (китоби дарси) [Матн] / Қ.Ш. Қурбонов. – Душанбе: ЭР-граф, 2014. – 488 с.

69. Қурбонов, Қ.Ш., Ғаффорзода, И.Ғ. Ҳуқуқи граждани: қисми I: китоби дарси [Матн] / Қ.Ш. Қурбонов, И.Ғ. Ғаффорзода. – Душанбе: Донишварон, 2017. – 504 с.

70. Малеин, М.Н. Имущественная ответственность в хозяйственных правоотношениях [Текст] / М.Н. Малеин. – М., 1968. – 207 с.

71. Махмудов М.А., Тағойназаров Ш.Т., Бобочонов И.Ҳ., Бадалов Ш.К. Тафсири Кодекси граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон (қисми якум) [Матн] / М.А. Махмудов, Ш.Т. Тағойназаров, И.Ҳ. Бобочонов, Ш.К. Бадалов. – Душанбе: ЭР-граф, 2010. – 1000 с.
72. Мейер, Д.И. Русское гражданское право [Текст] / Д.И. Мейер. – В 2-х частях: По исправленному и дополненному 8-му изданию, 1902 г. Ч. 2. – М.: Статут, 1997. – 455 с.
73. Мейер, Д.И. Русское гражданское право [Текст] / Д.И. Мейер. - Ч. 2. – М., 1997. – 829 с.
74. Насриддинзода, Э.С. Назарияи давлат ва ҳуқуқ (воситаи таълимӣ) [Матн] / Э.С. Насриддинзода. – Душанбе: Меҳрона-2017, 2019. – 218 с.
75. Научно-практический комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный) [Текст] / Под ред. В.П. Мозолина, М.Н. Малеиной. – М.: Норма, 2004. – 840 с.
76. Ожегов, С.И. Словарь русского языка [Текст] / С.И. Ожегов. - около 57000 слов / Под ред. чл.- корреспондента АН СССР Н.Ю. Шведовой. - 20-е изд., Стереотип. – М.: Рус. Яз., 1988. – 750 с.
77. Ойгензихт, В.А. Нетипичные договорные отношения в гражданском праве [Текст] / В.А. Ойгензихт. – Душанбе, 1984. – 128 с.
78. Петрухин, М.В. Договор участия в долевом строительстве объектов недвижимости: проблемы правового регулирования [Текст] / М.В. Петрухин. – М.: Инфротропик Медиа, 2012. – 193 с.
79. Право собственности: актуальные проблемы [Текст] / Отв. ред. В.Н. Литовкин, Е.А. Суханов, В.В. Чубаров. Институт законодательства и сравнительного правоведения. – М.: Статут, 2008. – 731 с.
80. Проблемы гражданского и предпринимательского права Германии: перевод с немецкого [Текст] / Науч. коне: Бергман В.; Общ. ред.: Яковлева Т.Ф. – М.: БЕК, 2001. – 336 с.
81. Пугинский, Б.И. Гражданско-правовые средства в хозяйственных отношениях [Текст] / Б.И. Пугинский. – М., 1984. – 224 с.

82. Рожкова, М.А. Средства и способы правовой защиты сторон коммерческого спора [Текст] / М.А. Рожкова. – М.: Волтерс Клувер, 2007. – 416 с.

83. Романец, Ю.В. Система договоров в гражданском праве России [Текст] / Ю.В. Романец. – М.: Юрист, 2004. – 496 с.

84. Рясенцев, В.А. Лекции на тему «Сделки по советскому гражданскому праву» (1-я и 2-я) [Текст] / В.А. Рясенцев. Для студентов ВЮЗИ. – М., 1951. – 48 с.

85. Система германского гражданского права: учебник [Текст] / Пер. с нем. С.В. Королева. – М.: Международные отношения, 2006. – 357 с.

86. Скловский, К.И. Собственность в гражданском праве [Текст] / К.И. Скловский. - 4-е изд., перераб. доп. – М.: Статут, 2008. – 922 с.

87. Соҳибов, М.М., Саидов, Ҳ.М., Хочамуродов, Д.Г., Бобохонов, Ҳ.З. Ҳуқуқи шартномавӣ [Матн] / Зери таҳрири профессор Ғаюров Ш.К. – Душанбе: «Андалеб-Р», 2015. – 244 с.

88. Сотиволдиев, Р.Ш. Назарияи давлат ва ҳуқуқ (китоби дарсӣ барои муассисаҳои олии таҳсилоти касбӣ) [Матн] / Р.Ш. Сотиволдиев. – Душанбе: Империл-Групп, 2014. – 720 с.

89. Сотиволдиев, Р.Ш. Назарияи давлат ва ҳуқуқ: китоби дарсӣ барои муассисаҳои таҳсилоти олии касбӣ [Матн] / Р.Ш. Сотиволдиев. – Душанбе: «Сино», 2018. – 784 с.

