

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

### ТАҚРИЗ

ба автореферати диссертатсияи Султонова Д. Ш. дар мавзӯи  
“Масъалаҳои асосии танзими ҳуқуқи маданияи шартномаи сохтмони  
ҳиссагии бинои истиқоматӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон” барои дарёфти  
дараҷаи илмӣ номзоди илмҳои ҳуқуқшиносӣ аз рӯи ихтисоси 12.00.03.  
– Ҳуқуқи граждани; ҳуқуқи соҳибкорӣ; ҳуқуқи оилавӣ; ҳуқуқи  
байналмилалии хусусӣ (илмҳои ҳуқуқшиносӣ)

Аз аввалҳои солҳои 2000 сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ дар  
Ҷумҳурии Тоҷикистон ташаккул ёфта истодааст ва аҳамияти калони  
иҷтимоӣ дорад. Дар Кодекси маданияи Ҷумҳурии Тоҷикистон (минбаъд –  
КМ ҶТ) бори нахуст боби 60 (моддаҳои 1158 – 1165 ) ба танзими  
сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ бахшида шудааст. Аммо сохтмони  
ҳиссагии бинои истиқоматӣ ва танзими ҳуқуқи маданияи он бисёр  
масъалаҳои баҳснок дорад, ки аз ҷониби муҳаққиқони соҳаи ҳуқуқи  
маданӣ бояд мавриди омӯзиш гардад. Бинобар ин, интихоби мавзӯ  
басо муҳим аст.

Дар муқаддимаи диссертатсия мубрамияти мавзӯи таҳқиқот асоснок  
карда шуда, мақсад ва вазифаҳои таҳқиқоти диссертатсионӣ муайян  
гардида, асосҳои методологии он оварда шуда, нағони илмӣ таҳқиқот,  
аҳамияти назариявӣ ва амалии он тавсиф гардида, нуктаҳои илмӣ 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 муносибатҳои  
вобаста ба сохтмонро навигариҳои илмӣ, технологӣ ва инсонӣ ҳамроҳӣ  
менамоянд. Муносибатҳои ҷамъиятӣ доир ба сохтмон таърихи амик  
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 тақия ба истинод ибраз мегардад, ки дар ҳуқуқи маданӣ

шартномаҳо вобаста ба як қатор хусусиятҳои худ, аз ҷумла вобаста ба предмет ба якчанд гуруҳ тақсим карда мешаванд. Аз ҷумла, шартномаҳо, ки дар асоси онҳо ашё ба ҳуқуқи моликият ва ё ҳуқуқи дигари ашёии тарафи дигар ва ё барои истифодабарии тарафи дигар пешниҳод карда мешавад; шартномаҳо, ки баҳри пешниҳод намудани хизмати муайян равона карда шудаанд; шартномаҳо, ки барои иҷрои қор ва пешниҳод намудани натиҷаи он ба тарафи дигар равона карда мешаванд.

Муаллиф аз рӯи 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 банудабастии мувофиқ шаклҳо ва намудҳои шартномавӣ асос мебошанд.

Дар фарҷоми зербоби мазкур муаллиф чунин хулоса менамояд, ки 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 муносири 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 дуҷуми диссертатсия – «Унсурҳои шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ» ном дошта, аз чор зербоб иборат аст.

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

Шартномаҳо бидуни мавзӯ (предмет) вучуд надоранд. Предмети шартномаро неъматҳои моддӣ ва ё маънавие 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 дуҷуми боби дуҷум – «Тарафҳои шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ ва ҳуқуқи уҳдадорихои онҳо» муаллиф зикр менамояд, ки тараф иштирокчии муносибати ҳуқуқӣ мебошад, ки ҳамчун барандаи ҳуқуқ ва уҳдадорихои муайян ба муқобили тарафи дигар баромад мекунад. Шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ



муносибати байни шахрвандон 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 ибраз 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 қорӣ 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 рӯи шартҳои шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ уҳдадор аст сохтмони ҳиссагиро пас аз анҷоми қорҳои 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, уҳдадорҳои тарафҳои шартнома боиси пайдо гардидани ҳуқуқҳои онҳо мегардад.

