

**ДОНИШГОҲИ ДАВЛАТИИ ҲУҚУҚ, БИЗНЕС ВА СИЁСАТИ  
ТОҶИКИСТОН**

**Бо ҳуқуқи дастнавис**

**ТДУ: 347(575.3)**

**ТКБ: 67.99(2)32(2тоҷик)**

**С – 32**

**САТТОРИЁН АЛИШЕР ҲАМИДЗОДА**

**МУАММОҲОИ ТАНЗИМИ ҲУҚУҚӢ-ГРАЖДАНИИ  
ХИЗМАТРАСОНИИ РИЭЛТОРӢ ДАР БОЗОРИ МОЛУ МУЛКИ  
ҒАЙРИМАНҚУЛ ДАР ҶУМҲУРИИ ТОҶИКИСТОН: ҶАНБАҲОИ  
НАЗАРИЯӢ ВА АМАЛӢ**

**АВТОРЕФЕРАТИ**

диссертатсия барои дарёфти дараҷаи илмии номзади илмҳои  
ҳуқуқшиносӣ аз рӯи ихтисоси 12.00.03 – Ҳуқуқи граждани; ҳуқуқи  
соҳибкорӣ; ҳуқуқи оилавӣ; ҳуқуқи байналмилалии хусусӣ

**ДУШАНБЕ – 2025**

**Диссертатсия дар кафедраи ҳуқуқи маданӣ ва меҳнатии факултети ҳуқуқшиносии Донишгоҳи давлатии ҳуқуқ, бизнес ва сиёсати Тоҷикистон омода карда шудааст.**

**Роҳбари илмӣ:** **Ҳошимзода Даврон Додочон** – номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ, сардори Раёсати коргузорӣ ва назорати Дастгоҳи иҷроияи Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон.

**Муқарризи расмӣ:** **Имомзода Нилуфар Муҳаммадюсуф** – доктори илмҳои ҳуқуқшиносӣ, дотсент, муовини раиси Кумитаи Маҷлиси намояндагони Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон оид ба қонунгузорӣ ва ҳуқуқи инсон;

**Мирзоев Парвиз Исроилович** – номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ, дотсент, мудири кафедраи назарияи давлат ва ҳуқуқи факултети ҳуқуқшиносии Академияи идоракунии давлатии назди Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон.

**Муассисаи пешбар:** Муассисаи байнидавлатии таълимии таҳсилоти олии касбии Донишгоҳи славянии Россия-Тоҷикистон (ш. Душанбе).

Ҳимояи диссертатсия санаи «2» сентябри соли 2025, соати 10<sup>00</sup> дар ҷаласаи шурои диссертатсионии 6D.KOA-018-и назди Донишгоҳи миллии Тоҷикистон (734025, ш. Душанбе, кӯчаи Буни Ҳисорак, толори шурои диссертатсионии факултети ҳуқуқшиносии ДМТ) баргузор мегардад.

Бо мазмуни диссертатсия дар сомонаи [www.tnu.tj](http://www.tnu.tj) ва Китобхонаи марказии илмии Донишгоҳи миллии Тоҷикистон бо нишони 734025, ш. Душанбе, хиёбони Рӯдакӣ 17, шинос шудан мумкин аст.

Автореферат «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ соли 2025 тавзеъ шудааст.

**Котиби илмии шурои диссертатсионӣ,  
номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ, дотсент**



**Қодиров Н.А.**

## МУҚАДДИМА

**Мубрамии мавзуи таҳқиқот.** Дар шароити замони муосир ва ташаккули ёфтани иқтисоди бозорӣ, муносибатҳои ҷамъиятии бо меъёрҳои ҳуқуқӣ-маданӣ танзимшаванда оҳанги нав пайдо карда, дар маркази таваҷҷуҳи иштирокчиёни муомилоти маданӣ қарор гирифтаанд. Ин дар мавриде мубрам ба назар мерасад, ки ҷаъолияти иқтисодии озод дар меҳвари сиёсати давлатӣ қарор гирифта, намудҳои нави ҷунин ҷаъолият рӯи қор омадаанд. Ба сифати ҷунин ҷаъолият метавонад ҷаъолияти риэлторӣ баромад намояд, ки барои ба миён омадани он ташаккули муносибатҳои ҷамъиятии алоқаманд ба молу мулки ғайриманқул замина гузоштаанд. Дар робита ба ин, муомилоти маданӣ иштирокчиёне ворид гардиданд, ки онҳо ба шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ хизматрасониро дар намуди ҷаъолияти миёнаравӣ – риэлторӣ пешниҳод менамоянд.

Бояд қайд намуд, ки дар Тоҷикистон ҷаъолияти риэлторӣ падидаи нав буда, дар робита ба сатҳ ва сифати қомилан нав баромадани муносибатҳои ҷамъиятии алоқаманд ба молу мулки ғайриманқул – ба иҷора додани манзили истиқоматӣ, харидан ва фурӯштани он, муайян кардани арзиши молу мулки ғайриманқул ва монанди инҳо пайдо гардидааст.

Ҷаъолияти риэлторӣ дар Тоҷикистон, гарчанде ки пас аз соҳибистиқлолӣ пайдо шуда бошад ҳам, устуворона рушд карда истодааст, вале то ба имрӯз заминаи ҳуқуқии мустаҳками танзимкунандаи худро надорад. Заминаи ҳуқуқии амалкунандаи батанзимдарорандаи ҷаъолияти риэлторӣ, масалан, Кодекси маданияи Ҷумҳурии Тоҷикистон, ҳислати умумӣ дошта, ин намуди ҷаъолияти миёнаравиро ба таври умумисоҳавӣ ба танзим мебарорад. Аз ин ҷо, муаммоҳои ҳуқуқии алоқаманд ба ҷаъолияти риэлторӣ, масалан, талаботи ҳуқуқие, ки нисбат ба риэлтор пешниҳод карда мешаванд, ба таври пурра ва муқаммал ҳалли худро пайдо накардаанд. Вобаста ба ин, аз тарафи намоёндагони назария ва амалияи ҳуқуқи маданӣ фаро расидани расидани зарурат оид ба таҳия ва қабул кардани қонуни соҳавӣ танзимкунандаи ҷаъолияти риэлторӣ таъкид карда мешавад.

Мавриди қайд аст, ки ҷой надохтани танзими ҳуқуқии соҳавӣ ҷаъолияти риэлторӣ дар Тоҷикистон, мавҷуд набудани нуқтаи назар ва андешаи ягона оид ба мафҳуми риэлтор, дар самти мафҳум, моҳият ва табиати ҳуқуқии ҷаъолияти риэлторӣ, хусусияти шартномаҳои ҳуқуқӣ-маданияи басташаванда, хизматрасониҳои аз тарафи риэлторон пешниҳодшаванда муаммоҳои зиёдро ба вуҷуд овардааст.

Рӯи қор омадани муаммоҳои алоқаманд ба мафҳум, моҳият ва табиати ҳуқуқии ҷаъолияти риэлторӣ, хусусияти шартномаҳои ҳуқуқӣ-маданияи басташаванда, хизматрасониҳои аз тарафи риэлторон

пешниходшаванда замоне ба таври назаррас мушоҳида мешаванд, ки дар Тоҷикистон, бахусус, дар минтақаҳои алоҳидаи он, ба монанди шаҳрҳои Душанбе, Хучанд, Бохтар, Ҳисор, рушди бомайлони бозори молу мулки ғайриманкул дар намуди сохта ба истифода додани биноҳои истиқоматии баландошӯна рӯйи қор омадааст.

Агар дар микёси ҷумҳурӣ соли 2000-ум масоҳати умумии манзилҳои истиқоматии сохта ба истифода додашуда 245,5 ҳазор метри мураббаъро ташкил дода бошад, ин нишондиҳанда соли 2010 ба 1029,4 ҳазор метри мураббаъ, соли 2020 ба 1463,4 ҳазор метри мураббаъ, соли 2022 ба 1739,5 ҳазор метри мураббаъ ва соли 2023 ба 1823,0 ҳазор метри мураббаъ баробар гардид.

Дар вилояти Суғд, агар соли 2000-ум 101,4 ҳазор метри мураббаъ манзили истиқоматӣ сохта ба истифода дода шуда бошад, солҳои 2010, 2020, 2022 ва 2023 масоҳати манзилҳои истиқоматии сохта ба истифода додашуда, мутаносибан 332,9 ҳазор метри мураббаъ, 434,4 ҳазор метри мураббаъ, 534,8 ҳазор метри мураббаъ ва 558,6 ҳазор метри мураббаъро ташкил доданд.

Дар вилояти Хатлон бошад, ин нишондиҳандаҳо ҳислати тағйирёбанда доранд. Агар дар вилоят соли 2000-ум ҳамагӣ 71,4 ҳазор метри мураббаъ манзили истиқоматӣ сохта ба истифода дода шуда бошад, ин нишондиҳанда солҳои 2010, 2020, 2022 ва соли 2023 мутаносибан 328,0 ҳазор метри мураббаъ, 292,5 метри мураббаъ, 334,1 ҳазор метри мураббаъ ва 275,8 ҳазор метри мураббаъро ташкил дод.

Нишондиҳандаҳои омӯрӣ дар ВМКБ афзоиши нисбиро нишон медиҳанд. Ҷунонҷӣ, соли 2000-ум агар 12,7 ҳазор метри мураббаъ манзилҳои истиқоматӣ сохта ба истифода дода шуда бошанд, солҳои минбаъда 17,9 ҳазор метри мураббаъ (соли 2010), 26,5 ҳазор метри мураббаъ (соли 2020), 49,0 ҳазор метри мураббаъ (соли 2022) ва 50,5 ҳазор метри мураббаъ (соли 2023) манзилҳои истиқоматӣ сохта ба истифода дода шуданд.

Болоравии нишондиҳандаҳои омӯрии сохта ба истифода додани манзилҳои истиқоматӣ, ҳамчунин дар шаҳру ноҳияҳои тобеи ҷумҳурӣ (соли 2000 – 41,1 ҳазор метри мураббаъ, соли 2010 – 183,2 ҳазор метри мураббаъ, соли 2020 – 251,5 ҳазор метри мураббаъ, соли 2022 – 387,5 ҳазор метри мураббаъ, соли 2023 – 388,1 ҳазор метри мураббаъ) ва дар шаҳри Душанбе (соли 2000 – 245,5 ҳазор метри мураббаъ, соли 2010 – 1029,4 ҳазор метри мураббаъ, соли 2020 – 1463,4 ҳазор метри мураббаъ, соли 2022 – 1739,5 ҳазор метри мураббаъ, соли 2023 – 1823,0 ҳазор метри мураббаъ) мушоҳида мегардад [34, с. 102-104].

Масъалаи мазкур, инчунин зимни ироаи Паёми Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон ба Маҷлиси Олӣ аз 28-уми декабри соли 2023 баён гардид. Таъкид карда шуд, ки «Дар замони соҳибистиклолӣ 140 ҳазор гектар замин, аз ҷумла 52 ҳазор гектар аз ҳисоби заминҳои обӣ

ба зиёда аз 1 миллиону 420 ҳазор оилаи мамлакат барои сохтмони манзили истиқоматӣ тақсим карда шуд, ки қисми асосии он ба оилаҳои ҷавон рост меояд. Яъне, дар маҷмуъ, беш аз 8 миллиону 800 ҳазор нафар сокинони мамлакат шароити истиқоматии худро беҳтар кардаанд, ки аксари онҳоро оилаҳои ҷавон ташкил медиҳанд. Инчунин дар ин давра 11 ҳазор иншооти нави варзишӣ бунёд гардид, ки он ҳам асосан барои ҷавонон мебошад» [30].

Дар миқёси Тоҷикистон рушд ёфтани фонди манзил наметавонад ба фаъолияти риэлторӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул бетаъсир монад. Вобаста ба ин, дуруст аст, ки хизматрасониҳои аз тарафи риэлторон пешниҳодшаванда, гарчанде ки барои осон гардонидани мушкilotи шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ, вобаста ба молу мулки ғайриманқул – ба иҷора гирифтани манзили истиқоматӣ, харидан ва фурӯхтани манзили истиқоматӣ ва монанди инҳо нигаронида шудааст, лекин хизматрасонии мазкур аз нигоҳи сатҳ ва сифат на ҳама вақт ба интизориҳои шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ, ҳамчун фармоишгар, мувофиқ буда, талаботи онҳоро ба ин намуди хизматрасонӣ ба пуррагӣ қонеъ мегардонанд. Омилҳои ба ин раванд таъсиррасонандаро ба таври зерин муайян кардан мумкин аст:

Якум, дар қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон мафҳуми риэлтор ва фаъолияти риэлторӣ, талаботи ҳуқуқии нисбат ба ин иштирокчиёни муомилоти маданӣ пешниҳодшаванда, мушаххас муайян карда нашудаанд.

Дуюм, мавҷуд набудани мафҳуми расмӣ «риэлтор» ва «фаъолияти риэлторӣ», амалияи ҳуқуқтатбиқкуниро ба тангкӯҷаи сарбаста ворид кардааст, ки ҳолати мазкур барои эҷод гардидани муаммоҳои ҳуқуқӣ дар фаъолияти мақомоти судӣ боис гардидааст. Вобаста ба ин, судҳо хангоми баррасӣ кардани аризаҳои даъвогӣ бо ҷавобгарии риэлторон, на ҳама вақт байни фаъолияти миёнаравӣ ва фаъолияти риэлторӣ сарҳадгузори менамоянд. Натиҷа он аст, ки аз тарафи судҳо на ҳамеша, аз рӯйи аризаи даъвогии муҳокимашуда, қарори қонунӣ ва асоснок қабул карда мешавад. Масалан, бо ҳалномаи суди ноҳияи Исмоили Сомонӣ шаҳри Душанбе аз 11-уми июни соли 2020 бекор карда шудани шартномаи хариду фурӯши хучра ва манзили истиқоматӣ, бе пешниҳоди манзили истиқоматии дигар, баровардани шаҳрванд А.С. [32]. Ё новобаста аз ҳалномаи суди шаҳри Ваҳдат аз 5-уми декабри соли 2018 аъзои оилаи молик Р.М. эътироф гардидани Ш.З. бо фарзандони ноболиғаш ва маскун шудани онҳо дар манзили истиқоматии мансуб ба Р.М., аз тарафи нотариуси давлатӣ тасдиқ гардидани шартномаи хариду фурӯши хонаи истиқоматӣ ва минбаъд бо ҳалномаи суди шаҳри Ваҳдат аз 4-уми октябри соли 2023 безътибор доништа шудани шартномаи хариду фурӯши хонаи истиқоматӣ [33].