90. Соҳибов, М.М. Проблемаҳои танзими ҳуқуқи граждании иҷораи қитъаи заминҳои таъиноти кишоварзӣ тибқи қонунгузориҳои Ҷумҳурии Тоҷикистон: монография: нашри аввал [Матн] / Зери таҳрири д.и.х., профессор Ғаюров Ш.К. – Душанбе: Графика-83, 2020. – 288 с.

91. Соҳибзода М.М., Шерзода Б.С. Падидаҳои нави ҳуқуқи маданияи Ҷумҳурии Тоҷикистон: монография: нашри аввал [Матн] // Зери таҳрири Ғаюрзода Ш. К. – мудири кафедраи ҳуқуқи маданияи факултети ҳуқуқшиносии ДМТ, доктори илмҳои ҳуқуқшиносӣ, профессор. – Душанбе: Мехроҷ-граф, 2023. – 448 с.

92. Труды по гражданскому праву [Текст] / К 75-летию Ю.К. Толстого / Под ред. А.А. Иванова. – М.: Проспект - ТК Велби, 2003. – 248 с.
93. Учебник русского гражданского права [Текст] / Г.Ф. Шершеневич - 10-е изд. – М.: Изд. Бр. Башмаковых, 1912. – 948 с.
94. Фарҳанги тафсирии забони тоҷикӣ иборат аз 2 ҷилд [Матн] / Зери таҳрири С. Назарзода, А. Сангинов, С. Каримов, М.Х. Султон. (нашри дувум). – Душанбе: Бухоро, 2015. – Ҷилди 1. – 996 с. – Ҷилди 2. – 1096 с.
95. Фаткудинов, З.М. Договор подряда между социалистическими организациями [Текст] / З.М. Фаткудинов. – М., 1976. – 88 с.
96. Халфина, Р.О. Договор в английском гражданском праве [Текст] / Р.О. Халфина. – М.: Изд-во Академии наук СССР, 1959. – 304 с.
97. Халфина, Р.О. Значение и сущность договора в советском социалистическом гражданском праве [Текст] / Р.О. Халфина. – М.: Изд-во АН СССР, 1954. – 238 с.
98. Хейфец, Ф.С. Недействительность сделок по российскому гражданскому праву [Текст] / Ф.С. Хейфец. – М.: Юрайт, 1999. – 448 с.
99. Ҳуқуқи граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон: китоби дарсӣ: қисми якум [Матн] / Муҳаррирони масъул: д.и.х., профессор Ғаюров Ш.К. ва н.и.х., дотсент Сулаймонов Ф.С. – Душанбе: ЭР-граф, 2013. – 313 с.
100. Ҳуқуқи граждани: қисми 1. [Матн] – Душанбе: ЭР-граф, 2007. – 371с.
101. Цвайгерт, К., Кетц, Х. Введение в сравнительное правоведение в сфере частного права: Договор. Неосновательное обогащение. Деликт [Текст]. В 2-х томах: Перевод с немецкого. Т. 2 / К. Цвайгерт, Х. Кетц. – М.: Международные отношения, 1998. – 480 с.
102. Чубаров, В.В. Проблемы правового регулирования недвижимости [Текст] / В.В. Чубаров. – М.: Статут, 2006. – 336 с.
103. Щенникова, Л.В. Вещные права в гражданском праве России [Текст] / Л.В. Щенникова. – М., 1996. – 186 с.
104. Юридические лица как участники гражданских правоотношений [Текст] // Гражданское право: учебное пособие / Отв. ред. Е. А. Суханов. – М., 1998. Т. 1. – 816 с.

III. Мақола, маъруза ва мачмуаҳо:

105. Аюшева, С.Д. Правовое значение системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним для защиты интересов участников ипотечного жилищного кредитования [Текст] / С.Д. Аюшева // Законодательство. – 2004. – №11. – С. 14-22.

106. Биньковская, А.А. Является ли договор участия в долевом строительстве публичным договором либо договором присоединения? [Текст] / А.А. Биньковская // Наука и образование: хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управление. – 2013. – №10. – С. 75-80.

107. Бобровникова, М.А. Договор участия в долевом строительстве [Текст] / М.А. Бобровникова // Строительство и право. – 2006. – №6. – С. 12-20.

108. Бобровникова, М.А. Договор участия в долевом строительстве [Текст] / М.А. Бобровникова // Российского права. – 2006. – №1. – С. 75-83.

109. Брагинский, М.И. Подряд и подряд подобные договоры [Текст] / М.И. Брагинский // Вестник Высшего Арбитражного суда РФ. – 1996. – №7. – С. 136-147.

110. Брагинский, М.И. Финансирование строительства жилого дома [Текст] / М.И. Брагинский // Право и экономика. – 1999. – №4. – С. 79-81.

111. Бевзенко, Р.С. Гражданский переворот [Текст] / Р.С. Бевзенко // ЭЖ-Юрист. – 2009. – №10. – С. 36-38.

112. Бычков, А.С. Защита от недобросовестного застройщика [Текст] / А.С. Бычков // ЭЖ-Юрист. – 2013. – №48. – С. 75-77.

113. Витрянский, В.В. Пути совершенствования законодательства о недвижимом имуществе [Текст] / В.В. Витрянский // Хозяйство и право. – 1968. – №6. – С. 3-19.