Зербоби сеюми боби дуюм – «Таъмини иҷрои уҳдадорҳои 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 ҚТ).

Ба назари муаллиф, ҳангоми ба вучуд омадани уҳдадории маданӣ кредитор кӯшиш менамояд, ки манфиатҳои худро бо истифода аз тамоми тарзҳои пешбининамудаи қонун ғимоя кунад. Ҳанӯз дар ҳуқуқи римӣ имконият фароҳам оварда шуда буд, ки кредитор аз ноустуворона,

кафолат, гарав ва замонат ҳамчун ҳавасмандгардонии иҷрои уҳдадорихо 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, муҳлати 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 ғайриманкул ва ҳуқуқҳо ба он Кумитаи давлатии идораи замин ва геодезии ҚТ баромад менамояд. Корхонаи воҳиди давлатии «Бақайдгирии молу мулки ғайриманкул» ва корхонаҳои давлатии фаръии тобеи он дар доираи ваколатҳои худ корҳои вобаста ба бақайдгирии молу мулки ғайриманкулро анҷом медиҳанд.


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

Аз таҳлили автореферати диссертатсия хулоса намудан мумкин аст, ки мавзӯ ва мазмуни таҳқиқот ба шиносномаи ихтисоси 12.00.03. – Ҳуқуқи граждани; ҳуқуқи соҳибкорӣ; ҳуқуқи оилавӣ; ҳуқуқи байналмилалии хусусӣ, ки аз ҷониби Комиссияи олии аттестатсионии назди Президенти ҚТ тасдиқ карда шудааст, дигар талаботҳо (навгонӣ, риояи одоби илмӣ ва инъикоси шароити Тоҷикистон) мутобиқ мебошад. Ҳамзамон андешаи унвонҷӯй, ки дар сархати 5 банди 2 бахши тавсияҳои амалӣ муайян кардааст: “ширкати сохтмонӣ – шахсони ҳуқуқие, ки бо ҷалби пурра ё нопурраи воситаҳои пулии ҳиссагузoron тибқи қонунгузорӣ бинои истиқоматиро бунёд менамоянд” (саҳ. 13, 29 автореф. дис.) баҳснок мебошад. Истилоҳи “ширкати сохтмонӣ” умуман хосси муассиса ва корхонаҳои давлатии сохтмонӣ набуда, фаъолияти онҳо танҳо “аз ҷалби пурра ё нопурраи воситаҳои пулии ҳиссагузoron” иборат намебошад. Эроди гирифташуда сатҳи илмии рисолаи анҷомёфтaro коста намегардонад, чунки илм бебаҳс нобуд мешавад. Бинобар ин баҳс намуда, кори илмиро пешбурдан лозим аст. Ҳамзамон, диссертатсияи унвонҷӯй Д. Ш. Султонова дар мавзӯи “Масъалаҳои асосии танзими ҳуқуқи маданияи шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ дар



Ҷумҳурии Тоҷикистон” барои дарёфти дараҷаи илмии номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ аз рӯи ихтисоси 12. 00. 03 – Ҳуқуқи граждани; ҳуқуқи соҳибкорӣ; ҳуқуқи оилавӣ; ҳуқуқи байналмилалӣ 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, унвонҷӯӣ арзандаи дараҷаи илмии дархостшуда мебошад.

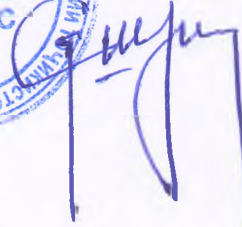
Муқарриз, Вакили Маҷлиси намояндагони  
Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон,  
номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ

  
Холмаҳмадзода Солеҳа

Суроға: 734025, шаҳри Душанбе,  
хиёбони Рӯдакӣ 42,  
сайт: parliament.tj  
Тел.: 221 – 13 – 78  
221 – 11 – 64

Имзои вакил Холмаҳмадзода  
тасдиқ менамоям  
Шуъбаи кадрҳо ва корҳои махсус





Сафарзода Ф.С.

4 июни соли 2024