Бо назардошти таҷрибаи судии зикршуда, наметавонем онро сарфи назар кунем, ки истеъмолкунандагони асосии хизматрасониҳои аз тарафи риэлтор пешниҳодшаванда шахсони воқеӣ ба шумор мераванд. Аз ин лиҳоз, тақвияти дараҷаи ҳифзи иҷтимоии шахсони воқеӣ аз он вобастагӣ дорад, ки фаъолияти риэлторӣ то кадом андоза дуруст ва мақсаднок ба танзим дароварда шудааст. Дар асоси таҳлили муқоисавии раванди муфлисшавии ташкилотҳои қарзии бузурги мамлакат – ҶСК «Агроинвестбанк» ва ҶСК «Точиксодиротбанк», қайд кардан мумкин аст, ки ба таври дахлдор танзим нагардидани фаъолияти риэлторӣ метавонад ба болоравии ҷиноятҳои қаллобӣ мусоидат намояд. Бо роҳи ворид шудан ба боварии шахсони воқеӣ ва тасарруф кардани молу мулки ғайр, тақвияти ҳифзи иҷтимоии шахсони воқеиро коста гардонидан, боиси поймол шудани ҳуқуқи конститусионии онҳоро ба моликият мегардад.

Аҳамияти баланди иҷтимоӣ ва иқтисодии хизматрасониҳои аз тарафи риэлтор пешниҳодшаванда талаб менамояд, ки таҳлили илмӣ падидаи мазкур гузаронидан шуда, дар заминаи он мушаххасномаи ба танзим даровардани падидаи мазкур, коркарди муносибатҳои мӯсири илмӣ ва принсипҳои он анҷом дода шавад ва ҳамчун натиҷа ба сатҳу сифат ва самаранокии фаъолияти риэлторӣ тақвият бахшида шавад.

Ҳамин тавр, муаммоҳои назариявӣ ва амалии дар боло зикргардида, дар маҷмуъ, охирон мубрам будани мавзуи таҳқиқоти илмиро муайян ва асоснок менамоянд.

**Дараҷаи таҳқиқи мавзуи илмӣ.** Муаммоҳои танзими ҳуқуқи падидаи хизматрасонӣ дар маркази таваҷҷуҳи доираи васеи намоёндагони назарияи ҳуқуқ қарор дошта, аз тарафи онҳо дар ин ё он сатҳ мавриди таҳқиқи илмӣ қарор дода шудаанд. Ба ин масъала пеш аз ҳама Н.А. Баринов [5], М.И. Брагинский ва В.В. Витрянский [6; 7; 8], А.М. Диноршоев [9], А.В. Золотухин [10; 23], Ш.М. Менглиев [11], З.К. Набичонова [24], В.А. Ойгензихт [13], М.З. Раҳимзода [14], А.И. Сафарзода [16], Б.А. Сафарзода [15], Д.Ш. Сангинов [29], Ш.Т. Тағойназаров [17], Д.Д. Ҳошимов [18] таваҷҷуҳ зоҳир кардаанд.

Муаммоҳои шартномаи хизматрасонии миёнаравӣ (риэлторӣ) дар асари Е.В. Накушнова [25], танзими шартномавии фаъолияти риэлторӣ дар рисолаи И.Н. Галушина [22], масъалаи танзими ҳуқуқӣ-маданӣ дар соҳаи фаъолияти риэлторӣ дар рисолаи А.Н. Рудяков [28] мавриди таҳқиқи соҳавӣ қарор дода шудаанд.

Гарчанде баъзе ҷанбаҳо ва муаммоҳои танзими ҳуқуқи хизматрасонии миёнаравӣ (риэлторӣ) дар бозори молу мулки ғайриманкул баррасӣ шуда бошанд ҳам, лекин таҳқиқи пурраи илмӣ муаммоҳои танзими ҳуқуқӣ-мадании хизматрасонии риэлторӣ дар бозори молу мулки ғайриманкул дар Ҷумҳурии Тоҷикистон, аз тарафи олимони ба амал бароварда нашудааст. Гуфтаҳои боло зарурати

таҳқиқи соҳаи хизматрасонии миёнаравӣ (риэлторӣ), муаммоҳои танзими ҳуқуқии он, инчунин коркарди ҷабнаҳои илмӣ таҷассумкунандаи моҳияти музднокии хизматрасонии риэлториро ба миён овардааст.

**Робитаи таҳқиқот бо барномаҳо ва ё мавзӯҳои илмӣ.** Таҳқиқоти диссертатсионии мазкур дар доираи лоиҳаи корҳои илмӣ-таҳқиқотии назди кафедраи ҳуқуқи маданӣ ва меҳнатии факултети ҳуқуқшиносии Донишгоҳи давлатии ҳуқуқ, бизнес ва сиёсати Тоҷикистон, ки ба мавзӯи «Муамоҳҳои замонавии татбиқи соҳаҳои ҳуқуқи маданӣ ва меҳнатӣ дар шароити гузариш ба ҷомеаи мутамаддин ва давлати ҳуқуқбунёд (барои солҳои 2021-2025)» бахшида шудааст, омода гардидааст.

### **ТАВСИФИ УМУМИИ ТАҲҚИҚОТ**

**Мақсади таҳқиқот.** Мақсади таҳқиқи муаммоҳои назариявӣ ва амалии танзими ҳуқуқӣ-маданӣ хизматрасонии риэлторӣ дар бозори молу мулки ғайриманкул дар Тоҷикистон, коркарди тавсияҳо оид ба таҳким бахшидани қонунгузорию Ҷумҳурии Тоҷикистон дар соҳаи фаъолияти риэлторӣ ба шумор меравад.

**Вазифаҳои таҳқиқот.** Барои ноил шудан ба ҳадафҳои мазкур ҳалли вазифаҳои зерин зарур аст:

– коркард намудани мафҳуми хизматрасонии миёнаравӣ (риэлторӣ);

– ошкор ва таҳлил намудани речаи ҳуқуқӣ-маданӣ фаъолияти миёнаравӣ (риэлторӣ) дар бозори молу мулки ғайриманкул;

– баррасии фаъолияти миёнаравӣ (риэлторӣ) ҳамчун асоси ба вучуд омадани муносибатҳои ҳуқуқӣ-маданӣ;

– омӯзиши таҷрибаи мамлакатҳои хориҷӣ оид ба танзими ҳуқуқии фаъолияти риэлторӣ ва муқаррар кардани имконияти истифодаи он вобаста ба шароити Ҷумҳурии Тоҷикистон;

– муайян кардани хавфҳои асосии ҳуқуқие, ки ҳангоми хизматрасонии риэлторӣ ба миён меоянд ва пешниҳод кардани механизмиҳои ҳошиш додани онҳо;

– таҳияи тавсияҳо оид ба мукамал гардонидани қонунгузорӣ ва амалияи татбиқи ҳуқуқ дар соҳаи фаъолияти риэлторӣ;

– коркард кардани пешниҳодҳои асосноки назариявӣ ва тавсияҳои амалӣ вобаста ба тақмилдиҳии қонунгузорию Ҷумҳурии Тоҷикистон дар соҳаи фаъолияти миёнаравӣ (риэлторӣ).

**Объекти таҳқиқот.** Объекти таҳқиқоти диссертатсиониро маҷмуи муносибатҳои ҷамъиятии алоқаманд ба хизматрасонии риэлторӣ ташкил медиҳанд.

**Мавзӯи (предмет) таҳқиқот.** Мавзӯи таҳқиқотро санадҳои меъёрӣ-ҳуқуқии танзимкунандаи муносибатҳои ҷамъиятии алоқаманд

ба хизматрасонии миёнаравӣ (риэлторӣ), аз ҷумла Конститутсияи Ҷумҳурии Тоҷикистон, Кодекси маданияи Ҷумҳурии Тоҷикистон, Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон, Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманкул ва ҳуқуқҳо ба он», Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи ичора дар Ҷумҳурии Тоҷикистон», Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи ипотека», Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи биржаи молӣ ва савдои биржавӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон» ва ғайра ташкил медиҳанд.

#### **Марҳила, макон ва давраи таҳқиқот (доираи таърихии таҳқиқот).**

Дар таҳқиқоти диссертатсионӣ бо мақсади муназзам, пурра ва ҳамаҷониба таҳлил намудани масъалаҳои муаммоҳои танзими ҳуқуқӣ-маданияи хизматрасонии риэлторӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон, табиати ҳуқуқии фаъолияти миёнаравӣ дар бозори молу мулки ғайриманкул, хизматрасонии риэлторӣ дар бозори молу мулки ғайриманкул, хусусиятҳои шартномаи хизматрасонии риэлторӣ дар бозори молу мулки ғайриманкул шуруъ аз соли 1990 то айни замон баррасӣ шудаанд.

Давраи таҳқиқоти диссертатсионӣ масъалаҳои назариявӣ ва амалии мавзӯи таҳқиқоти диссертатсионии солҳои 1950-2024-ро дар бар гирифта, таҳқиқоти диссертатсионӣ бошад, дар давраи солҳои 2018 то 2024 омода гардидааст.

**Асосҳои назариявии таҳқиқот.** Асосҳои назариявии таҳқиқоти диссертатсиониро асарҳои илмии олимони ватанӣ ва хориҷӣ, ба монанди Т.Е. Абова, М.М. Агарков, С.С. Алексеев, В.А. Белов, С.Н. Братус, В.В. Витрянский, В.П. Грибанов, Ш.К. Ғаюров, О.С. Иоффе, Ш.М. Исмоилов, Л.О. Красавчикова, Ш.М. Менглиев, М.З. Раҳимов, Д. Ҳошимов, Г.Ф. Шершеневич ва дигарон, ки дар соҳаи хизматрасонӣ таҳқиқоти илмӣ гузаронидаанд, ташкил медиҳанд.

**Асосҳои методологии таҳқиқот.** Дар раванди таҳияи диссертатсия аз усулҳои гуногуни илмӣ ва махсуси ҳуқуқӣ, ба монанди анализ ва синтез, индуксия ва дедуксия, муқоисавӣ-ҳуқуқӣ, расмӣ-ҳуқуқӣ ва ғайра ба таври васеъ истифода бурда шудааст. Истифодаи гардидани усулҳои мазкур имконият дод, ки таҳлили комплекси муаммоҳои танзими ҳуқуқӣ-маданияи хизматрасонии риэлторӣ дар бозори молу мулки ғайриманкул анҷом дода шавад.

**Заминаҳои эмпириқӣ.** Заминаи эмпириқии диссертатсияи мазкурро маводи амалияи мақомоти давлатии кишвар, вобаста ба танзими ҳуқуқӣ-маданияи хизматрасонии риэлторӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон, ки дар судҳои Ҷумҳурии Тоҷикистон баррасӣ шудаанд, маводи бойгонии Саридораи нотариалии давлатии Ҷумҳурии Тоҷикистон ва баъзе аз идораҳои нотариалии давлатии шаҳру навоҳии

мамлакат, маълумоти омурии Агентии омури назди Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон, дар давраи аз солҳои 2008 то 2023 ва омӯзиши маводи бойгонии ҶДММ «Агентии ғайриманкули «Сомон»-и шаҳри Хучанди вилояти Суғд барои солҳои 2018-2021 вобаста ба мавзӯи таҳқиқшаванда, ташкил додаанд.

**Навгонии илмӣ таҳқиқот** дар таҳлили муназзам ва ҳамаҷонибаи танзими ҳуқуқӣ-маданӣ дар соҳаи хизматрасонии риэлторӣ дар бозори молу мулкӣ ғайриманкули Ҷумҳурии Тоҷикистон ифода меёбад. Бори аввал дар илми ҳуқуқии ватанӣ таҳқиқоти алоҳидаи соҳавӣ гузаронида шудааст, ки ба ошкор намудани мушкилоти танзими ҳуқуқӣ-маданӣ фаъолияти риэлторӣ, дақиқ кардани дастгоҳи мафҳумӣ ва таҳия намудани ҳалли масъалаҳои амалии он равона ва ба тақмили қонунгузорӣ дар ин соҳа нигаронида шудааст.