114. Витрянский, В.В. Гражданский кодекс о договоре [Текст] / В.В. Витрянский // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. – 1995. – №10. – С. 100-118.

115. Витрянский, В.В. Существенные условия договора в отечественной цивилистике и правоприменительной практике [Текст] / В.В. Витрянский // Вестник ВАС РФ. – 2002. – №6. – С. 75-83.

116. Возчиков, М. Приемка недвижимости: порядок оформления [Текст] / М. Возчиков // ЭЖ-Юрист. – 2005. – №12. – С. 24-29.

117. Воробьева, Е.В. Особенности субъектного состава договора долевого участия в строительстве жилья [Текст] / Е.В. Воробьева // Современное право. – М.: Новый Индекс, 2004. – №11. – С. 5-8.

118. Вошатко, А.В., Шиловская, А.С. О содержании обязательства поручителя [Текст] / А.В. Вошатко, А.С. Шиловская // Очерки по торговому праву: Сборник научных трудов / Под ред. Е.А. Крашенинникова. – Ярославль: Изд-во Яросл. гос. ун-та, 2001, – №8. – С. 72-87.

119. Вытнов, В.А. Понятие договора долевого участия в строительстве и его место в системе гражданско-правовых договоров [Текст] / В.А. Вытнов // Защита субъективных прав: история и современные проблемы. Материалы межрегиональной научно-практической конференции, г. Волжский, – Волгоград, 2005. – С. 325-331.

120. Гладнева, Е.П. К вопросу о сроках в договоре участия в долевом строительстве [Текст] / Е.П. Гладнева // Вестник Тамбовского университета. – 2014. – №12(140). – С. 193-197.

121. Горбачёв, С.Г. Правовая природа договора долевого участия в строительстве объектов недвижимости и его место среди иных видов договоров [Текст] / С.Г. Горбачёв // Адвокат. – 2008. – №4. – С. 17-23.

122. Дементьев, В.В. Информация о застройщике – индикатор надежности [Текст] / В.В. Дементьев // Современные социально - экономические процессы: проблемы, закономерности, перспективы. сборник статей победителей межд. научно-практ. конф.- М.: Изд.-во: Наука и Просвещение, 2017. – С. 21-23.

123. Дикун, А.В. Форма и государственная регистрация договора участия в долевом строительстве [Текст] / А.В. Дикун // Северо-Кавказский юридический вестник. – 2007. – №4. – С. 48-53.

124. Дихтяр, А.И., Гурьева, Т.П., Губанова, И.Л. Актуальные вопросы практики рассмотрения арбитражными судами споров из договоров строительного подряда [Текст] / А.И. Дихтяр, Т.П. Гурьева, И.Л. Губанова // Правовые вопросы строительства. – 2004. – №2. – С. 37-43.

125. Донских, Е.Г. Долевое участие в строительстве – аспекты законодательства и реалии жизни [Текст] / Е.Г. Донских // Юрист. – 2008. №1. – С. 31-33.

126. Евсеева, О.А. Правовые основания защиты прав граждан - участников долевого строительства жилья [Текст] / О.А. Евсеева // Актуальные проблемы права в современной России. Сборник научных статей. – М., 2007. – №4. – С. 102-105.

127. Ершов, О.Г. Застройщик в долевом строительстве: какой организационной форме отдать предпочтение? [Текст] / О.Г. Ершов // Право и экономика. – 2008. – №1. – С. 22-26.

128. Ершов, О.Г. О существенных условиях договора участия в долевом строительстве [Текст] / О.Г. Ершов // Право и экономика. – 2007. – №3. – С. 31-37.

129. Ершов, О.Г. Обеспечение исполнения обязательств застройщика поручением банка [Текст] / О.Г. Ершов // Нотариус. – 2011. – №4. – С. 8-12.

130. Захаров, Ю. Заключение и исполнение договора строительного подряда [Текст] / Ю. Захаров // Приложение к журналу «Хозяйство и право». – 2004. – №4. – С. 140-153.

131. Зуйкова, Л. Договор-невидимка [Текст] / Л. Зуйкова // ЭЖ-Юрист. – 2005. – №2. – С. 23-29.

132. Ивачев, И. Новый закон – новые вопросы [Текст] / И. Ивачев // ЭЖ-Юрист. – 2005. – №6. – С. 12-16.

133. Идрисов, О.Р. Некоторые проблемы обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору участия в долевом строительстве. [Текст] / О.Р. Идрисов // Научные достижения и успехи в области юриспруденции: сборник научных трудов по итогам межд. научно-практ. конф. – Краснодар, Эвенис, 2016. – С. 11-13.

134. Кабанов, П.А. Соотношение карательной и регулятивной функций юридической ответственности [Текст] / П.А. Кабанов // Вестник Волжского университета им. В.Н. Татищева. – 2010. – №74. – С. 22–27.

135. Казанцева, А.Е. Правовая природа договора участия в долевом строительстве [Текст] / А.Е. Казанцева // Вестник Алтайской академии экономики и права. – Барнаул, 2006. – №10. – С. 70-86.

