Ба Шурои диссертатсионии 6D.KOA-018-и назди Донишгоҳи миллии Тоҷикистон (ш. Душанбе, хиёбони Рӯдакӣ, 17.)

ТАҚРИЗ

ба автореферати диссертатсияи Д.Ш. Султонова дар мавзуи "Масъалаҳои асосии танзими ҳуқуқи мадании шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон" барои дарёфти дараҷаи илмии номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ аз рӯйи ихтисоси 12.00.03. – Ҳуқуқи гражданӣ; ҳуқуқи соҳибкорӣ; ҳуқуқи оилавӣ; ҳуқуқи байналмилалии хусусӣ (илмҳои ҳуқуқшиносӣ)

Бояд зикр намуд, ки дар солҳои то истиқлолияти давлатӣ сохтмони бинои истиқоматӣ асосан аз ҳисоби давлат анҷом дода мешуд. Шахсони воқеӣ, ки имконияти харидории чунин ашёҳои қиматро дошта, аъзои кооперативи сохтмони бинои истиқоматӣ мешуданд. Вале асосан тавассути навбат дар қайди иттифоқҳои касабаи ҷойи кор кормандони эхтиёҷманд бо манзили истиқоматӣ таъмин мешуданд. Аз аввалҳои солҳои 2000 сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон пайдо ва инкишоф ёфта истодааст. Дар Кодекси мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон (минбаъд – КМ ҶТ) бори нахуст боби 60 (моддаҳои 1158 – 1165) ба танзими сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ бахшида шудааст. Ҳамзамон сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ ва танзими ҳуқуқи мадании он бисёр паҳлуҳҳои норавшан дорад, ки аз ҷониби муҳаққиқони соҳа бояд мавриди омӯзиш ва хулосабарорӣ гардад. Бинобар ин, муҳиммияти интихоби мавзӯъ ҷойи баҳс надорад.

Дар муқаддимаи диссертатсия мубрамияти мавзуи таҳқиқот асоснок карда шуда, мақсад ва вазифаҳои таҳқиқоти диссертатсионӣ муайян гардида, асосҳои методологии он оварда шуда, навгонии илмии таҳқиқот, аҳаммияти назариявӣ ва амалии он тавсиф гардида, нуктаҳои илмии ба ҳимоя пешниҳодшаванда баён карда шудаанд.

Боби якуми диссертатсия – «Масъалаҳои умумии шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ» ном дошта, аз ду зербоб иборат аст.

Дар зербоби якуми боби якум – «Мафҳум ва хусусиятҳои шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ» таҳлил мегардад, ки дар марҳилаҳои мушаххаси таърихӣ дар ҳар як мамлакат сохтмони бино, иншоот, иморат маъмулан аз ҳисоби воситаҳои худии ширкатҳои сохтмонӣ амалӣ карда мешавад. Ҳар як муносибати иҷтимоӣ, аз ҷумла муносибатҳо вобаста ба

сохтмонро навигарихои илмӣ, технологӣ ва инсонӣ ҳамроҳӣ менамоянд. Муносибатҳои ҷамъиятӣ доир ба сохтмон таърихи амиқ дошта, дар замони муосир ба яке аз масъалаҳои мубрам табдил ёфтаанд.

Зербоби дуюми боби якум – «Таносуби шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ бо дигар шартномаҳои ҳуқуқи маданӣ» ном дорад. Муаллиф бо такя ба истинод иброз медорад, ки дар ҳуқуқи маданӣ шартномаҳо вобаста ба як қатор хусусиятҳои худ, аз ҷумла вобаста ба предмет ба якчанд гурӯҳ тақсим карда мешаванд. Аз ҷумла, шартномаҳое, ки дар асоси онҳо ашё ба ҳуқуқи моликият ва ё ҳуқуқи дигари ашёии тарафи дигар ва ё барои истифодабарии тарафи дигар пешниҳод карда мешавад; шартномаҳое, ки баҳри пешниҳод намудани хизмати муайян равона карда шудаанд; шартномаҳое, ки барои иҷрои кор ва пешниҳод намудани натиҷаи он ба тарафи дигар равона карда мешаванд.

Муаллиф аз рӯйи маҳаки тасниф, инчунин қайд менамояд, ки 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 банудабасти мувофиқ шаклҳо ва намудҳои шартномавӣ асос мебошанд.