Дар натиҷаи таҳқиқот чунин хулосаҳои илмӣ асоснок пешниҳод карда шудаанд:

– мафҳуми «хизматрасониҳои риэлторӣ» дар ҳуқуқи маданӣ Ҷумҳурии Тоҷикистон бо муайян кардани хусусиятҳои муҳимми он ва фарқият аз категорияҳои ҳуқуқии наздик, аз ҷониби муаллиф муайян карда шудааст. Пешниҳод шудааст, ки хизматрасониҳои риэлторӣ ҳамчун навъи махсуси фаъолияти миёнаравии пулакӣ, ки ба ташкил ва ҳамроҳии муомилоти амволи ғайриманкул равона шудааст, баррасӣ карда шаванд, ки ин имкон медиҳад, чунин хизматрасониҳо ҳамчун объекти мустақили танзими ҳуқуқи маданӣ ҷудо карда шаванд;

– табиат ва моҳияти ҳуқуқии шартномаи хизматрасониҳои риэлторӣ муайян карда шудаанд, ки аз ҷиҳати моҳияти ҳуқуқнаш шартномаи омехта мебошад ва хусусиятҳои шартномаи ваколатдорӣ (созишномаи агентӣ) ва шартномаи хизматрасонии пулакиро дар бар мегирад. Зарурати қонунан тасдиқ намудани ин шартнома ҳамчун навъи мустақили уҳдадорӣ ҳуқуқи маданӣ бо таърифи равшани ҳуқуқи уҳдадорӣ тарофҳо ва шартҳои масъулияти онҳо асоснок карда шудааст;

– камбудҳои ва норасоиҳои танзими ҳуқуқии мавҷуда дар соҳаи фаъолияти риэлторӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон ошкор карда шудаанд. Муайян шудааст, ки дар қонунгузориҳои миллии меъёрҳои махсуси бевосита танзимкунандаи хизматрасониҳои риэлторӣ мавҷуд нестанд, ки ин боиси татбиқи танҳо танзими умумии шартномаи хизматрасонии пулакӣ мегардад. Ин ҳолат дар мақоми ҳуқуқии риэлтор номуайяниро ба вуҷуд оварда, ташхиси муносибатҳои байни риэлтор ва муштарио душвор месозад ва самаранокии ҳифзи ҳуқуқи истеъмолкунандагонро дар бозори амволи ғайриманкул коҳиш медиҳад;

– масъалаҳои амалии хизматрасониҳои риэлторӣ ва татбиқи қонун дар соҳаи амволи ғайриманкул таҳлил карда шудаанд. Нишон

дода шудааст, ки дар амалия фаъолияти ғайрирасмии риэлторӣ густариш ёфтааст, талаботи ягонаи таҳассусӣ ба риэлторҳо мавҷуд ва механизмҳои ҷалби риэлторҳо ба ҷавобгарӣ барои иҷрои ғайриқаноатбахши уҳдадориҳо самаранок нестанд. Ин омилҳо, дар маҷмӯъ, барои муштариён хавфро зиёд намуда, эътимодно ба фаъолияти риэлторӣ коҳиш медиҳанд, ки ин ҳолат зарурати такмили танзими ҳуқуқии ин соҳаро таъкид мекунад;

– муҳим будани истифодаи таҷрибаи хоричӣ барои ислоҳоти танзими ҳуқуқии хизматрасониҳои риэлторӣ асоснок карда шудааст. Таҳлили муқоисавии ҳуқуқӣ нишон дод, ки дар як қатор давлатҳо (аз ҷумла баъзе кишварҳои ИДМ) санадҳои махсуси меъриии танзимкунандаи фаъолияти риэлторӣ муваффақона амал мекунанд, ки дар онҳо низоми иҷозатномадиҳӣ ва сертификатсияи риэлторҳо, ташкили созмонҳои худтанзимкунандаи иштирокчиёни касбии бозор ва стандарткунони шартномаҳо бо муштариён пешбинӣ шудааст. Ин механизмҳо шаффофияти бозори амволи ғайриманкулро баланд бардошта, ҳифзи самараноки ҳуқуқи истеъмолкунандагонро таъмин менамоянд, ки онҳоро ҳамчун моделҳои муфид барои татбиқ дар низоми ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон истифода намудан мувофиқи мақсад доништа мешавад;

– пешниҳодҳои мушаххас оид ба такмили танзими ҳуқуқӣ-маданиии хизматрасониҳои риэлторӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон таҳия карда шудаанд. Аз ҷумла, пешниҳод мешавад, ки қонуни махсус «Дар бораи фаъолияти риэлторӣ» таҳия ва қабул карда шавад, ки ғайр аз дигар масъалаҳо, чунин тадбирҳоро пешбинӣ карда менамояд: қорӣ намудани низоми иҷозатномадиҳӣ ё бақайдгирии ҳатмии давлатӣ барои субъектҳои, ки хизматрасониҳои риэлториро пешниҳод мекунанд; муқаррар карда шудани мақоми ҳуқуқии риэлтор, ҳуқуқҳои асосӣ, уҳдадориҳо ва стандартҳои фаъолияти касбии ӯ дар сатҳи қонунгузорӣ; муайян намудани шартҳои муҳими шартномаи хизматрасониҳои риэлторӣ (аз ҷумла тартиби пардохти мукофоти риэлтор, масъулият барои вайрон кардани шартҳои шартнома ва механизмҳои рад ё бекоркунии шартнома); эҷоди механизмҳои самараноки назорат аз болои фаъолияти риэлторҳо ва ҷалби онҳо ба ҷавобгарӣ дар ҳолати поймолкунии ҳуқуқҳои муштариён, аз ҷумла қорӣ намудани суғуртаи ҳатмии масъулияти касбии риэлторҳо.

**Нуктаҳои ба ҳимоя пешниҳодшаванда.** Нуктаҳои назари овардашуда имконият доданд, ки ба ҳимоя масоили зерин пешниҳод карда шаванд:

1. Муайян карда шуд, ки фаъолияти миёнаравӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул, новобаста аз танзими ҳуқуқӣ, бештар хусусияти иқтисодӣ дошта, мутобикати воситаҳои ҳуқуқӣ-маданиро тақозо

дорад. Бинобар ин, зарур доништа мешавад, ки ба боби 11-и Кодекси маданӣ моддаи нав дар таҳрири зерин илова карда шавад:

«Моддаи 199<sup>1</sup>. Миёнаравӣ

1. Ба сифати миёнарав шахсе баромад карда метавонад, ки барои ба даст овардани фоида, аз номи худ, дар асоси супориш ва аз ҳисоби мизоч амал мекунад, аҳдҳои маданиро мебанданд ва ба мизоч барои иҷро шудани онҳо мусоидат менамояд.

2. Миёнарави тичоратӣ – шахсест, ки ба соҳибкорон ба таври мунатазам хизматрасонии миёнаравиро пешниҳод менамояд».

2. Таърифи муаллифии хизматрасонии риэлторӣ пешниҳод карда мешавад: «Хизматрасонии миёнаравӣ (риэлторӣ) маҷмуи амалҳои мебошад, ки дар асоси созиш бо шахсони манфиатдор, барои омода кардани аҳдҳои маданӣ ва ба амал баровардани онҳо равона карда шудаанд».

Аломатҳои хоси хизматрасонии риэлторӣ:

– дар асоси супориши фармоишгар анҷом дода мешаванд;  
– маҷмуи амалҳои миёнаравиро оид ба омода кардан ва бастании аҳдҳои гуногуни маданӣ дар бар мегиранд;

– ба муносибатҳои шартномавии байни иҷрокунанда ва фармоишгар асос мебандад.

3. Муқаррар карда шудааст, ки шартнома оид ба фаъолияти миёнаравӣ (риэлторӣ) шартномаи омехта буда, унсурҳои шартномаҳои гуногунро фаро мегирад. Намудҳои зерини хизматрасонии миёнаравӣ (риэлторӣ) фарқ карда шудаанд:

а) хизматрасонии иттилоотӣ ва машваратӣ;

б) хизматрасонии миёнаравӣ, ки иштироки миёнарав (риэлтор)-ро дар муносибати байниҳамдигарии контрагентон оид ба молу мулкӣ ғайриманқул дар назар дорад.

4. Муайян карда шудааст, ки набудани шартҳои мувофиқашуда оид ба нарх ва муҳлати пешниҳод намудани хизматрасониҳои риэлторӣ самаранокии муносибатҳои шартномавино коҳиш медиҳад. Дар робита ба ин, пешниҳод карда мешавад, ки шартҳои ҳатмии шартнома ба таври қонунӣ муқаррар карда шаванд.

5. Мақоми ҳуқуқӣ ва хусусиятҳои фаъолияти риэлторӣ муайян карда шудаанд, ки ҳамчун фаъолияти соҳибқорӣ касбӣ баррасӣ мешаванд ва барои амалсозии он таҳассуси ҳуқуқии мувофиқ зарур доништа мешавад.

6. Муаллиф таърифҳои зеринро таҳия намудааст:

– **Риэлтор** – шахси воқеӣ ё ҳуқуқие, ки ҳамчун субъекти фаъолияти соҳибқорӣ ба қайд гирифта шудааст ва дар асоси иҷозати махсус ва суғуртаи масъулияти касбӣ, хизматрасониҳоро дар бозори амволи ғайриманқул пешниҳод менамояд.

– **Ширкати риэлторӣ** – ташкилоти тичоратии аккредитатсияшуда, ки фаъолияти риэлториро дар асоси литсензия амалӣ менамояд.

– **Бозори амволи ғайриманқул** – низоми муомилоти маданияу ҳуқуқӣ, ки объекти онҳо ашёи ғайриманқул ва ҳуқуқ ба онҳо мебошад.

– **Истифодабарандагони хизматрасониҳои риэлторӣ** – шахсоне, ки шартномаи пешниҳоди хизматрасониҳои риэлториро ба имзо расонидаанд.

– **Принсипҳои асосии фаъолияти риэлторӣ** муайян карда шудаанд: а) таҳассуси касбӣ; б) озодии амалисозии фаъолият; в) суғуртаи ҳатмии масъулияти касбӣ.

Ҳамин тариқ, таҳқиқоти гузаронидашуда ба рушди илми ҳуқуқи маданӣ ва тақмили қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон дар соҳаи танзими хизматрасониҳои риэлторӣ мусоидат намуда, ин, дар навбати худ, ба баланд бардоштани сифати хизматрасониҳо ва хифзи ҳуқуқи ҳамаи иштирокчиёни бозори молу мулки ғайриманқул мусоидат мекунад.

**Аҳамияти назариявӣ ва амалии таҳқиқот** дар он зоҳир меёбад, ки ҳулосаҳои назариявӣ дар таҳқиқоти диссертатсионӣ мавҷудбуда метавонад барои таҳкими танзими ҳуқуқӣ-маданӣ дар соҳаи хизматрасонии риэлторӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул дар Ҷумҳурии Тоҷикистон мусоидат кунанд. Ҳулосаҳои мураттабгардидаи диссертатсия оид ба масъалаҳои танзими ҳуқуқӣ-маданияи муносибатҳо дар соҳаи хизматрасонии риэлторӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул дар Ҷумҳурии Тоҷикистон дар таҳқиқоти минбаъдаи илмӣ метавонад ба таври васеъ истифода шаванд, барои рушди ояндаи ҳуқуқи маданӣ, инчунин мумкин аст, барои тақмили қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон дар соҳаи фаъолияти риэлторӣ истифода гарданд.

Натиҷаҳои таҳқиқоти илмӣ метавонад дар фаъолияти амалии ширкатҳои риэлторӣ, ҳангоми хизматрасонии миёнаравӣ (риэлторӣ) дар бозори молу мулки ғайриманқул, манфиатбахш бошанд.

Аҳамияти амалии таҳқиқоти диссертатсионӣ ифодаи ҳудро дар он меёбад, ки тавсия ва тақлифҳои дар таҳқиқот ҷойдоштаро дар ҷараёни қонунҷодкунӣ дар баҳши ҳуқуқи маданӣ, аз ҷумла, баҳри ворид намудани тағйиру иловаҳо ба Кодекси маданӣ мавриди истифода қарор додан мумкин аст. Маводи таҳқиқоти диссертатсиониро, ҳамчунин, зимни гузаронидани машғулиятҳои лексионӣ ва амалӣ аз ҷанҳои ҳуқуқи маданӣ ва ҳуқуқи соҳибқорӣ истифода бурдан мумкин аст.

**Дарачаи эътимоднокии натиҷаҳои таҳқиқот.** Эътимоднокии натиҷаҳои таҳқиқот бо истифода гардидани усулҳои умумии илмӣ ва

махсуси ҳуқуқӣ, таҳлили ҳамаҷониба ва воқеъбинонаи қонунгузори Ҷумҳурии Тоҷикистон ва санадҳои ҳуқуқии байналмилалӣ аз тарафи Ҷумҳурии Тоҷикистон эътирофгардида, таҳлили адабиёти умумӣ ва махсуси илмию таълимӣ, диссертатсияҳо, мақолаву дастовардҳои дигари дар сатҳи илмӣ пазируфташуда ва таҷрибаи давлатҳои хориҷӣ вобаста ба мавзӯи таҳқиқот асоснок мегардад.

**Мутобиқати диссертатсия ба шиносномаи ихтисоси илмӣ.** Мавзӯ ва мазмуни таҳқиқот ба шиносномаи ихтисоси 12.00.03 – Ҳуқуқи граждани; ҳуқуқи соҳибқорӣ; ҳуқуқи оилавӣ; ҳуқуқи байналмилалӣ хусусӣ, ки аз ҷониби Комиссияи олии аттестатсионӣ назди Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон 30 сентябри соли 2021, №7 тасдиқ карда шудааст, мутобиқ мебошад.

**Саҳми шахсии довталаби дараҷаи илмӣ дар таҳқиқот,** дар илми ҳуқуқ бо он муайян мегардад: яқум, натиҷаҳои илмӣ таҳқиқоти диссертатсионӣ, аз ҷумла ҳулосаҳои назариявӣ, масъалаҳои асосии барои дифоъ баровардашуда, инчунин тавсияҳои амалӣ, аз ҷониби муаллиф шахсан таҳқиқ, асоснок ва мураттаб карда шудаанд.

Дуҷум, дар нағвонии илмӣ таҳқиқоти диссертатсионӣ, ҳалли муаммои мубрам – танзими ҳуқуқӣ-маданиятӣ хизматрасонии риэлторӣ дар бозори молу мулкӣ ғайриманқул дар Ҷумҳурии Тоҷикистон ба амал бароварда шудааст.

**Тасвир ва амалисозии натиҷаҳои диссертатсия.** Диссертатсия дар кафедраи ҳуқуқи маданият ва меҳнатии факултети ҳуқуқшиносии Донишгоҳи давлатии ҳуқуқ, бизнес ва сиёсати Тоҷикистон омода шуда, дар ҷаласаҳои кафедраи мазкур ва кафедраи ҳуқуқи маданият факултети ҳуқуқшиносии Донишгоҳи миллии Тоҷикистон муҳокима ва ба ҳимоя пешниҳод карда шудааст.

