Ба Шурои диссертатсионии 6D.КОА-018 назди Донишгоҳи миллии Тоҷикистон (734025, ш. Душанбе, кучаи Буни Ҳисорак)

ТАҚРИЗ

ба автореферати диссертатсияи Султонова Дилрабо Шодихоновна дар мавзуи "Масъалаҳои асосии танзими ҳуқуқи мадании шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон", ки барои дарёфти дараҷаи илмии номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ аз рӯйи ихтисоси 12.00.03 – Ҳуқуқи гражданӣ; ҳуқуқи соҳибкорӣ; ҳуқуқи оилавӣ; ҳуқуқи байналхалқии хусусӣ пешниҳод шудааст

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 ташкил, маблағгузорӣ ва таъмини сохтмони объектҳои молу мулки ғайриманқулро ба вуҷуд меорад.

Унвонҷу бисёр ба маврид қайд мекунад, ки 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 ғайриманқул, алалхусус биноҳои истиқоматӣ аз қадимулайём шакли маъмули сармоягузорӣ мебошад. Иштирокчиён (ҳиссагузорон)-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 ғайриманқул дар шакли манзил мешаванд. Чунин ба назар мерасад, ки ҷалби сармоягузории шартномаҳои иштироки ҳиссагӣ дар сохтмони манзил аён аст.

Дар робита ба масъалаи болозикр муаллиф қайд менамояд, ки шартномаи ҳиссагии сохтмони биноси истиқоматӣ яке аз шартномаҳои мустақили ҳуқуқи маданӣ ба шумор меравад, чунки хусусиятҳои хоси худро дорад ва таҳияи қоидаҳои махсуси ҳуқуқӣ ва танзими пурра ва алоҳидаро тақозо менамояд. Нишонаҳои шартномаи ҳиссагии сохтмони биноси истиқоматӣ – таркиби махсуси субъективӣ, хусусиятҳои мавзуи 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 иҷрои кор мансубанд, баррасӣ намоем.

Муаллиф изҳор медорад, ки дар қонунгузории маданӣ шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ мустақиман ҳамчун шартномаи мустақил баромад менамояд. Ин шартнома қаблан дар Кодекси граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон ҳамчун шартномаи алоҳида мавриди танзими ҳуқуқӣ қарор нагирифта буд ва муқарраротҳо вобаста ба он низ дар қонунгузории маданӣ ҷой надоштанд. Ҳоло бошад, бо қабул гардидани Кодекси мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 24 декабри соли 2022, № 1918, дар боби 60 (моддаҳои 1158 - 1165) масъалаҳои асосии ҳуқуқи мадании 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 мушкилии ҷиддиро ба бор наовардааст, чунки қонунгузории маданӣ ба ҳар як субъект имконияти бастани шартномаҳои дар қонун пешбининашударо, бо асосҳои умумӣ ва моҳияти қонунҳои маданӣ мутобиқро, иҷозат медиҳад. Бо ҳамин назардошт, саҳмгузорон ва ширкатҳои сохтмонӣ муносибати худро метавонистанд тавассути бастани 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 ҳатмӣ дар шароити муосир сабаб гардидааст, ки баъзе ширкатҳои сохтмонӣ «фурӯши дукарата»-и як объекти ғайриманқулро анҷом медиҳанд. Аз ин сабаб, шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ ҳатман бояд ба қайди давлатӣ гирифта шавад, зеро предмети он объекти molу мулки ғайриманқул (бинои истиқоматӣ) мебошад. Ҳамчунин, ин предмет ба сифати манзил баромад мекунад, ки аз моддаи 36 Конститутсияи Ҷумҳурии Тоҷикистон сарчашма мегирад. Бинобар ин, пайдоиш, тағйирёбӣ ва қатъ гардидани ҳуқуқ ба молу мулки ғайриманқул, алалхусус бинои истиқоматӣ ҳатман бояд ба қайди давлатӣ гирифта шавад.

Аз гуфтаҳои болозикр бармеояд, ки масъалаҳои асосии танзими ҳуқуқи мадании шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон дар шароити муосир яке аз масъалаҳои муҳими ҳуқуқи маданӣ ба ҳисоб рафта, омӯзиши пурра ва ҳамаҷонибаро талаб менамояд. Аз ин рӯ, мавзуи таҳқиқоти диссертатсионии Султонова Д.Ш. мубрам ва саривақтӣ мебошад.