136. Камфер, Ю. Долевое строительство жилья: работы в обмен на деньги или строим вместе [Текст] / Ю. Камфер // ФААКДИ «Экономика и жизнь». – 2001. – №15. – С. 11-26.

137. Карманова, Е.В. Штрафная функция гражданско-правовой ответственности: общая характеристика [Текст] / Е.В. Карманова // Актуальные теоретические и практические вопросы развития юридической науки: общегосударственный и региональный аспекты. – 2015. – №1. – С. 238-242.

138. Кирсанова, Е.В. Цена как существенное условие договора участия в долевом строительстве [Текст] / Е.В. Кирсанова // Юридические науки. – 2007. – №3. – С. 64-66.

139. Козлова, Е. Поиск модели договора долевого участия в строительстве и его учетная регистрация [Текст] / Е. Козлова // Хозяйство и право. – 2002. – №2. – С. 74-83.

140. Козлова, Е.Б. Привлечение финансовых средств физических лиц в жилищное строительство [Текст] / Е.Б. Козлова // Юридический мир. – 1999. – №1-2. – С. 53-61.

141. Крушевская, М.В. Значение изменений, внесенных в законодательство о долевом строительстве [Текст] / М.В. Крушевская // Правовые вопросы строительства. – 2011. – №1. – С. 33-37.

142. Кузьмина, О.А. Правовое регулирование долевого участия в строительстве многоквартирного дома [Текст] / О.А. Кузьмина // Закон. 2013. – №9. – С. 133-140.

143. Курова, Н.Н., Тараканов, П.В. Договор участия в долевом строительстве объектов недвижимости: актуальные вопросы [Текст] / Н.Н.

Курова, П.В. Тараканов // Научные ведомости Белгородского государственного университета. – 2016. – №10(231). – С. 120-126.

144. Левин, А.А. Соотношение договора участия в долевом строительстве многоквартирных домов с иными договорами [Текст] / А.А. Левин // Закон и право. – 2008. – № 9. – С. 88-93.

145. Лепехин, И.А. Проблема правовой квалификации договора участия в долевом строительстве [Текст] / И.А. Лепехин // Юрист. – 2011. – №22. – С. 30-32;

146. Липинский, Д.А., Мусаткина, А.А. Лекция: юридическая ответственность, санкции и меры защиты [Текст] / Д.А. Липинский, А.А. Мусаткина // Вестник Орловского государственного университета. Серия: Новые гуманитарные исследования. – 2010. – №4. – С. 55-62.

147. Лозовская, С.О. Договор участия в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости [Текст] / С.О. Лозовская // Жилищное право. – 2005. – №6. – С. 22-29.

148. Лушкин, С.А. Ответственность сторон по договору участия в долевом строительстве [Текст] / С.А. Лушкин // Право и экономика. – 2006. – №2. – С. 23-30.

149. Лысенко, Е.С. Проблема определения размера неустойки в договоре долевого участия строительства недвижимости с участием граждан при нарушениях застройщиком сроков сдачи объекта [Текст] / Е.С. Лысенко // Вестник ВЭГУ. – 2014. – №5. – С. 32-38.

150. Люкшин, А. Исполнять или поменять? [Текст] / А. Люкшин // ЭЖ-Юрист. – 2005. – №19. – С. 32-36.

151. Макаров, О.В. Законодательные и правовые аспекты современного жилищно-гражданского строительства [Текст] / О.В. Макаров // Судебно-арбитражная практика Московского региона. Вопросы правоприменения. – 2004. – №4. – С. 77-85.

152. Макаров, О.В. Организационно-правовые основы создания и использования недвижимости [Текст] / О.В. Макаров // Право и государство. – 2005. – №1. – С. 56-64.

153. Макарова, О.А. Долевое строительство в «законе» [Текст] / О.А. Макарова // Актуальные вопросы правового регулирования строительства. – 2005. – №2(5). – С. 36-41.

154. Маковская, А.А. Договор участия в долевом строительстве [Текст] / А.А. Маковская // Хозяйство и право. – 2005. – №5. – С. 31-35.

155. Малюткина-Алексеева, И. Долевое участие в строительстве и инвестиционные договоры [Текст] / И. Малюткина-Алексеева // Российская юстиция. – 2002. – №9. – С. 22-23.

156. Марьянкова И. Споры из договора долевого участия в строительстве [Текст] / И. Марьянкова // ЭЖ-Юрист. – 2017. – №1. – С. 1-8.

157. Маслова, И. Договор невидимка получил место в законе [Текст] / И. Маслова // ЭЖ-Юрист. – 2005. – №6. – С. 17-23.

158. Маштакова, Н.А. Гражданско-правовая ответственность по договору участия в долевом строительстве [Текст] / Н.А. Маштакова // Вестник Удмуртского университета. – 2010. – №2-3. – С. 83-90.

159. Маърузаи Ваколатдор оид ба хукуки инсон дар ҶТ барои соли 2022 [Матн]. – Душанбе, 2023. – 176 с.