Натиҷаҳои асосии таҳқиқоти диссертатсионӣ аз ҷониби муаллиф дар ҷунин конференсияҳои ҷумҳуриявӣ, байналмилалӣ илмӣ-назариявӣ ва амалӣ дар шакли маърузаҳо иброз шудаанд:

**а) байналмилалӣ:**

– Конференсияи байналмилалӣ илмӣ-амалӣ ба ифтихори 80-солагии академик Ф.Т. Тоҳиров дар мавзӯи «Рушди илми ҳуқуқ дар замони соҳибистиклолии Тоҷикистон» – маъруза дар мавзӯи «Унсурҳои шартномаи хизматрасонии риэлторӣ дар бозори молу мулкӣ ғайриманқул» (Душанбе, 21 июни соли 2019).

**б) ҷумҳуриявӣ:**

– Конференсияи ҷумҳуриявӣ илмӣ-амалии профессорон, омӯзгорон ва муҳаққиқони ҷавони ДДХБСТ баҳшида ба эълон гаштани солҳои 2022-2026 «Солҳои рушди саноат» ва Рӯзи илми тоҷик – маъруза дар мавзӯи «Баъзе аз нишонаҳои шартномаи хизматрасонии

риэлторӣ дар бозори молу мулки ғайриманкул» (Хучанд, 21-25 апрели соли 2022);

– Конференсияи илмӣ-амалии профессорону омӯзгорон ва муҳаққиқони ҷавон бахшида ба 35-солагии Истиқлоли давлатии Ҷумҳурии Тоҷикистон, Рӯзи илми тоҷик ва 30-солагии ДДХБСТ – маъруза дар мавзӯи «Муҳтавои шартномаи хизматрасонии риэлторӣ дар бозори молу мулки ғайриманкул» (Хучанд, 18-21 апрели соли 2023).

**Интишорот аз рӯйи мавзӯи диссертатсия.** Доир ба мавзӯи рисолаи диссертатсионӣ 8 мақолаи илмӣ chop гардидаанд, ки мундариҷаи муаммои рисоларо фаро мегиранд ва аз он 3 мақолаи муаллиф дар маҷаллаҳои тақризшавандаи ҚОА Федератсияи Россия ва ҚОА-и назди Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон, 5 адад мақолаҳо бошанд, дар маҷалла ва маҷмуаҳои дигар chop шудаанд.

**Сохтор ва ҳаҷми диссертатсия.** Диссертатсия аз номгӯйи ихтисораҳо ва (ё) аломатҳои шартӣ, муқаддима, се боб, шаш зербоб, ҳуҷоса, тавсияҳо оид ба истифодаи амалии натиҷаҳои таҳқиқот, рӯйхати адабиёт (маъхазҳо) ва феҳристи интишороти илмии докталаби дараҷаи илмӣ иборат аст. Ҳаҷми умумии диссертатсия 168 саҳифаро ташкил медиҳад.

### **ҚИСМҲОИ АСОСИИ ТАҲҚИҚОТ (ФИШУРДА)**

Дар муқаддимаи диссертатсия муҳаббияти мавзӯи таҳқиқот асоснок карда шуда, сатҳи коркарди илмии мавзӯи интихобшуда муайян гардидааст.

Дар тавсифи умумии таҳқиқот сатҳи коркарди илмии мавзӯ, мақсад ва вазифаҳои таҳқиқот, объекти таҳқиқот, мавзӯи таҳқиқот, асосҳои методологӣ ва назариявии таҳқиқот, навгонии илмии таҳқиқот, аҳаммияти назариявии таҳқиқот, аҳаммияти амалии таҳқиқоти диссертатсионӣ, саҳми шахсии докталаби дарёфти дараҷаи илмӣ, тасвиби натиҷаҳои таҳқиқоти диссертатсионӣ, сохтор ва ҳаҷми диссертатсия нишон дода шудаанд.

Боби якуми диссертатсия ба «**Табиати ҳуқуқии фаъолияти миёнаравӣ дар бозори молу мулки ғайриманкул**» бахшида шудааст, ки он дар навбати худ се зербобро фаро мегирад.

Дар зербоби якуми боби якум – «**Ҷанбаҳои назариявии мафҳум ва моҳияти фаъолияти миёнаравӣ дар бозори молу мулки ғайриманкул**» тавачҷуҳи асосӣ ба он зоҳир карда шудааст, ки мафҳуми фаъолияти миёнаравӣ, гарчанде ки дар қонунгузориҳои Ҷумҳурии Тоҷикистон расман соли 1999 дар таҳрири нав қабул шудани Кодекси маданияти Ҷумҳурии Тоҷикистон рӯйи қор омада буд, барои ҳаллу фасли муаммоҳои то ин дам ҷойдошта мусоидат карда натавонист. Масалан,

мушаххас сарҳадгузори нагардидани тафовут байни миёнаравҳо, намояндаҳо ва маклерҳо.

Илова бар ин, аз замони дар таҳрири нав қабул гардидани аввалин Кодекси маданияи Ҷумҳурии Тоҷикистон (соли 1999), гарчанде ки муддати тулонӣ сипарӣ гардидааст, лекин то ба имрӯз санади ҳуқуқии ягонае вучуд надорад, ки фаъолияти миёнаравиро ба таври муназзам мавриди танзим қарор диҳад. Ҳолати мазкур метавонад дар навбати худ муаммоҳои дигарро дар намуди гуногунфаҳмӣ ва гуногунтаҳлилнамоии фаъолияти миёнаравӣ ба миён орад.

Бояд қайд намуд, ки дар давраи муосир дар ҳуқуқи маданӣ падидаи мустақили ҳуқуқӣ – падидаи миёнаравӣ ба вучуд омадааст. Меъёрҳои ҳуқуқие эҷод шудаанд, ки фаъолияти миёнаравиро танзим менамоянд, ҳамчунин иттиҳодияҳои касбии миёнаравҳо ба вучуд омадаанд.

Дар қисми 2, моддаи 199 Кодекси маданӣ ишора ба миёнаравҳои тижоратӣ оварда шуда, зери ин мафҳум шахсоне фаҳмида мешаванд, ки ба манфиати дигарон, вале аз номи худ фаъолият мебаранд. Ба ин ҳолат нигоҳ накарда, дар Кодекси маданӣ танҳо ишора ба миёнаравӣ оварда шуда, таъриф ва шарҳи фаъолияти миёнаравӣ, аз ҷумла таърифи аҳдҳои миёнаравӣ пешбинӣ нашудаанд.

Баробари ин, дар қонунҳои мухталифи Ҷумҳурии Тоҷикистон калима ва ибораҳои хусусияти миёнаравидошта мушоҳида мешаванд. Масалан, дар банди 50 фасли 10-и Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи биржаи молӣ ва савдои биржавӣ» аз 23-юми декабри соли 1991 (ба ҳолати 25-уми март соли 2011) истилоҳҳои «миёнаравҳои биржавӣ», «амалиёти биржавӣ» истифода гардидаанд [2].

Миёнаравҳои биржавӣ – ширкатҳои брокерӣ, брокерҳои мустақил – аҳдҳои биржавиро аз ном ва аз ҳисоби мизоч, аз номи мизоч ва аз ҳисоби худ ва ё аз ном ва аз ҳисоби мизоч (фаъолияти брокерӣ) ба амал мебароранд. Айнан чунин муқаррароти ба намуди фаъолияти миёнаравӣ алоқамандидошта дар санадҳои соҳаи суғуртақунонӣ дар соҳаи андоз ва ғайра мушоҳида мешаванд.

Чунин ҳолати қонунгузори доир ба муайян намудани падидаи миёнаравӣ имконият медиҳад ба ҳулосае оем, ки дар давраи низоми фармондеҳӣ-маъмури падидаи номбурда ба таври нокифоя муайян гардида, танҳо ба амал баровардани ислоҳоти бозорӣ ва муносибатҳои соҳибкорӣ падидаи миёнаравӣ дар соҳаҳои мухталиф, ба монанди савдо, фаъолияти биржавӣ, суғуртақунонӣ, инчунин соҳаи бозори молу мулкӣ ғайриманқул васеъ истифода гардид.

Қонунгузори ва амалияти давлатҳои рушдёфта дар ин самт, воқеан, пешрафта мебошад, зеро намудҳои нави шартномаҳо, аз қабиле шартномаи агентӣ ва дигар асос ва мустаҳкамгардии қонунии худро ёфтаанд, ки муносибатҳои миёнаравии дар лаҳзаи басташавии

ин қабил шартномахоро ба танзим медароранд. Аз ин лиҳоз, муқаррароти қонунгузори давлатҳои хориҷӣ дар самти танзими фаъолияти миёнаравӣ бояд омӯхта шуда, барои рушди фаъолияти хоҷагидорӣ ва соҳибкорӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон ба таври васеъ истифода гарданд.

Дар доираи зербоби дуюми боби якум – «**Речаи ҳуқуқӣ-мадани фаъолияти миёнаравӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул**» мақоми ҳуқуқи фаъолияти миёнаравӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул мавриди таҳқиқ ва таҳлил қарор дода шудааст.

Дар қисми 3, моддаи 199 Кодекси маданӣ қонунгузор ба намоянда баробари шахсони ба манфиати шахсони дигар, лекин аз номи худ фаъолиятбаранда, танҳо миёнаравҳои тичоратиро мансуб медонад. Ишора намудани танҳо миёнаравҳои «тичоратӣ» дар назар дорад, ки миёнаравҳои «ғайритичоратӣ» низ вучуд доранд ва онҳо дар навбати худ ниёз ба муайян намудани нишонаҳои фарқкунанда аз миёнаравҳои «тичоратӣ» ва дида баромадани таносуби он бо мафҳуми «намоянда»-ро доранд.

Ба ақидаи мо, дар қисми 3, моддаи 199 Кодекси маданӣ нишонаи «амал ба манфиати шахси дигар, лекин аз номи худ» барои муайян намудани мафҳуми миёнаравӣ бояд ҳамчун аломати асосӣ баромад намуда, нисбат ба тамоми миёнаравҳо, аз ҷумла миёнаравӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул, истифода гардад. Гузаронидани фарқиат байни миёнаравии тичоратӣ ва ғайритичоратӣ бояд сирф бар хусусияти фаъолияти миёнарав ва хусусияти соҳаи истифодаи хизматрасонии вай асос ёбад. Ҳамин тариқ, ба андешаи мо, бояд ба қисми 3, моддаи 199 Кодекси маданӣ тағйирот ворид намуда, аз он калимаи «тичоратӣ» хориҷ карда шавад.

Ба сифати аломати наздиксозанда ва барои муайян кардани таносуби категорияи намояндагӣ ва миёнаравӣ имкониятдиҳанда, ба манфиати дигарон баромад намудани шахс (намоянда ва миёнарав) доништа мешавад. Кодекси маданӣ шарҳи мафҳуми «манфиат»-ро пешбинӣ накардааст [19, с. 139-140; 20, с. 47-48]<sup>1</sup>.

Конструксияҳои ҳуқуқи намояндагӣ ва миёнаравӣ дорои хислати умумии бунёдӣ мебошанд: истифодабарии онҳо на танҳо дар соҳаи фаъолияти соҳибкорӣ, балки дар соҳаҳои дигари ҳуқуқи маданӣ низ имконпазир аст. Лекин табиати ҳуқуқи онҳо, асоси пайдоиш ва механизмҳои татбиқнамоиашон тафовути ҷиддӣ доранд.

---

<sup>1</sup> Қонунгузор инчунин мафҳумҳои «манфиатҳои қонунӣ» ва «манфиатҳои қонуни хифзшаванда»-ро истифода бурдааст. Дар адабиёти ҳуқуқӣ масъалаи мундариҷа ва таносуби мафҳумҳои номбурда бахшнок буда, дар баъзе мавридҳо ба таври қуллан фарқкунанда шарҳ дода мешаванд.

Намояндагӣ метавонад на танҳо ба аҳдҳое, ки аз тарафи шахси намояндагикунанда анҷомдодашуда, балки ба муқаррароти қонунгузорӣ ва ё санадҳои маъмури асос ёбад. Дар тафовут аз намояндагӣ, миёнаравӣ ҳамеша асоси шартномавиро пешибӣ менамояд, зеро моҳияти он дар хизматрасонӣ аз ҷониби як тараф ба тарафи дигар ифода меёбад.

Нисбат ба масъалаи ҳаёти субъективи муносибатҳои миёнаравӣ ҳамин қайд кардан лозим аст, ки чун қоида, тахмин карда мешавад, ки иштирокчиёни он дорои қобилияти пурраи амал мебошанд. Вале, ба андешаи мо, роҳ дода шудани ноболиғони аз синни 14 то 18 соларо ба сифати муштариён (истеъмолкунандагони хизматрасонии миёнаравӣ), бо шартҳои розигии пурраи намояндагони қонуниашон барои содир кардани аҳдҳои дахлдор, асоснок ҳисобидан мумкин аст. Чунин муносибат ба принципҳои мустақилияти шартнома ва механизмҳои ҳифз, ки аз тарафи қонунгузори маданӣ бо мақсади ҳифзи манфиатҳои ноболиғон муайян карда шудааст, мутобиқ буда, ҳамзамон ҷалби онҳоро ба муносибатҳои ҳуқуқии аҳамиятдошта таъмин менамояд.

Барои он ки фаъолияти анҷомдодашаванда ҳамчун миёнаравӣ баррасӣ карда шавад, он бояд дар асоси созишномаи байни тарафҳо, ки тибқи тартиби муқарраркардаи қонунгузорӣ ба расмият дароварда шудааст, ба амал бароварда шавад. Ҳар кадом амале, ки аз ҷониби шахс бидуни супориши пешакӣ ва расмикунони дахлдори ҳуҷҷати муносибатҳои бо тарафи дигар анҷом дода шудааст, бо мазмуни ҳуқуқӣ миёнаравӣ эътироф шуда наметавонад. Миёнаравӣ на танҳо мавҷудияти созишномаи шартномавӣ, балки содир карда шудани амалҳои муайяно, ки барои ҳифз ва пайгирӣ кардани манфиатҳои тарафи дигар равона карда шудаанд, тахмин менамояд.