Аз таҳлили амиқ ва баррасии ҳамаҷонибаи масъалаҳои дар автореферат зикргардида ба хулосае омадан мумкин аст, ки сохтори таҳқиқот пай дар пай ва бо риояи мантиқи илмӣ таҳия гардидааст. Автореферати диссертатсия ҳамаи талаботҳои ҷойдоштаро дар худ ғунҷонида, натиҷаҳои пурра ва босамари таҳқиқотро ифода намудааст.

Аз мазмуну муҳтавои автореферати мазкур бармеояд, ки муаллиф вазифаҳои дар наздаш гузошташударо дар сатҳи дахлдор иҷро намуда, нуктаҳои илмии асоснок ва тавсияҳои амалии судмандро ҷиҳати рушди илми ҳуқуқшиносии ватанӣ ва таҷдиди қонунгузории соҳа манзур намудааст, ки аз манфиат орӣ нестанд. Бе тардид натиҷаҳои таҳқиқоти

гузаронидашуда на танҳо аҳамияти назариявӣ доранд, балки дар амалия низ мумкин аст фаррох истифода бурда шаванд.

Бояд зикр намуд, ки таҳқиқоти рисолаи илмии муаллиф дар заминаи сарчашмаҳои нодири таърихӣ-ҳуқуқӣ, қонунгузории миллӣ ва байналмилалӣ гузаронида шуда, тавассути он роҳҳои ҳал ва такмили қонунгузории соҳа баҳри танзими масъалаҳои асосии танзими ҳуқуқи мадании шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон пешбинӣ гардидаст.

Дар асоси гуфтаҳои болозикр, метавон бо эътимоди комил иброз намуд, ки мавзуи рисола аҳаммияти муҳимми илмӣ ва амалӣ дорад.

Дар баробари ин, дар кори илмӣ баъзе камбудиҳои ҷузъӣ ба назар мерасанд, ки онҳоро қайд намудан лозим аст. Дар автореферати диссертатсия баъзан камбудиҳои имлову грамматикӣ, ҳамчунин норасоиҳои техникаи таҳияи таҳқиқоти илмӣ ба мушоҳида мерасад.

Албатта, камбудии зикршуда сифати таҳқиқоти диссертатсионии такризшавандаро паст намекунанд ва баҳои мусбати диссертатсияро тағйир намедиҳанд.

Дар маҷмуъ, аз таҳлилу баррасии автореферати мазкур ба хулосае омадан мумкин аст, ки Султонова Дилрабо Шодихоновна ҳангоми навиштани рисолаи илмӣ дар мавзуи “Масъалаҳои асосии танзими ҳуқуқи мадании шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон” қобилияти баланди эҷодкорӣ нишон додааст.

Автореферати диссертатсия ва дастгоҳи илмии таҳқиқот ба талаботи муқаррарнамудаи Комиссияи олии аттестатсионии назди Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон, инчунин ба талаботи бандҳои 31-33- и «Тартиби додани дараҷаҳои илмӣ», ки бо қарори Ҳукумати Ҷумхурии Тоҷикистон аз 30 июни соли 2021, №267 тасдиқ гардидааст, мувофиқ буда, муаллифи он ба дарёфти дараҷаи илмии номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ аз рӯйи ихтисоси 12.00.03 – Ҳуқуқи гражданӣ; ҳуқуқи соҳибкорӣ; ҳуқуқи оилавӣ; ҳуқуқи байналхалқии хусусӣ сазовор мебошад.

Муовини сардори шуъбаи ҳуқуқи байналмилалии
Маркази миллии қонунгузории назди
Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон,
номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ **Каримзода Р.М.**

Имзои Каримзода Р.М. тасдиқ менамоям.
Сардори бахши кадрҳо ва коргузорӣ **Фаттоев М.С.**

30 майи соли 2024

Суроға: Ҷумҳурии Тоҷикистон, Маркази миллии
қонунгузории назди Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон,
734024, ш. Душанбе, кучаи академик А. Адҳамов, 13,
Тел: (+99237) 227-45-00, Факс: 227-63-64. info@mmk.tj