160. Медведев, С.Н. Правовая природа договора долевого участия в строительстве жилья [Текст] / С.Н. Медведев // Проблемы гражданского права. Сборник научных статей. – Ставрополь, 2006. – С. 130-134.

161. Мельник, В.В. Договоры о долевом участии в строительстве [Текст] / В.В. Мельник // Вестник ВАС РФ. – 2004. – №2. – С. 186-187;

162. Минковская, М.И. Договор участия в долевом строительстве [Текст] / М.И. Минковская // ЖКХ: журнал руководителя и главного бухгалтера. – 2005. – №11. – С. 131-136.

163. Мифтахов, Р.Р. Проблемы согласования совместного строительства [Текст] / Р.Р. Мифтахов // Юрист. – 2002. – №4. – С. 51-56.

164. Мошкина, Л.Н. Договор о долевом участии в инвестировании в строительстве и договор про того товарищества [Текст] / Л.Н. Мошкина // Юрист. – 2002. – №2. – С. 29-36.

165. Муртазозода, Қ.С., Эмомализода, Н.Э. Мафхуми замонат ҳамчун институти ҳуқуқи граждани [Матн] / Қ.С. Муртазозода, Н.Э. Эмомализода // Маҷаллаи академии ҳуқуқ. – 2022. – №1 (41). – С. 85-92.

166. Новоселова, Л.А. Поручительство и банковская гарантия как способы обеспечения исполнения обязательств [Текст] / Л.А. Новоселова // Гражданин и право. – 2001. – №10. – С. 14-22.

167. Обыденков, А.Н. Предмет и объект как существенные условия гражданско-правового договора [Текст] / А.Н. Обыденков // Журнал российского права. – 2003. – №8. – С. 61-67.

168. Павлодский, Е.А. Правовая природа инвестиционного контракта [Текст] / Е.А. Павлодский // Право и экономика. – 2000. – №9. – С. 73-79.

169. Панова, О. Цель договора инвестирования строительства жилья физическими лицами и Закон «О защите прав потребителей» [Текст] / О. Панова // Юрист. – 2005. – №1. – С. 61-63.

170. Петрухин, М.В. Договор участия в долевом строительстве с условием договора подряда, их общая и особенная правовая природа [Текст] / М.В. Петрухин // Юрист. – 2010. – №5. – С. 38-44.

171. Потерякин, Д.С. Особенности купли-продажи жилого помещения с рассрочкой платежа в городе Москве [Текст] / Д.С. Потерякин // Журнал российского права. – 2005. – №2. – С. 89-92.

172. Рогожина, Т. О некоторых вопросах долевого строительства жилья [Текст] / Т. Рогожина // Юстиция Беларуси. – 2006. – №6. – С. 27-28.

173. Романец, Ю.В. Договор простого товарищества и подобные ему договоры (вопросы теории и судебной практики) [Текст] / Ю.В. Романец // Вестник ВАС РФ. – 1999. – №12. – С. 96-111.

174. Романец, Ю.В. Как квалифицировать договоры долевого участия в строительстве? [Текст] / Ю.В. Романец // Хозяйство и право. – 2000. – №3. – С. 74-78.

175. Романов, О. Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с недвижимым имуществом: некоторые проблемы правоприменения [Текст] / О. Романов // Хозяйство и право. – 1998. – №7. – С. 71-78.

176. Скловский, К. Квалификация отношений по застройке и право на объект строительства в судебной практике [Текст] / К. Скловский // Хозяйство и право. – 1997. – №10. – С. 77-86.

177. Скловский, К. Долевое участие в жилищном строительстве [Текст] / К. Скловский // Хозяйство и право. – 2008. – №7. – С. 38-49.

178. Скловский, К. О применении Закона о защите прав потребителей к договорам долевого участия в строительстве [Текст] / К. Скловский // Хозяйство и право. – 2000. – №5. – С. 107-112.

179. Скловский, К.И. Право на объект строительства [Текст] / К.И. Скловский // Журнал российского права. – 1997. – №11. – С. 102-115.

180. Соболев, Д.А. О «публичности» договора участия в долевом строительстве [Текст] / Д.А. Соболев // Труды СГА. – М.: Изд-во СГА, – 2010. – №6(34). – С. 39-45.

181. Соболев, Д.А. Срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участникам долевого строительства [Текст] / Д.А. Соболев // Правовые проблемы укрепления российской государственности. – М. 2009. – С. 52-54.

182. Сокол, П.В. Защита прав инвесторов при инвестировании в строительство. Инвестиционный договор [Текст] / П.В. Сокол // Право и экономика. – 2004. – №10. – С. 45-49.

183. Софонов, И.Ю. Снижение неустойки судом: способы противодействия судебскому усмотрению [Текст] / И.Ю. Софонов // Право и экономика. – 2014. – №12(322). – С. 59-66.

184. Степина, Н.П. Залог как способ обеспечения финансирования застройщика при строительстве желтых и нежилых помещений [Текст] / Н.П. Степина // Современное право. – 2008. – №8. – С. 3-8.