Ҷой надоштани созишномаи аз ҷиҳати ҳуқуқӣ уҳдадоркунанда ва бо тартиби муқарраркардаи қонунгузорӣ тасдиқшуда на танҳо моҳияти ҳуқуқии бунёдии миёнаравиро ҳамчун институт хоҳиш медиҳад, балки хавфҳои имконпазири ҳуқуқӣ ва иктисоди роҳ низ ба миён меорад. Ба чунин хавфҳо бахсҷоро оид ба ҳадди уҳдадориро, иҷрои созишҳо ва ҷавобгарии тарафҳо нисбат додан мумкин аст. Мутаносибан, расмигардонии созишномаҳои миёнаравӣ ҳамчун механизми муҳими таъмини муайянии ҳуқуқӣ, алоҳидагардонии мушаххаси ҳуқуқу уҳдадориро тарафҳо ва ҳамчун омилӣ паст гаштани имконияти ба миён омадани ихтилофот дар натиҷаи бастании созишҳои номуайян ва ғайрирасмӣ баромад менамояд.

Асоси муҳими миёнаравӣ ҳамчун институти ҳуқуқӣ шартнома маҳсуб меёбад, ки ҳуқуқу уҳдадориро миёнарав ва ҳамчунин ҳадди ваколатҳои ӯро муайян менамояд. Ҳамин тарик, миёнаравӣ бидуни

барасмиятдарории матлуби шартномавӣ ба табиати ҳуқуқии институти мазкур мувофиқат намекунад.

Миёнаравӣ ҳамчун падидаи ҳуқуқӣ-маданӣ меъёрхоеро ташкил медиҳад, ки намуди мазкури муносибатҳои ҷамъиятиро танзим менамояд. Падидаи миёнаравӣ бояд аз меъёрҳои умумӣ ва махсус иборат бошад. Дар доираи меъёрҳои умумӣ мафҳуми миёнаравӣ, соҳа ва ҳадди амали фаъолияти миёнарав муайян карда мешавад. Ба сифати меъёрҳои махсус меъёрҳои баромад менамоянд, ки муносибатҳои ҳуқуқӣ-мадании миёнаравии дар асосии шартномаи маклери, шартномаи комиссия, агентӣ, шартномаи экспедитсияи нақлиётӣ бавучудояндаро танзим менамоянд.

Аз нуктаи назари концептуалӣ мафҳумҳои миёнаравӣ ва намояндагӣ мафҳуми монанд ва таносубшаванда доништа мешаванд. Алҳол қонунгузор дар қисми 3, моддаи 199 Кодекси маданӣ ҳадди фарқи мафҳумҳои баррасишуда, маҳакҳои фарқи онҳоро нишон додааст. Баробари ин, зарурати мустаҳкамтар намудани фарқи миёнаравӣ ва намояндагӣ, имконият медиҳад, омехташавии онҳо бартараф карда шавад.

Бо дарназардошти гуфтаҳои боло, бо мақсади нисбатан аниқ муқаррар карда шудани танзими ҳуқуқии фаъолияти миёнаравӣ, зарур доништа мешавад, ба боби 11-и Кодекси маданӣ моддаи 199<sup>1</sup> бо номи «Миёнаравӣ» иловагӣ ворид карда шавад. Таҳрири пешниҳодшаванда ба тариқи зерин пешниҳод мегардад:

«Моддаи 199<sup>1</sup>. Миёнаравӣ

1. Ҳамчун миёнарав шахси воқеӣ ва ҳуқуқие эътироф карда мешавад, ки барои ба даст овардани фоида, аз номи худ, дар асоси супориш ва аз ҳисоби мизоч амал мекунад, аҳдҳои маданиро мебандад ва ба мизоч барои иҷро шудани онҳо мусоидат менамояд.

2. Миёнарави тичоратӣ шахсе эътироф мегардад, ки ба соҳибкорон хизматрасонии миёнаравиро дар соҳаҳои гуногуни фаъолияти соҳибкорӣ ба таври мунтазам пешниҳод менамояд».

**Тавсифи ҳуқуқии миёнаравӣ ва фаъолияти миёнаравӣ.**

Фаъолияти миёнаравӣ, алалҳусус дар соҳаи молу мулки ғайриманкул, ҳамчун зухуроти муҳимми ҳуқуқӣ дар ҳуқуқи маданӣ баромад менамояд. Табиати ҳуқуқии он дар ҳолатҳои зерин ифода мегардад:

1. **Хусусияти хизматрасонӣ доштан.** Миёнаравӣ аз ҷиҳати ҳуқуқӣ ҳамчун фаъолият оид ба хизматрасонӣ, ки дар доираи уҳдадорӣҳои аз шартномаи хизматрасонии музднок пайдо мегардад, арзёбӣ карда мешавад.

2. **Мустақилияти иҷро.** Гарчанде миёнарав ба манфиати шахси сеюм амал намояд ҳам, ӯ аҳдҳоро аз номи худ анҷом медиҳад. Ҳолати мазкур муносибатҳои миёнаравиро аз намояндагӣ фарқ қунонида,

асоси муносибатҳои шартномавиرو дар ҳукуқи маданӣ ташаккул медиҳад.

**3. Музнокӣ.** Фаъолияти миёнаравӣ дар асоси музнок ба амал бароварда мешавад ва, мутаносибан, миёнарав барои хизмати анҷомдодашуда мукофотпулӣ мегирад.

Мақсади асосии фаъолияти миёнаравӣ бо талаботи муомилоти маданӣ, аз ҷумла бо мусоидат ба муқаррар карда шудани муносибатҳои шартномавӣ дар байни контрагентони эҳтимолӣ ва таъмини иҷрои аҳдҳои бисёртарафа ба манфиати муштарӣ, муайян мешавад. Фаъолияти мазкур дар рушди бозор, алалхусус дар соҳаи молу мулки ғайриманкул, нақши муҳимро иҷро карда, барои таъмини самаранокии аҳдҳои бо хариду фурӯши манзил, молу мулки ғайриманқули тиҷоратӣ ва ҳамчунин иҷораи бинову иншоот мусоидат менамояд.

Шартномаи миёнаравӣ дар байни ду тараф: миёнарав (иҷрокунанда) ва мизоч (фармоишгар) баста мешавад. Аз сабаби он ки Кодекси маданияи Ҷумҳурии Тоҷикистон оид ба ҳаёти субъектӣ аз рӯи шартномаи хизматрасонии музнок ягон маҳдудиятро муайян накардааст, бояд ба қоидаҳои умумии иштироқи шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ дар муомилоти маданӣ тавачҷуҳ намуд.

Дар фарқият аз муносибатҳои намояндагӣ, ки дар он инчунин шахсони ғайри қобили амал низ баромад менамоянд, муносибатҳои миёнаравӣ аз рӯи қоидаи умумӣ байни шахсони қобилияти амалкунидошта ба вучуд меоянд. Тафовути мазкур зарурати ба тариқи аниқ таҳия карда шудани базаи меъёриро, ки гуногунфаҳмии байни миёнаравӣ ва намояндагиро пешгирӣ карда метавонад, талаб менамояд. Ҳамчунин, муносибати мазкур муайянии ҳуқуқиро таъмин намуда, ягонагии сохтори аҳдҳои ҳуқуқӣ-маданиро мустаҳкам мегардонад.

Ҳаҷми уҳдадорихои мизоч дар доираи шартномаи миёнаравӣ бо хусусияти муносибатҳои муайян карда мешавад, ки байни ӯ ва миёнарав пайдо мешаванд. Уҳдадорихои асосии шартномавии мизоч инҳо маҳсуб меёбанд:

– ба миёнарав дар ҳаҷми пурра пешниҳод кардани маълумоте, ки барои иҷрои супориши додашуда зарур аст;

– аз тарафи мизоч анҷом додани амалҳои дахлдор, ки барои иҷрогардида эътироф шудани амалҳои миёнарав мусоидат менамоянд. Масалан, бо шахсони сеюми аз тарафи миёнарав тавсияшуда бастанӣ аҳдҳои маданӣ;

– дар ҳаҷми пурра ва бо тартиби муқарраркардаи шартнома пардохт кардани ҳаққи хизматрасонии миёнарав;

– ҷуброн кардани хароҷоти миёнарав, ки вобаста ба иҷро намудани супориши мизоч ба вучуд омадаанд.

Ухдадорихои номбурда ҳукуки талаб намудани иҷрои амалҳои дахлдорро тахмин менамояд.

Боби дууми диссертатсия – «**Хизматрасонии риэлторӣ дар бозори молу мулки ғайриманкул**» ба муаммоҳои танзими ҳукукию маданияи шартномаи хизматрасонии риэлторӣ, мафҳуму моҳият ва аҳаммияти хизматрасонии риэлторӣ баҳшида шуда, аз ду зербоб иборат мебошад.

Дар зербоби якуми боби дуум – «**Мафҳум, моҳият ва аҳаммияти хизматрасонии риэлторӣ ҳамчун намуди фаъолияти миёнаравӣ дар бозори молу мулки ғайриманкул**» кӯшиш ба харҷ дода шудааст, ки мафҳум ва моҳияти хизматрасонии риэлторӣ кушода дода шуда, аҳаммияти он ҳамчун фаъолияти миёнаравӣ дар бозори молу мулки ғайриманкул муайян карда шавад.

Таҳлили амалия, алалхусус амалияи судӣ ва нотариалӣ, аз он шаҳодат медиҳад, ки амалияи риэлторӣ дар Тоҷикистон ба номувофиқатӣ ва нуқсонҳо дар қонунгузории амалқунанда, аз ҷумла қонунгузории маданӣ, асос ёфтааст. Масъалаҳои мазкур дар андозаи муҳим бо муаммоҳое, ки дар қонунгузории ҷорӣ ҷой доранд, аз ҷумла дар андозаи нокифоя қоркард гардидани меъёрҳои ҳуқуқӣ-маданӣ, алоқаманд мебошанд. Дар натиҷа, мутахассисон дар соҳаи молу мулки ғайриманкул маҷбуранд фаъолияти худро дар фазои ҳуқуқии ҳолӣ, ки бо ҷой надоштани меъёрҳои аниқӣ танзимқунанда ва стандартҳои ягона алоқаманд аст, ба амал бароранд.

Ҷой надоштани муқаррароти муфассали ҳуқуқӣ, ки аҳдхоро вобаста ба молу мулки ғайриманкул ба танзим мебароранд, боиси он гаштааст, ки иштирокчиёни бозор принсипи «он чизе ки манъ карда нашудааст, иҷозат дода мешавад», ба роҳбарӣ гиранд. Гарчанде принсипи мазкур дар андозаи муайян чандирии муносибатҳоро таъмин намояд ҳам, ҳамзамон он барои номуайянии ҳуқуқӣ мусоидат карда, хавфи ба миён омадани баҳсхоро баланд мебардоранд ва татбиқи ҳуқуқи ухдадорихои тарафхоро дар доираи аҳдҳои молумулкӣ мураккаб мегардонад.

Рушди нокифояи заминаи меъёрии ҳуқуқӣ на танҳо барои ташаккули бозори шаффоф ва пешгӯишавандаи молу мулки ғайриманкул монеа ба вучуд меорад, балки хангоми маънидод ва татбиқ кардани қонунгузорӣ барои мақомоти судиву нотариалӣ мушкilotи муайяно низ ба миён меорад. Вобаста ба ҳолати мазкур зарурати анҷом дода шудани ислоҳоти қонунгузорӣ, ки барои баргараф карда шудани холиғҳои ҳуқуқӣ, унификатсияи амалияи татбиқи ҳуқуқ ва баланд бардоштани таъмини ҳифзи ҳуқуқии тамоми иштирокчиёни бозори молу мулки ғайриманкул равона карда шудаанд, мубрам доништа мешавад. Аз ин рӯ, дар така ба амалияи нотариалӣ, бо боварии комил гуфта метавонем, ки барои риэлторони ватанӣ падидаи

бештар қобили қабул ва паҳнгардида падидаи намояндагӣ маҳсуб меёбад, ки дар асоси ваколатнома ба амал бароварда мешавад.

Фурӯшандагон ва харидорони эҳтимолӣ аксар вақт ваколоти худро оиди ба даст овардани молу мулки ғайриманқул ё бегона қардани он тавассути ваколатнома ба риэлторон воғузур менамоянд, ки онҳо миссияи асосии худро бо амал қардан ҳамчун намояндаи ваколатдори фурӯшанда ё харидори эҳтимолӣ иҷро мекунанд.

Албатта, дар шароити ҷой доштани нуқсон дар қонунгузорӣ, аз тарафи риэлторон бо чунин тарз убур гардидани қонунгузорӣ мувофиқи мақсад доништа намешавад.

Ба инобат гирифтани зарур аст, ки ҷиҳати фарқкунандаи қонунгузори маданӣ шумораи зиёд ва доманадори меъёрҳои диспозитивӣ ба ҳисоб меравад. Онҳо ҳангоми аз тарафи иштирокчиёни муносибатҳои ҳуқуқӣ-маданӣ пешбинӣ қарда нашудани тартиби дигари ҳалли бахшҳои ҳуқуқӣ-маданӣ бамеъномада татбиқ қарда мешаванд. Ба таври дигар, меъёрҳои мазкур ҳислати ёрирасонро доро буда, ғазои холиро, ки дар мавриди тибқи шартнома ба танзим дароварда нашудани муносибатҳои мушаххаси байниҳамдигарӣ ба миён меоянд, пур менамоянд. Чунин меъёрҳо бештар дар муносибатҳои шартномавӣ, яъне муносибатҳои молумулкӣ бартариат дошта, ба таври васеъ истифода бурда мешаванд, ки маҳз дар ҳамин ҳолат хусусиятҳои хоси қонунгузори маданӣ зоҳир мегарданд.