Дар фарҷоми зербоби мазкур муаллиф чунин хулоса менамояд, ки ҳарчанд дар боби 60 КМ ҶТ 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 дар бораи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ таҳия ва қабул нагардидааст, муносибатҳои мазкур мумкин аст бо истифода аз шабоҳати қонун мавриди танзим қарор дода шаванд.

Боби дуюми диссертатсия – «Унсурҳои шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ» ном дошта, аз чор зербоб иборат аст.

Зербоби якуми боби дуюм – «Мавзуи шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ» ном гирифтааст. Ба андешаи муаллиф, талаботи асосие, ки қонунгузор барои бастани шартномаи ҳуқуқи маданӣ ба миён мегузорад, созиши тарафҳо бо ҳама шартҳои муҳим мебошад. Ба сифати яке аз онҳо мутобиқи моддаи 498 КМ ҶТ, мавзуи шартнома баромад менамояд.

Шартномаҳо бидуни мавзу вуҷуд надоранд. Мавзуи шартномаро неъматҳои моддӣ ва ё ғайримоддӣ ташкил медиҳанд, ки тарафҳо нисбат ба он аҳд бастаанд. Дар сурати мавҷуд набудани нишондоди возеҳ дар шартнома оид ба мавзуи он, иҷрои шартнома ғайриимкон мегардад ва шартнома дар асл моҳияти худро гум мекунад ва аз ин рӯ, бояд бастанашуда ҳисобида шавад.

Дар зербоби дуюми боби дуюм – «Тарафҳои шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ ва ҳуқуқу уҳдадориҳои онҳо» муаллиф зикр менамояд, ки тараф иштирокчии муносибати ҳуқуқӣ мебошад, ки ҳамчун барандаи ҳуқуқ ва уҳдадориҳои муайян ба муқобили тарафи дигар баромад мекунад. Шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ муносибати байни шаҳрвандон ва шахсони ҳуқуқиро, ки маблағҳои худро барои сохтмони ҳиссагии биноҳои истиқоматӣ равона месозад ва шахсе, ки ин маблағро ҷалб мекунад, ба расмият медарорад. Ба ибораи дигар, тарафҳои ин шартнома ширкати сохтмонӣ ва ҳиссагузор мебошанд.

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

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

Ҳамин тавр, ширкати сохтмонӣ аз рӯйи шартҳои шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ уҳдадор аст сохтмони ҳиссагиро пас аз анҷоми корҳои сохтмонӣ ва гузаронидан аз Комиссияи давлатӣ бо пешниҳоди ҳуҷҷатҳои техникӣ ба ҳиссагузор супорад. Ҳиссагузор дар навбати худ уҳдадор мегардад, ки объекти сохтмони ҳиссагиро қабул намуда, нархи тибқи шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ қайду шартшударо ба ширкати сохтмонӣ пардохт намояд. Яъне, уҳдадориҳои тарафҳои шартнома боиси пайдо гардидани ҳуқуқҳои онҳо мегардад.

Зербоби сеюми боби дуюм – «Таъмини иҷрои уҳдадориҳои тарафҳо ва масъалаҳои танзими ҳуқуқии онҳо дар шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ» ном гирифтааст. Муаллиф дар ин зербоб зикр менамояд, ки иҷрои уҳдадорӣ ба воситаи ноустуворона, гарав, нигоҳ доштани молу мулки қарздор, замонат, кафолати бонкӣ, байъона ва дигар усулҳои пешбининамудаи қонун ё шартнома таъмин шуданаш мумкин аст (қисми 1, моддаи 380 КМ ҶТ).

Ба назари муаллиф, ҳангоми ба вуҷуд омадани уҳдадории мадании кредитор кӯшиш менамояд, ки манфиатҳои худро бо истифода аз тамоми тарзҳои пешбининамудаи 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.

Зербоби чоруми боби дуюм – «Дигар унсурҳои шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ» ном гирифтааст. Дар ин зербоб муаллиф қайд менамояд, ки ба унсурҳои дигари шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ шакл, нарх, кафолати сифат, мӯҳлати додани объекти сохтмони ҳиссагӣ ва ҷавобгарӣ дохил мешаванд, инчунин ҳар яке аз унсурҳои мазкур ба таври алоҳида тавсиф карда мешаванд.