185. Сухова, Г.И. О практике разрешения споров по договору строительного подряда [Текст] / Г.И. Сухова // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. – 2000. – №6. – С. 32-44.

186. Тархова, О.Ю. Срок как одно из существенных условий договора долевого участия в строительстве [Текст] / О.Ю. Тархова // Гуманитарные и социально-экономические науки. – 2006. – №6. – С. 84-88.

187. Татарская, Е.В. Непоименованные и смешанные договора [Текст] / Е.В. Татарская // Российская юстиция. – 2007. – №4. – С. 8-13.

188. Хаксельберг, Б.Л. Договор о долевом участии в строительстве: вопросы судебно-арбитражной практики [Текст] / Б.Л. Хаксельберг // Вестник Омского университета. – 2004. – №1. – С. 46-59.

189. Ханатаев, Г. Правовое положение застройщика [Текст] / Г. Ханатаев // Хозяйство и право. – 2005. – №3. – С. 70-78.

190. Харитошин, И.И. Проектная декларация в составе оснований договора участия в долевом строительстве [Текст] / И.И. Харитошин // Вестник Московского университета МВД. – 2009. – № 4. – С. 144-147.

191. Хаскельберг, Б.Л. Договор о долевом участии в строительстве: вопросы судебно-арбитражной практики [Текст] / Б.Л. Хаскельберг // Гражданское законодательство республики Казахстан. – Вып. 14. – Астана, 2002. – С. 315-338.

192. Хачатуров, Р.Л. Вопросы международно-правовой ответственности [Текст] / Р.Л. Хачатуров // Вектор науки Тольяттинского государственного университета. – 2009. – №1. – С. 69-75.

193. Черкашина, И. Защита жилищных прав в публичных договорах [Текст] / И. Черкашина // Российская юстиция. – 2001. – №10. – С. 64-66.

194. Чернякова, С.А. Защита прав граждан, участвующих в долевом строительстве многоквартирного дома [Текст] / С.А. Чернякова // Сервис в России за рубежом. – 2014. – №9 (56). – С.171-186.

195. Штерн, Е. Договорное право разных стран [Текст] / Е. Штерн // Закон. – 1993. – №4. – С. 67-70.

196. Щербинин, А.Г. Особенности договора долевого участия в строительстве жилья для личных нужд [Текст] / А.Г. Щербинин // Журнал российского права. – 2003. – №10. – С. 50-65.

197. Яблочкина, Е.А. Проблемы и способы совершенствования законодательства в сфере долевого участия в строительстве [Текст] / Е.А. Яблочкина // Закон. – 2013. – №7. – С. 43-49.

198. Яичков, К.К. Система обязательств из причинения вреда в советском праве [Текст] / К.К. Яичков // Вопросы гражданского права. – М., – 1957. – С. 148-172.

199. Ярошенко, К.Б. Споры, связанные с долевым участием граждан в жилищном строительстве [Текст] / К.Б. Ярошенко // Комментарий судебной практики. – М., 2000. – №6. – С. 42-46.

IV. Диссертация в авторефератх:

200. Акчулпанова, Е.Х. Правовое регулирование договора участия в долевом строительстве [Текст]: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Акчулпанова Елена Халитовна. – Казань, 2006. – 196 с.

201. Бобохонов, Х.З. Гражданско – правовые проблемы государственной закупки товаров по законодательству Республики Таджикистан [Текст]: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Бобохонов Хамза Зиёратшоевич. – Душанбе, 2019. – 174 с.

202. Горбунова, Е.Н. Правовое регулирование прав участников долевого строительства [Текст]: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Горбунова Елена Николаевна. – Москва, 2014. – 201 с.

203. Гаффорзода, И.Ф. Проблемаҳои вазъи ҳуқуқии кӯдак тибқи қонунгузори Чумҳурии Тоҷикистон: тадқиқоти сивилистӣ: диссертатсия барои дарёфти дараҷаи илмии доктори илмҳои ҳуқуқшиносӣ: 12.00.03 / Гаффорзода Илёс Гаффор. – Душанбе, 2020. – 369 с.

204. Дикун, А.В. Договор участия в долевом строительстве [Текст]: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Дикун Андрей Васильевич. – Ростов-на-Дону, 2011. – 214 с.

205. Згонникова, Е.П. Правовое регулирование отношений, возникающих из договора участия в долевом строительстве [Текст]: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Згонникова Елена Петровна. – Волгоград, 2006. – 227 с.

206. Капица, О.Л. Правовое регулирование участия граждан в долевом строительстве [Текст]: дис. ...канд. юрид. наук: 12.00.03 / Капица Ольга Леонидовна. – Краснодар, 2005. – 212 с.

207. Кирсанова, Е.В. Правовое регулирование долевого строительства многоквартирных домов с привлечением средств граждан [Текст]: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Кирсанова Евгения Валерьевна. – Москва, 2008. – 151 с.

208. Кузнецов, Н.В. Меры гражданско-правовой ответственности [Текст]: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Кузнецов Николай Владимирович. – Екатеринбург, 2001. – 24 с.