Мафҳумҳои «риэлтор», «ширкати риэлторӣ», «риэлтори касбӣ» аз рӯйи моҳият мафҳумҳои бисёрҷанба буда, эҳтиёҷ ба муайянқунии қонунӣ доранд. Бо ин назардошт чунин таърифҳоро пешкаш мекунем:

– риэлтор – шахси (воқеӣ ё ҳуқуқӣ) ба сифати субъекти ғазолияти соҳибқорӣ ба қайд гирифташуда мебошад, ки иштирокчиҳои касбии бозори молу мулки ғайриманқул буда, ғазолияти тичоратиро оиди хизматрасонӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул дар асоси иҷозатномаи маҳсус ба амал бароварда, ҷавобгарии касбии худро суғурта намудааст;

– ширкати риэлторӣ – ташкилоти тичоратист, ки иштирокчиҳои касбии бозори молу мулки ғайриманқул буда, расмиёти аккредитатсияро бо тартиби муқаррарқардаи қонунгузорӣ гузаштааст, маҷмуи хизматҳои риэлториро дар соҳаи муомилоти объектҳои ғайриманқул дар асоси иҷозатномаи маҳсуси дорои қайд оид ба ин намуни ғазолияти хизматрасонӣ (хизматрасонии риэлторӣ) ба амал бароварда, ҷавобгарии касбии худро суғурта намудааст;

– бозори молу мулки ғайриманқул – ин маҷмуи аҳдҳои ҳуқуқӣ-маданӣ, ки мавзӯи он бо объектҳои молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқ ба онҳо вобаста аст;

– объектҳои молу мулки ғайриманкул – ин молу мулки ғайриманкул, ки ҳуқуқ нисбат ба он ҷудошаванда буда, дар мақомоти дахлдори давлатӣ ба қайд гирифта шудааст;

– истифодабарандагони хизматрасонии риэлторӣ – шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ, ки бо риэлторон (ширкати риэлторӣ ё соҳибкорӣ инфиродӣ) шартномаи дахлдорро оид ба расонидани хизмати риэлторӣ бастаанд [27, с. 144].

Бо мақсади содагардонии танзими ҳуқуқии категорияҳои номбаршуда, дар доираи низоми ягонаи ҳуқуқӣ, мувофиқи мақсад доништа мешавад, мафҳуми умумии «истеъмолкунандагони хизматрасонии риэлторӣ» ҷорӣ карда шуда, зеро ин мафҳум шахсони воқеӣ ё ҳуқуқие фаҳмида шаванд, ки бо риэлтор оид ба хизматрасонии риэлторӣ шартнома бастаанд. Ҳолати мазкур барои муайянии ҳуқуқии унификатсияи муносибатҳои шартномавӣ дар бозори молу мулки ғайриманкул ва баланд бардоштани самаранокии танзими ҳуқуқӣ имконият дода метавонад.

Таҳлили адабиёти ҳуқуқӣ ба мо имкон дод мафҳуми зерини фаъолияти риэлториро муайян намоем:

«Фаъолияти риэлторӣ – ин фаъолияти мунтазами касбӣ доир ба расонидани хизмат бар ивази мукофот ба шахсони дигар мебошад, ки ҳангоми содир намудани амалиёт бо объектҳои молу мулки ғайриманкул ё худ ҳама гуна фаъолияти тичоратии касбӣ дар бозори молу мулки ғайриманкул анҷом дода мешавад».

Бинобар ҳолати баёнгардида, хизматрасонӣ дар соҳаи молу мулки ғайриманкул тамоми хизматрасониҳои касбиеро, ки дар доираи фаъолияти тичоратии алоқаманд ба молу мулки ғайриманкул ба миён меоянд, дар бар мегирад. Ҳамзамон, дар ин радиф фаъолиятро дар соҳаи молу мулки ғайриманкул ва функцияҳоеро, ки аз тарафи мақомоти давлатӣ ва субъектҳои дигари барои ба амал бароварани аҳдҳо бо молу мулки ғайриманкул аз тарафи қонунгузорӣ ваколатдор кардашударо фарқ кардан лозим аст. Фаъолияти шахсони мансабдори мақомоти ҳокимияти давлатӣ, ки дар фуруши молу мулки ғайриманкул, тибқи нишондоди қонунгузорӣ иштирок менамоянд, инчунин фаъолияти шахсони тибқи қарори мақомоти ҳокимияти давлатӣ ташкилкунандаи фуруши молу мулки ғайриманкул, ҳамчун фаъолияти риэлторӣ арзёбӣ намегардад.

Вобаста ба табиати ҳуқуқии худ фаъолият дар соҳаи молу мулки ғайриманкул ба фаъолияти соҳибкорӣ нисбат дода шуда, аз тарафи субъектҳои касбӣ бо мақсади ба даст овардани фоида ҳангоми ба расмият даровардани аҳдҳои ҳуқуқӣ-маданӣ (харидорӣ, фуруш, иваз, иҷора, лизинг ва ипотека) бо молу мулки ғайриманкул, ки ба онҳо мутааллиқ нест (қитъаи замин, биноҳо, сохтмонҳо, иншооти

истикоматӣ ва ғайриистикоматӣ) ва ҳуқуқ нисбат ба онҳо ба амал бароварда мешавад.

Барои баланд бардоштани самаранокии ва шаффофияти фаъолияти дар соҳаи молу мулки ғайриманқул дар Тоҷикистон таҳияи меъёрҳои қонунгузорию маҷмуӣ, ки ҳуқуқ, уҳдадорихо ва ҷавобгарии риэлторҳо ва ширкатҳои риэлториро ба танзим мебароранд, зарур дониста мешавад. Ҳолати мазкур муайянии ҳуқуқиро таъмин карда, ҳифзи манфиатҳои истеъмолкунандагони хизматрасонию дар бозори молу мулки ғайриманқул пурзӯр мегардонад ва барои рушди сектори мазкури иқтисодӣ мусоидат мекунад.

Қайд кардан лозим аст, ки дар амалияи давлатҳои хориҷӣ, аз ҷумла дар ИМА, риэлторон на танҳо хизматрасонии риэлторӣ, инчунин хизматрасониҳои ҳуқуқии ба шартномаи мазкур дахлдоштаро мерасонанд. Ба андешаи муаллифони америкӣ чунин хизматрасонӣ ба хизматрасонии ёрирасон ва ё дуоимдараҷа мансуб аст [28, с. 21-23].

Ғайр аз он, баъзе муҳаққиқон ҳамчунин ба самарайи бевоситаи фаъолияти риэлторӣ ишора намуда, қайд месозанд, ки нархи молу мулки ғайриманқули бо кӯмаки риэлторон фурухташуда 5,9-7,7% арзонтар аз нархи молу мулки ғайриманқули айни мебошад, ки бе ҷалби хизмати риэлторон фурухта шудааст. Аз нуқтаи назари фурушанда чунин самара бе ҷунучаро манфӣ мебошад. Кам кардани нархи фуруш имконияти ба даст овардани фоидаи эҳтимолиро паст гардонида, ҷараёни баста шудани аҳдхоро, алаҳхусус дар он мавридҳое, ки фурушанда уҳдадорихои молиявиро ба зимма ё нақшаҳои сармоягузорию аз дарормадҳои эҳтимолию аз фуруши молу мулки ғайриманқул дорад, мушқил мегардонад.

Вале дар манзари нисбатан васеи бозори молу мулки ғайриманқул паст гаштани арзиши объект ҳамчун механизми тасҳеҳкунанда, ки барои баланд бардоштани самаранокии он мусоидат карда метавонад, баррасӣ кардан мумкин аст. Дар ҳолатҳое, ки агар нархи молу мулки ғайриманқул ба тариқи сунъӣ баланд гашта, аз сатҳи тавозуни бозорӣ боло рафта бошанд, тасҳеҳи онҳо имконият медиҳад, ки нархгузорию объектҳои тибқи воқеияти иқтисодӣ муқаррар карда шавад. Чунин тасҳеҳкунӣ барои ташаккули бозори нисбатан мутавозин ва устувори молу мулки ғайриманқул мусоидат карда, дастрасии манзили истикоматиро барои харидорони эҳтимолию таъмин менамояд ва ҳавфи амалиётҳои ҳаннотиро, ки ба носуботии молиявӣ оварда расониданашон мумкин аст, паст мегардонад.

Дар зербоби дуюми боби дуум – «**Муаммоҳои танзими ҳуқуқӣ-маданию шартномаи хизматрасонии риэлторӣ**» таваҷҷуҳи асосӣ ба муаммоҳое зоҳир карда шудааст, ки дар санадҳои ҳуқуқии танзимкунандаи шартномаи хизматрасонии риэлторӣ мушоҳида мегарданд.

Таҳлили амалияи як қатор мамлакатҳои хориҷӣ, ба монанди Россия ва Беларусия нишон медиҳад, ки қонунгузори амалкунандаи ин кишварҳо нисбат ба субъектони хизматрасонии риэлторӣ як қатор талаботи мушаххасро пешниҳод кардааст. Чунончӣ:

– **гирифтани иҷозатномаи махсус** – Шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ, ки нияти бо ҷаъолият дар соҳаи молу мулки ғайриманқул машғул шуданро доранд, уҳдадоранд бо тартиби муқарраркардаи қонунгузорӣ иҷозатномаи махсусро ба даст оранд. Иҷозатномаи мазкур ҳуҷҷати асосие махсуб меёбад, ки ҳуқуқ барои ба амал баровардани амалиётро бо молу мулки ғайриманқул тасдиқ менамояд.

– **сертификатсияи ҷаъолият дар соҳаи молу мулки ғайриманқул** – Риэлторҳо ва ширкатҳои риэлторӣ бояд аз сертификатсияи расмӣ, ки таҳассуси онҳо ва мувофиқат карданашонро ба стандартҳои касбӣ тасдиқ мекунад, гузаранд. Сертификатсия қафолат медиҳад, ки мутахассисон дорои донишҳои зарурӣ ва малака барои ба роҳ мондани ҷаъолияти самаранок дар соҳаи молу мулки ғайриманқул мебошанд.

– **бақайдгирии давлатӣ барои гирифтани иҷозатнома** – Субъектоне, ки хизматрасонию дар соҳаи молу мулки ғайриманқул пешниҳод менамоянд, бо мақсади гирифтани иҷозати расмӣ барои ба роҳ мондани ҷаъолият, дар мақомоти салоҳиятдор бояд аз қайди давлатӣ гузаранд. Чунин бақайдгири барои қонунгардонии вазъи онҳо ҳамчун иштирокчиёни касбии бозор имконият медиҳад.

– **риоя карда шудани талабот дар бораи мунтазам гузаштан аз аккредитатсия** – Ширкатҳои риэлторӣ ва мутахассисон тибқи талаботи қонунгузорӣ уҳдадоранд мунтазам аз расмиёти аккредитатсия гузаранд. Аккредитатсия механизми батанзимдароранда ҳисоб ёфта, риояи стандартҳои соҳавӣ, мувофиқати ҷаъолиятро ба меъёрҳои ҳуқуқӣ ва этикӣ таъмин менамояд.

– **дода шудани сертификатҳои аккредитатсионӣ** – Тамоми қормандони ширкатҳои риэлторӣ ва ҳамчунин соҳибқорони инфиродӣ, ки бо ҷаъолияти риэлторӣ машғуланд, бояд сертификати риэлториро, ки тибқи талаботи меъёрҳои ҳуқуқӣ дода мешавад, ба даст оранд. Сертификати мазкур таҳассуси касбӣ ва салоҳиятнокии онҳоро дар соҳаи мазкур тасдиқ менамояд.

Талаботи мазкур агар аз як тараф барои баланд бардоштани сатҳ ва сифати хизматрасонии риэлторӣ мусоидат намояд, аз тарафи дигар ба ин бозор ворид шудани субъектони тасодуфиро, ки метавонанд ба поймол гардидани ҳуқуқ ва манфиатҳои бо қонун ҳимояшавандаи иштирокчиёни бозори молу мулки ғайриманқул мусоидат кунанд, пешгири менамояд.

Дар шароити имрӯзаи Тоҷикистон, ки бозори молу мулки ғайриманқул бинобар сабаби сохта ба истифода додани иншооти таъиноти гуногун, баҳусус манзилҳои истиқоматӣ, дар марҳилаи

кулминатсионии худ қарор дорад, бо конунгузории амалкунанда, бахусус дар доираи лоиҳаи Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи фаъолияти риэлторӣ», нисбати риэлторон муқаррар гардидани талаботи қатъӣ аз аҳаммият ҳолӣ дониста намешавад.

Нисбат ба риэлторон муқаррар гардидани талаботи қатъӣ бозори молу мулки ғайриманқуло аз ҳолатҳои гуногуни форс-мажор ҳимоя намуда, унсурҳои тасодуфиро баргараф менамояд.

Қобили қайд аст, ки шартномаи хизматрасонии риэлторӣ вобаста ба табиати ҳуқуқӣ шартномаи оммавӣ маҳсуб меёбад. Бинобар ин, Кодекси маданӣ нисбат ба он як қатор талаботро пешбинӣ мекунад. Талаботи яқум ба риэлтор дахл дорад, ки мутобиқи он ба сифати риэлтор шахси ҳуқуқӣ ё соҳибкори инфиродӣ баромад мекунад, ки фаъолияти риэлториро ҳамчун намуди фаъолияти соҳибкорӣ ба амал бароварда, ба даст овардани фойдари пайгирӣ менамояд. Дар асоси талаботи дуум риэлтор ба сифати тарафи шартномаи оммавӣ баромад мекунад. Вай ҳуқуқ надорад аз бастани шартнома бо шахсони мурочиаткунанда даст кашад. Зеро мақсади аввалиндарачаи риэлтор дар бозори молу мулки ғайриманқул расонидани хизмат ба доираи номаҳдуди шахсон – фармоишгарон маҳсуб меёбад.