Муаллиф дар хусуси шакли шартномаи сохтмони ҳиссагӣ нуктаеро баён дорад, ки тибқи он шартномаи мазкур бояд дар шакли хаттӣ баста шуда, ба қайди давлатӣ гирифта шавад. Бақайдгирии шартнома тибқи тартиби муқаррарнамудаи мақомоти ваколатдор амалӣ карда мешаванд. Ба сифати мақомоти ваколатдори бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он Кумитаи давлатии идораи замин ва геодезии ҶТ баромад менамояд. Корхонаи воҳиди давлатии «Бақайдгирии молу мулки ғайриманқул» ва корхонаҳои давлатии фаръии тобеи он дар доираи ваколатҳои худ корҳои вобаста ба бақайдгирии молу мулки ғайриманқулро анҷом медиҳанд.

Дар хулосаи диссертатсия пешниҳодҳои унвонҷӯй ҷиҳати такмили танзими ҳуқуқи мадании сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ ҷойгир шудаанд.

Аз таҳлили автореферати диссертатсия хулоса намудан мумкин аст, ки мавзуъ ва мазмуни таҳқиқот ба шиносномаи ихтисоси 12.00.03. – Ҳуқуқи граждании; ҳуқуқи соҳибкорӣ; ҳуқуқи оилавӣ; ҳуқуқи байналмилалии хусусӣ, ки аз ҷониби Комиссияи олии аттестатсионии назди Президенти ҶТ тасдиқ карда шудааст, дигар талаботҳо (навгонӣ, риояи одоби илмӣ ва инъикоси шароити Тоҷикистон) мутобиқ мебошад.

Ҳамзамон баъзе андешаҳо дар нуқтаи якуми илмии ба ҳимоя пешниҳодшаванда баҳсталаб мебошанд. Ба ақидаи унвонҷӯй иштироки ҳиссагӣ дар сохтмони бинои истиқоматӣ падидаи ҳуқуқи мадании маҳсуб ёфта, барои низоми ҳуқукии ҶТ нисбатан нав мебошад, чунки муносибатҳои объективии ҷамъиятӣ аллакай миёни субъектони ҳуқуқӣ пайдо гардида, аммо танзими ҳуқукии ин муносибатҳо дар кишвар ба таври дахлдор ба роҳ монда нашудааст. Вақте ки "муносибатҳои объективии ҷамъиятӣ аллакай миёни субъектони ҳуқуқӣ пайдо гардида" бошад, пас чи тавр танзими

ҳуқуқии ин муносибатҳо дар кишвар ба таври дахлдор ба роҳ монда нашудааст?

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. Агар "(бунёд)-и объекти нави молу мулки ғайриманқул" мавзӯи танзими шартнома бошад, пас "объекти сохтмони ҳиссагӣ" чи маъно дорад?

Баъзе масъалаҳои баҳсноки дар боло зикршуда сатҳи баланди илмии рисоларо паст намекунад. Диссертатсияи унвонҷӯй – Султонова Дилрабо Шодихоновна дар мавзуи "Масъалаҳои асосии танзими ҳуқуқи мадании шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон" барои дарёфти дараҷаи илмии номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ аз рӯйи ихтисоси 12. 00. 03 – Ҳуқуқи гражданӣ; ҳуқуқи соҳибкорӣ; ҳуқуқи оилавӣ; ҳуқуқи байналмилалии хусусӣ ба талаботҳои бандҳои 31, 33, 34 ва 35 Тартиби додани дараҷаҳои илмӣ, ки бо Қарори Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 30 июни соли 2021, № 267 тасдиқ шудааст, мутобиқат дорад, унвонҷӯй бошад арзандаи дараҷаи илмии дархостшуда мебошад.

Муқарриз, мудири шуъбаи масоили назариявии давлат ва ҳуқуқи муосири Институти фалсафа, сиёсатшиносӣ ва ҳуқуқи ба номи А. Баҳовадинови Академияи миллии илмҳои Тоҷикистон, доктори илмҳои ҳуқуқшиносӣ, дотсент **Бобоҷонзода И.Ҳ.**

имзои Бобоҷонзода И.Ҳ.-ро тасдиқ мекунам:
Сардори шуъбаи кадрҳои Институти фалсафа, сиёсатшиносӣ ва ҳуқуқи ба номи А. Баҳоваддинови Академияи миллии илмҳои Тоҷикистон **Абдураҳмонзода Б.А.**

ШУЪБАИ КАДРХО ОТДЕЛ КАДРОВ

3 июни соли 2024

Суроға: 734025, Ҷумҳурии Тоҷикистон
ш. Душанбе, хиёбони Рӯдакӣ, 33
Моб: (+992 93) 510-77-11+
Email: bobojonov_i@mail.ru