209. Лапутева, Е.В. Совершенствование договорных отношений в области жилищного строительства [Текст]: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Лапутева Елена Владимировна. – М., 2003. – 179 с.

210. Левин, А.А. Гражданско-правовое регулирование участия физических лиц в долевом строительстве многоквартирных домов [Текст]: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Левин Александр Александрович. – М., 2008. – 25 с.

211. Майборода, Т.Ю. Договор долевого участия в строительстве жилья [Текст]: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Майборода Татьяна Юрьевна. – Екатеринбург, 2007. – 169 с.

212. Маштакова, Н.А. Договор об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости: теория, практика, перспективы развития [Текст]: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Маштакова Наталья Андреевна. – Екатеринбург, 2012. – 242 с.

213. Муравьев, Б.В. Инвестиционное обязательство в строительстве [Текст]: дис ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Муравьев Борис Валерьевич. – М., 2001. – 195 с.

214. Резцова, Е.В. Правовая природа договора долевого участия в жилищном строительстве [Текст]: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Резцова Елена Викторовна. – Москва, 2006. – 172 с.

215. Романенкова, Н.Д. Правовой статус застройщика по договору участия в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости [Текст]: дис. ...канд. юрид. наук: 12.00.03 / Романенкова Наталья Дмитриевна. – Москва, 2009. – 236 с.

216. Сайфулова, Л.Г. Договор долевого участия в жилищном строительстве [Текст]: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Сайфулова Лилия Габдельхатовна. – Самара, 2001. – 183 с.

217. Соҳибов, М.М. Проблемаҳои танзими ҳуқуқи граждании иҷораи қитъаи заминҳои табиноти кишоварзӣ тибқи қонунгузори Чумхурии Тоҷикистон [Матн]: диссертатсия барои дарёфти дараҷаи номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ: 12.00.03 / Соҳибов Муҳаммадҷон Маҳмадалиевич. – Душанбе, 2018. – 188 с.

218. Тарасова, А.Е. Особенности участия несовершеннолетних в гражданских правоотношениях [Текст]: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Тарасова Анна Евгеньевна. – Ростов-на-Дону, 2005. – 237 с.

219. Тархова, О.Ю. Договор долевого участия в строительстве как основание возникновения права собственности на жилое помещение [Текст]: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Тархова Ольга Юрьевна. – Ростов-на-Дону, 2006. – 205 с.

220. Хамов, А.Ю. Правовая защита участников отношений долевого строительства [Текст]: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Хамов Алексей Юрьевич. – Москва, 2019. – 224 с.

221. Харитошин, И.И. Договор участия в долевом строительстве: гражданско-правовые вопросы квалификации и применения [Текст]: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Харитошин Илья Игоревич. – Москва, 2009. – 164 с.

V. Захираҳои электронӣ ва сомонаҳои интернетӣ:

222. Дигесты Юстиниана [Захираи электронӣ]. – Манбаи дастрасӣ: https://www.gumer.info/bibliotek_Buks/Pravo/digest/index.php (санаи мурочиат: 18.10.2021).

223. Манбаи дастрасӣ: <http://ipocrcdit.ru/analytic/570298> (санаи муроҷиат: 10.05.2021).

224. Chaplin, H.W. The story of Mortgage Law // HARVARD LAW REVIEW. VOL. IV. 1890-1891. Cambridge, Mass. ' Published by the Harvard Law Review Publishing Association. 1891 // <http://vv\vw.archive.org/.streani/liarvardlawieiv\041iarvuoftwpage/nl5/mode/2iip> (санаи муроҷиат: 13.02.2022).

225. Len Yong Smith, Richard A. Mann, Barry S. Roberts Business Law and the Regulation of Business. West Publishing company, 1987. – 1449 с. https://books.google.ru/books?id=whU9AQAAIAAJ&redir_esc=y (санаи муроҷиат: 23.07.2022).

226. Oertmann P. Das Recht des Schuldverhältnisse. 2 Aufl. – Berlin, 1906. – 833 с. <https://lib.sale/kommercheskoe-pravo-uchebnik/-48083.html> (санаи муроҷиат: 19.12.2022).

227. Plandt-Heinrichs. Burgerliches Gesetzbuch. 58. Aufl. 1999, Einf. v. § 145. Rn. 8. <https://piratebooks.ru/threads/burgerliches-gesetzbuch.263935/> (санаи муроҷиат: 06.03.2022).

228. Rostron J., Hardly-Pickering R., Tatham L., Wright L. Op. cit. – P. 25. <https://books.google.ru/books?id=3l2QAgAAQBAJ&hl=ru> (санаи муроҷиат: 01.06.2022).

VI. Таҷрибаи судӣ:

229. Бойгонии суди ноҳияи Шохмансури шаҳри Душанбе. Парвандаи граждани таҳти №2-95/14.

230. Бойгонии Суди Олии иқтисодии Ҷумҳурии Тоҷикистон. Парвандаи № 2-108/17.

231. Бойгонии Суди Олии иқтисодии Ҷумҳурии Тоҷикистон. Парвандаи № 2-3/18.