Бо дарназардошти он ки хизматрасонии риэлторӣ ва иҷрои уҳдадорихоӣ шартномавӣ аз шахсият, касбият ва таҷрибаи риэлтор вобаста аст, моддаи 861 Кодекси маданӣ муқаррар менамояд, ки иҷрокунанда (риэлтор) вазифадор аст уҳдадорихоӣ шартномавиро дар хизматрасонии риэлторӣ шахсан иҷро намояд. Ба зиммаи шахсони сеюм вогузор намудани иҷрои уҳдадорихоӣ шартномавӣ дар мавриде иҷозат дода мешавад, ки агар ин бевосита дар ҳуди шартнома пешбинӣ гардида бошад [21, с. 102-103].

Шартномаи хизматрасонии риэлторӣ аз рӯи табиати ҳуқуқии худ шартномаи консенсуалӣ маҳсуб меёбад. Бинобар ин, шартномаи мазкур аз вақти аксепт гардидани офертаи ирсолгардида басташуда эътироф мегардад ва аз лаҳзаи басташуда эътироф шуданаш барои тарафҳо оқибати ҳуқуқиро ба вучуд меорад.

Дар ин ҷо қайд кардан лозим аст, ки на ҳамаи тақлифот дар бораи бастани шартнома ба сифати оферта баромад карда метавонанд, зеро дар баъзе ҳолатҳо тақлифоти ба оферта монанд танҳо пешниҳодот дар бораи овардани оферта эътироф мешаванду ҳалос. Масалан, реклама ва дигар воситаҳои тарғибу ташвиқи молу маҳсулоти истеҳсолкунандагон, хизматрасонӣ ва амсоли инҳо ба сифати оферта баромад карда наметавонанд.

Дар шартномаи хизматрасонии риэлторӣ **ба сифати аксептант истеъмолкунандаи хизмати риэлторӣ** баромад намуда, аксепти худро дар доираи вақти муқарраркарда мефиристад. **Аксепт** розигии шахси

шартҳои офертаро қабулкарда доништа мешавад, ки бояд пурра ва бечунучаро бошад.

Боби сеюми диссертатсия – **«Хусусиятҳои шартномаи хизматрасонии риэлторӣ дар бозори молу мулки ғайриманкул»** ду зербобро дар бар гирифтааст, ки унсурҳои шартномаи хизматрасонии риэлторӣ ва ҷавобгарии тарафхоро дар шартномаи мазкур таҳлил менамояд.

Зербоби якуми боби сеюм – **«Унсурҳои шартномаи хизматрасонии риэлторӣ»** масъалаҳоеро муайян менамояд, ки онҳо ба таври маҷмӯӣ унсурҳои шартномаи хизматрасонии риэлториро ташкил медиҳанд.

Вобаста ба он, ки дар Тоҷикистон барои бо тартиби ягона ба танзим даровардани шартномаи хизматрасонии риэлторӣ санади ҳуқуқии махсус таҳия ва қабул карда нашудааст, дар ин самт шартномаи ягонаи хизматрасонии риэлторӣ низ ҷой надорад. Аз ин хотир, таҷрибаи хизматрасонии риэлторӣ, аз ҷумла таҷрибаи танзими ҳуқуқии хизматрасонии риэлторӣ низ, ҳислати гуногунро доро буда, аз он вобаста аст, ки тарафҳои шартнома кадом санади ҳуқуқӣ ва кадом намуди шартномаи хизматрасониро барои манфиатҳои худ афзал медонанд.

Аз нуқтаи назари ҳуқуқӣ шартнома оид ба хизматрасонӣ дар соҳаи молу мулки ғайриманкул вобаста ба мазмуну моҳият, хусусият ва унсурҳои худ ба гуруҳи шартномаҳои омехта мансуб мебошад. Ҳолати мазкур бо он асоснок шуданаш мумкин аст, ки предмети шартнома хизматрасонии миёнаравӣ, ки дар худ унсурҳои барои типҳои гуногуни уҳдадорихои шартномавӣ хосро таҷассум менамояд, дар бар мегирад.

Ҳислати миёнаравӣ доштан танҳо ҳислати мустасноии шартномаҳои мазкур намебошад. Конструксияҳои шабеҳи ҳуқуқиро дар шартномаҳои комиссия ва агентикунонӣ, ки онҳо низ содир карда шудани амалҳоро ба манфиати тарафи дигар пешбинӣ менамоянд, мушоҳида кардан мумкин аст. Ба ҳамдигар мувофиқат кардани баъзе хосиятҳои ҳуқуқии ин шартномаҳо табиати омехта доштани созишномаҳоро дар бораи хизматрасонии риэлторӣ, ки унсурҳои шартномаҳои анъанавии ҳуқуқӣ-маданиро дар бар гирифта, ҳамзамон дорои хусусиятҳои функционаливу батанзимдарорӣ мебошанд, тасдиқ менамояд.

Вобаста ба алоқаи байниҳамдигарии ишорагашта, таҳлили маҷмуии доктриналӣ ва қонунгузорӣ, ки барои муқаррар намудан ва алоҳидагардонии хусусиятҳои хоси шартномаҳо дар бораи пешниҳод кардани хизматрасонӣ дар соҳаи молу мулки ғайриманкул равона карда шудааст, талаб карда мешавад. Чунин муносибат тасниф ва истифодаи дурусти онҳоро дар доираи ҳуқуқи шартномавӣ, ҳифзи

ҳуқуқҳои тарафҳо ва ташаққули бозори шаффофу муназзами молу мулки ғайриманқул таъмин менамояд.

Хизматрасониҳои риэлторӣ дар асоси шартнома пешниҳод карда мешаванд, ки дар шакли хаттӣ, бо тартиби муқаррарнамудаи қонунгузори маданӣ ба расмият дароварда шудааст.

Ҷуноне ки маълум аст, мундариҷаи ҳама гуна шартномаҳои маданиро шартҳои назарраси он ташкил медиҳад. Ба сифати шартҳои назарраси шартнома шартҳои баромад мекунад, ки нисбат ба ин шартҳо ба мувофиқа омадани тарафҳо ҳатмӣ дониста мешавад. Тавассути ба инобат гирифтани мафҳуми расмӣ шартнома (моддаи 482 Кодекси маданӣ) шартҳои зерини шартномаро муайян кардан мумкин аст, ки ба сифати шартҳои назаррас баромад мекунад: яқум, предмети шартнома, дуум, шартҳои, ки бевосита аз тарафи қонунгузори ба сифати шартҳои назаррас муқаррар карда шудаанд; сеум, шартҳои, ки барои басташуда эътироф кардани шартномаи мушаххас ҳатмӣ дониста мешаванд; чорум, шартҳои, ки ба шартнома бо талаби яке аз тарафҳо ворид карда шудаанд [26, с. 24-25].

Дар асоси таҳлили муқоисавӣ, шартҳои мазкур бо он сабаб шартҳои назаррас дониста шудаанд, ки: яқум, нисбат ба ин шартҳо чой доштани розигии тарафҳоро меъёрҳои императивӣ талаб мекунад; дуум, шартҳои шартнома бо меъёре муайян гардидаанд, ки оид ба онҳо созишномаи дигари тарафҳо пешбинӣ нашудааст (меъёри диспозитивӣ – тарафҳо бо созиши худ метавонанд истифодаи онро боздоранд ё шартҳои аз нишондоди қаблӣ фарқкунандаро пешбинӣ намоянд); сеум, вобаста ба хусусияти шакли шартнома; чорум, яке аз тарафҳо ба таври ҳатмӣ ба шартнома ворид карда шудани ин ё он шартро зарур мешуморад.

Қонунгузори маданӣ нисбат ба шартномаи хизматрасонии риэлторӣ ягон шартро ба сифати шартҳои ҳатмии шартнома муқаррар накардааст. Аз ин сабаб, риэлтор метавонад шартҳои шартномаи хизматрасонии риэлториро мустақилона муайян карда, онҳоро барои ба шартнома ҳамроҳ кардан ба фармоишгар пешниҳод намояд.

Он чиз дуруст шуморида мешавад, ки агар ҳангоми таҳия намудани лоиҳаи Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи фаъолияти риэлторӣ» доираи шартҳои назарраси шартнома ба таври ҳатмӣ сарҳадгузори карда шаванд. Яъне нисбат ба шартҳои назарраси шартномаи хизматрасонии риэлторӣ ҳислати императивӣ дода шавад.

Бо назардошти муқаррароти қ. 1, м. 204 Кодекси маданӣ гуфтан мумкин аст, ки дар матни шартномаи хизматрасонии риэлторӣ пешбинӣ кардани ваколатҳои намоёндагӣ на он қадар мувофиқи мақсад дониста мешавад. Тибқи талаботи меъёри номбаршуда шахсе, ки барои анҷом додани ин ё он амал ваколатдор шудааст, вазифадор аст, ки ин амалҳоро шахсан анҷом диҳад.

Дар асоси қ. 3, м. 202 Кодекси маданӣ бошад, ваколатнома барои анҷом додани аҳде, ки шакли нотариалиро талаб мекунад, ба истиснои ваколатҳои пешбинишудаи қонун, бояд бо тартиби нотариалӣ тасдиқ карда шавад.

Бо назардошти ҳолати мазкур, хангоми ба миён омадани зарурият оиди аз номи фармоишгар дар назди шахсони сеюм амал кардан, дар алоҳидагӣ ба расмият даровардани ваколатнома дуруст ҳисобида мешавад. Илова ба ин, дар шартнома пешбинӣ кардани ваколатҳое, ки ба риэлтор барои истифода ва ихтиёрдорӣ кардани молу мулки ғайриманқул, воситаҳои молиявӣ фармоишгар имконияти васеъро фароҳам меорад, ҷои доништа намешавад. Дар акси ҳол вай метавонад барои безътибор доништани шартнома боис гардад.

Мутобик ба таҳлилҳои боло, зарур аст, ки дар шартномаи хизматрасонии риэлторӣ номгӯи мушаххаси хизматрасониҳое нишон дода шаванд, ки онҳо вобаста ба мазмун ва моҳияти худ ба падидаи хизматрасонии риэлторӣ мувофиқат намоянд. Хангоми комил набудани предмети шартномаи хизматрасонии риэлторӣ, шартнома метавонад бастанашуда эътироф карда шавад.

Унсурҳои дигари муҳимми шартномаи хизматрасонии риэлториро сифати хизматрасонӣ ташкил медиҳад. Сифати хизматрасонии риэлторӣ аз рӯи ҳамон қоидаҳое муайян карда мешавад, ки барои шартномаи пудрат муқаррар карда шудааст (м. 794 Кодекси маданӣ).

Тибқи м. 859 Кодекси маданӣ сифати хизмати аз тарафи иҷрокунанда (риэлтор) расонидашаванда бояд ба шартҳои шартномаи хизматрасонии музднок мувофиқат намояд. Дар мавриди ҷой надоштани чунин шартҳо ё нопурра будани онҳо, сифати хизматрасонӣ аз рӯи ҳамон қоидаҳое муайян карда мешавад, ки барои хизматрасонии шабех муқаррар карда шудааст.

Агар дар шартнома ё қонун нисбат ба сифати хизматрасонӣ тартиби дигар муқаррар нашуда бошад, сифати хизматрасонӣ хангоми анҷом ёфтани он бояд ба талаботи нисбати хизматрасониҳои шабех пешниҳодшаванда мувофиқат намояд [4, с. 240].

Бо назардошти он ки талаботи нисбат ба сифати хизматрасонӣ пешниҳодшаванда ягона набуда, ба таври гуногун истифода шудани онро ба вучуд овардааст, дар доираи лоиҳаи Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи фаъолияти риэлторӣ» муқаррар кардани талаботи ҳатмии нисбат ба сифати хизматрасонии риэлторӣ пешниҳодшаванда мувофиқи мақсад доништа мешавад.

Дар зербоби дуюми боби сеюм – **«Ҷавобгарии тарафҳо дар шартномаи хизматрасонии риэлторӣ»** фаро расидани ҷавобгарии тарафҳо ва оқибати ҳуқуқии он таҳлил карда шудааст.

Қобили қайд аст, ки ҷавобгарии тарафҳо дар шартномаи хизматрасонии риэлторӣ тибқи асосҳои умумие фаро мерасад, ки дар боби 30-юми Кодекси маданӣ муқаррар гардидаанд. Асосҳои умумии

фаро расидани ҷавобгарии тарафхоро дар шартномаи хизматрасонии риэлторӣ инчунин муқаррароте ташкил дода метавонанд, ки онхоро Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи ҳимояи ҳуқуқи истеъмолкунандагон» пешбинӣ кардааст [3]. Барои ин он чиз сабаб шуда метавонад, ки дар ҳолатҳои алоҳида хизматрасонии риэлториро шахсони воқеӣ бо мақсади қонунгардонидани талаботи шахсӣ фармоиш медиҳанд.

Кодекси маданӣ дар боби 30 ба сифати ҷораҳои ҷазо, ки ҳангоми аз тарафи иштирокчиёни шартномаи хизматрасонии риэлторӣ – риэлтор ва фармоишгар иҷро ё ба таври дахлдор иҷро карда нашудани уҳдадорӣҳои шартномавӣ татбиқ шуданашон мумкин аст, ҷуброн намудани зиёни расонидашуда ва пардохти ноустуворонаро пешбинӣ мекунад.

Дар асоси тақия ба адабиёти ҳуқуқӣ, зери мафҳуми зиён баҳодихии пулии зарареро фаҳмидан мумкин аст, ки бо амалҳои зиддиҳуқуқии як шахс ба амволи шахси дигар расонида шудааст [12, с. 365].

Кодекси маданӣ дар м. 14, қ. 2 мафҳуми нисбатан васеи зиёнро қушода дода, онро ҳамчун хароҷоте муайян кардааст, ки шахси ҳуқуқаш вайронгардида сарф намудааст ё бояд барои барқарор намудани ҳуқуқи вайронгардида сарф намояд, талаф ёфтани ё осеб дидани молу мулк (хисороти воқеӣ), инчунин даромади гирифтанишудае, ки шахс, агар ҳуқуқаш вайрон намегардид, дар шароити муқаррарии муомилоти маданӣ метавонист ба даст оварад (фоидаи аздастрафта) (м. 14) [1].