232. Бойгонии Суди Олии иқтисодии Ҷумҳурии Тоҷикистон. Парвандаи К-57/18.

ИНТИШОРОТ АЗ РЎЙИ МАВЗУИ ДИССЕРТАТСИЯ

I. Мақолаҳои илмие, ки дар маҷаллаҳои тақризшавандаи

Комиссияи олии аттестатсионии назди Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон ҷоп шудаанд:

[1–М]. Султонова, Д.Ш. Мафҳум ва хусусиятҳои шартномаи иштирок дар сохтмони ҳиссагӣ [Матн] / Д.Ш. Султонова // Паёми Донишгоҳи миллии Тоҷикистон. – 2020. – № 10(2). – С. 265-271. ISSN 2413-5151.

[2–М]. Султонова, Д.Ш. Баъзе масъалаҳо оид ба шартҳои муҳимми шартномаи иштирок дар сохтмони ҳиссагӣ [Матн] / Д.Ш. Султонова // Паёми Донишгоҳи миллии Тоҷикистон. – 2021. – № 1. – С. 138-144. ISSN 2413-5151.

[3–М]. Султонова, Д.Ш. Мафҳум ва моҳияти иштирок дар сохтмони ҳиссагӣ [Матн] / Д.Ш. Султонова // Давлатшиносӣ ва ҳуқуқи инсон. – 2021. – № 2(22). – С. 113-120. ISSN 2414 –9217.

[4–М]. Султонова, Д.Ш. Таносуби шартномаи иштирок дар сохтмони ҳиссагӣ бо дигар шартномаҳои ҳуқуқи гражданин [Матн] / Д.Ш. Султонова // Ҳаёти ҳуқуқӣ. – 2021. – № 1(33). – С. 129-139. ISSN 2307 – 5198.

[5–М]. Султонова, Д.Ш. Вазъи ҳуқуқи фармоишгар дар шартномаи иштирок дар сохтмони ҳиссагии манзили истиқоматӣ [Матн] / Д.Ш. Султонова // Ҳаёти ҳуқуқӣ. – 2022. – №1(37). – С.141-149. – Дар ҳаммуаллифӣ ба Ғаюрзода Ш. К. ISSN 2307-5198.

II. Мақолаҳои илмие, ки дар нашрияҳои дигар ҷоп шудаанд:

[6–М]. Султонова, Д.Ш. Лоихаи Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи шарикии ҳиссагӣ дар сохтмони манзили истиқоматӣ» – кафолати муҳимми ҳуқуқи инсон ба манзил [Матн] / Д.Ш. Султонова // Конференсияи ҷумҳуриявии илмию амалӣ дар мавзӯи «Масъалаҳои назариявии амалисозии ҳуқуқи инсон дар Ҷумҳурии Тоҷикистон». – Душанбе, 2020. – С. 20-25.

[7–М]. Султонова, Д.Ш. Элементы договора участия в долевом строительстве [Матн] / Д.Ш. Султонова // Конференсияи ҷумҳуриявии илмӣ-амалӣ дар мавзӯи «Рушди ҳуқуқи байналмилалӣ оммавӣ ва хусусӣ дар 30 соли Истиқлолияти давлатии Ҷумҳурии Тоҷикистон» бахшида ба 80-солагии

Арбоби илм ва техникаи Тоҷикистон, ҳуқуқшиноси шоистаи Ҷумҳурии Тоҷикистон, доктори илмҳои ҳуқуқшиносӣ, профессор Шомурат Менглиев. – Душанбе, 2021. – С. 122-130.

[8–М]. Султонова, Д.Ш. Вазъи ҳуқуқии тарафҳои шартномаи иштирок дар сохтмони ҳиссагӣ [Матн] / Д.Ш. Султонова // Конференсияи ҷумҳуриявии илмию амалӣ дар мавзӯи «Рушди қонунгузори Тоҷикистон оид ба самтҳои алоҳидаи соҳибкорӣ». – Душанбе, 2021. – С. 234-245.

[9–М]. Султонова, Д.Ш. Ташаккулёбии падидаи замонат дар ҳуқуқи гражданин // Маводи конф. байн. илмӣ – назариявӣ дар мавзӯи: «Конститутсияи Ҷумҳурии Тоҷикистон ва низоми ҳуқуқии миллии: заминаҳои рушд ва дурнамои илми ҳуқуқшиносӣ, бахшида ба 25-солагии қабули Конститутсияи Ҷумҳурии Тоҷикистон» ва «70- солагии факултети ҳуқуқшиносии Донишгоҳи миллии Тоҷикистон» //Зери таҳрири н.и.ҳ. дот. Раҳмон Д.С. – Душанбе: Сино, 2019. – С 281.

[10–М]. Султонова, Д.Ш. Мафҳум ва хусусиятҳои шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ [Матн] / Д.Ш. Султонова // Фаъолияти ҳуқуқэҷодкунӣ. – 2022. – №2. – С. 89-91. – Дар ҳаммуаллифӣ бо Исмоилова М. И.