Бо назардошти мафҳуми мазкур, ҳулоса қардан мумкин аст, ки ба ҳуқуқи маданияти ватанӣ принсипи пурра рӯйпӯш намудани зиёни расонидашуда хос мебошад. Аз ин ҷо, маънии ҷуброни зиён дар он зоҳир мегардад, ки амволи тарафи зиёнкашида ба ҳолате барқарор карда мешавад, ки шахси муайян ҳангоми ба таври дахлдор иҷро карда шудани уҳдадорӣ соҳиб мегардид. Амалӣ шудани чунин мақсад, бидуни шубҳа, ба тарафи зиёнкашида ҷуброн намудани ҳам зиёни воқеӣ ва ҳам фоидаи аздастрафта дар назар дорад.

Мавриди қайд аст, ки тарафи уҳдадорӣ шартномавиро иҷро ё ба таври дахлдор иҷронакарда танҳо бо ҷуброн намудани зиёни расонидашуда аз ҷавобгарӣ озод шуда наметавонад. Ба ӯ лозим меояд, ки баробари ҷуброни зиёни расонидашуда, ҳамчунин бо тартиби муқарраркардаи қонунгузорӣ ё шартнома, ноустуворонаро низ пардохт намояд.

Дар манзари мазмун ва моҳияти ноустуворона, таҳлили таҷриба собит менамояд, ки тарафҳои шартномаи хизматрасонии риэлторӣ на ҳама вақт моҳияти ноустуворонаро дуруст дарк мекунанд, ки ин аксар вақт барои аз ҷониби онҳо нодуруст татбиқ гардидани ноустуворона

боис мегардад. Чунончи, дар шартномаи хизматрасонӣ дар бораи чувтуҷӯи молу мулки ғайриманкул, ки аз тарафи Ҷамъияти дорои масъулияти маҳдуди «Оҷонсии молу мулки ғайриманкули «Сомон» аз 20-уми июли соли 2018 таҳия карда шудааст, ноустуворона ҳамчун чораи чазо нишон дода шудааст, ки ҳангоми аз иҷрои шартнома яктарафа даст кашидани фармоишгар ё риэлтор татбиқ шуданаш мумкин аст [31].

Аз нигоҳи мо, дар шартномаи мазкур ноустуворона мазмун ва моҳияти аслии худро тағйир дода, бештар тобиши зиёнро пайдо намудааст, ки ин хилофи мантиқи ноустуворона мебошад. Тибқи талаботи қонунгузории маданӣ пардохти ноустуворона дар мавриде ҷоиз доништа мешавад, ки агар яке аз тарафҳо ухдадорихои шартномавии худро иҷро ё ба таври дахлдор иҷро накунад (м. 454).

Наметавонем онро сарфи назар намоем, ки дар ҳама гуна ҳолат шахс барои ҷуброн кардани зиёни расонидашуда ва пардохт кардани ноустуворона барои иҷро ё ба таври дахлдор иҷро накардани ухдадорихо дар мавриде вазифадор буда метавонад, ки агар дар оқибати бавучудомада гуноҳи ӯ ҷой дошта бошад. Ҳангоми набудани гуноҳ, шахс аз ҷавобгарӣ озод карда мешавад.

Қайд бояд кард, ки ҳангоми истифода бурдани қоида оид ба татбиқи ҷавобгарӣ ба маънои васеъ – ҷавобгарӣ ҳам барои гуноҳ ва ҳам барои бегуноҳӣ, бояд ба таври ҳатмӣ ду ҳолат ба назар гирифта шавад:

– яқум, иҷрокунанда дар шартномаи хизматрасонии риэлторӣ бояд соҳибкор бошад ва дар шартнома оид ба ҷавобгарии иҷрокунанда ҳам барои гуноҳ ва ҳам барои бегуноҳӣ муқаррарот пешбинӣ шуда бошад. Дар ин маврид он чиз муҳим нест, ки дар шартномаи хизматрасонии риэлторӣ ба сифати фармоишгар кӣ баромад мекунад – шахси воқеӣ ё ҳуқуқӣ;

– дуум, қоидаи умумӣ оид ба ҷавобгарии васеъ бояд дар меъёри диспозитивии қонунгузории маданӣ пешбинӣ гардида бошад. Тартиби мазкур имконият медиҳад, ки дар қонун ё шартномаи хизматрасонии риэлторӣ ҷавобгарии боз ҳам саҳттар, масалан, ҷавобгарии риэлтор барои иҷро ё ба таври матлуб иҷро накардани ухдадорихои шартномавӣ, ҳатто дар мавриди ҷой доштани ҳолатҳои форс-мажор, муқаррар карда шавад. Дар чунин маврид тавсия дода мешавад, ки муқаррароти қ. 3, м. 462 Кодекси маданӣ ба роҳбарӣ гирифта шавад.

Мувофиқи муқаррароти м.м. 462, 861-и Кодекси маданӣ, оқибати ғайриимкон будани иҷрои ухдадорихо тибқи шартномаи хизматрасонии риэлторӣ дар байни тарафҳо бо назардошти дараҷаи гуноҳи ҳар яке аз онҳо, бо тартиби зерин тақсим карда мешавад:

– тарзи яқум, ҳолате, ки дар доираи он ғайриимкон гардидани иҷрои ухдадорихо тибқи шартномаи хизматрасонии риэлторӣ бо

гунохи фармоишгар фаро расидааст (м. 861 Кодекси маданӣ). Дар ҳолати мазкур тамоми оқибатҳои ногувор ба зиммаи фармоишгар вогузор карда мешавад;

– тарзи дуҷум, ҳолате, ки дар доираи он барои ғайриимкон гардидани иҷрои уҳдадориҳо тибқи шартномаи хизматрасонии риэлторӣ ягон тараф гунаҳкор нест. Дар чунин маврид, агар дар қонун ё шартнома тартиби дигар пешбинӣ нашуда бошад, риэлтор бояд ҳароҷоти худро пардохт менамояд.

Аз сабаби он ки дар шартномаи хизматрасонии риэлторӣ ба сифати тараф ҳам шахсони воқеӣ ва ҳам шахсони ҳуқуқӣ баромад мекунамд, қонунгузори маданӣ дар масъалаи ҷавобгарии риэлтор бо муқаррароти алоҳида маҳдуд нагардида, доираи онро ба таври назаррас васеъ мегардонад. Ҳолати мазкур маъноӣ онро дорад, ки агар дар шартномаи хизматрасонии риэлторӣ ба сифати иҷрокунанда (риэлтор) шахси ҳуқуқӣ ё шахсе, ки ғайриимкон соҳибқарорро бе ташкили шахси ҳуқуқӣ ба амал мебарорад, баромад намоянд, дар ин маврид, масъулияти ҳуқуқӣ-маданӣ тибқи м. 463-и Кодекси маданӣ на танҳо нисбат ба шахси ҳуқуқӣ, ҳамчунин нисбат ба қароркунандаи қарор паҳн мегардад. Бинобар ин, шахси ҳуқуқӣ ва шахсе, ки ғайриимкон соҳибқарорро бе ташкили шахси ҳуқуқӣ ба амал мебарорад, на танҳо барои амали худ, инчунин барои амали қароркунандаи қарор низ дар мавриди иҷро ё ба таври дахлдор иҷро нашудани уҳдадори шартномавӣ, масъулиятро ба зимма мегирад.

## ХУЛОСА

1. Падидаи миёнаравӣ дар илми ҳуқуқи ватанӣ бори аввал бо қабул ва мавриди амал қарор гирифтани Кодекси маданияи Ҷумҳурии Тоҷикистон (таҳрири соли 1999) рӯйи қарор омадааст.

Кодекси маданияи Ҷумҳурии Тоҷикистон ба сифати аломати муайянқунандаи ғайриимкон миёнаравӣ «ба манфиати дигарон, вале аз номи худ ғайриимкон бурдан»-ро муқаррар кардааст. Вобаста ба ин, он қарор қарор қабул қарор доништа шудааст, ки аломати мазкур бояд дар асоси бо ҳам таносуб гирифтани категорияҳои миёнаравӣ ва намоёндагӣ баррасӣ карда шавад. Дар доираи муомилоти ҳуқуқӣ-маданӣ аз номи шахси дигар баромад намунад, байни қароркунандаи қарор ва шахси аз номи вай баромадқунанда мавҷуд будани муносибатҳои ҳосаро тақозо менамояд. Дар мавридҳои, ки қарор дар бораи истифодаи номи шахси воқеӣ менамояд, танҳо истифодаи он дар манфиати қароркунандаи қарор қарор баҳо дода мешавад. Дар мавридҳои, ки қароркунандаи қарор шахси ҳуқуқӣ бошад, истифодаи номи шахси қароркунандаи қарор танҳо дар мавриди мавҷудияти асоси қароркунандаи қарор, ба қароркунандаи қарор шартномаи қароркунандаи қарор тичоратӣ, шартномаи қароркунандаи қарор ва ғайра қарор дода мешавад.

Ба андешаи мо, шоистаи дастгирӣ маҳз мавқеи олимоне мебошад, ки манфиатро ҳамчун категорияи объективӣю субъективӣ мавриди таҳлил қарор додаанд. Бешубҳа, манфиат падидаи объективӣ доништа мешавад, ки чунин баҳодиҳӣ вобаста ба талаботи шароити зисти шахси мушаххас ба миён меояд. Баробари ин, дар ҳуқуқ манфиате вучуд надорад, ки қаблан дарк шуда бошад. Аз ин лиҳоз, манфиат ҳамчун воҳиди ҳуқуқӣ ва ҳамзамон ба сифати категорияи объективӣ ва ҳам субъективӣ арзёбӣ мегардад [1-М].

2. Чуноне ки маълум аст, ташаккул ёфтани муносибатҳои бозорӣ тавлид гардидани муносибатҳои иқтисодии гуногунро, вобаста ба хизматрасонӣ, замина мегузорад.

Фаъолияти миёнаравӣ ва хизматрасонии риэлторӣ низ маҳсули ташаккул ёфтани муносибатҳои бозорӣ ва тавлид гардидани муносибатҳои иқтисодии гуногун ба ҳисоб меравад, ки бинобар ба миён омадани талабот ба хизматрасониҳои гуногуни ҳислати иқтисодидошта рӯйи қор омадааст.

Мавриди қайд аст, ки омилҳои асосии тавлидкунандаи фаъолияти миёнаравӣ аз тарафи шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ сарфа карда шудани вақт ба шумор меравад.

Фаъолияти миёнаравӣ вобаста ба мазмун ва моҳияти худ ба истеъмолкунандагони хизматрасониҳои риэлторӣ имконият фароҳам меорад, ки вақти худро, ки барои пайдо кардани молу мулки ғайриманқули муносиб лозим аст, сарфа намоянд. Ҳолати ба ин монандро дар пайдо кардани харидори мувофиқ мушоҳида қардан мумкин аст. Илова ба ин, дар бозори молу мулки ғайриманқул ба сифати риэлторон нафароне фаъолият менамоянд, ки онҳо фаъолияти миёнаравӣ, бахусус хизматрасонии риэлториро ба таври касбӣ ба амал бароварда, набзи бозори молу мулки ғайриманқулро бахубӣ эҳсос менамоянд.

Касбият дар бозори молу мулки ғайриманқул имконият медиҳад, ки муомилот нисбат ба молу мулки ғайриманқул дар сатҳи баланд ташкил карда шуда, талаботи ҳам харидор ва ҳам фурӯшандаи эҳтимолӣ дар муҳлати кӯтоҳтарин қонё гардонидани шавад.

Ҳислатҳои мазкур дар ниҳоят моҳияти фаъолияти миёнаравиро дар бозори молу мулки ғайриманқул муайян намуда, тавсифи онро пурра мегардонад [2-М].

3. Институти ҳуқуқӣ-маданияи миёнаравӣ ба таҷрибаи ҳуқуқии мо бинобар сабабу омилҳои гуногун ношинос арзёбӣ мегардад. Сабаби ин ҳолат то давраи ба даст овардани соҳибистиклолии давлатии Тоҷикистон дар қаламрави собиқ ИҶШС манъ будани фаъолияти соҳибқорӣ (аз ҷумла фаъолияти миёнаравӣ (риэлторӣ) дар бозори амволи ғайриманқул), то ҳол дар қонунгузории кишвар мурағаб

нагардидани низоми меъёрии танзимкунандаи фаъолияти миёнаравии риэлторӣ ба ҳисоб меравад. Аз ҳамин нуқтаи назар, ҷанбаҳои назариявии мафҳум ва моҳияти хизматрасонии миёнаравӣ дар доираи табиати ҳуқуқии мафҳуми васеи хизматрасонӣ, умуман ва хизматрасонии миёнаравӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул, аз ҷумла, матлаби таҳлил қарор дода мешавад.

Уҳдадорӣ оид ба хизматрасонии миёнаравӣ бо бавучудоии худ ба шартномаи кироя, ки дар ҳуқуқи Рим маълум буд, алоқаманд мебошад. Дар ҳуқуқи римӣ шартномаи хизматрасонии пулакӣ дар доираи шартномаи умумии кироя муқаррар шуда, мафҳумҳои асосии он маҳз аз шартномаи номбурда бароварда мешуданд. Ҳуқуқшиносони римӣ хизматрасонии пулакиро ҳамчун шартномае баҳо медоданд, ки мувофиқи он ба кироя моликияти арзишноки хосса – қувваи қорӣ инсон пешниҳод гардида, ҳуди инсон ба кироя пешниҳод намешуд. Баъзе дигар хизматрасонии ба корфармои қувваи қорӣ инсон иловатан расонидамешуда, ҳамчун фоиз аз хизматрасонии пулакӣ маънидод мегардид. Ҳамин тариқ, илми ҳуқуқшиносии Рим нисбати табиати хизматрасонии миёнаравӣ шакли сохтаи кирояи қувваи қориро ҳамчун амвол истифода бурдааст.

Таҳаввулоти минбаъдаи дарки хизматрасонӣ ҳамчун объекти уҳдадорӣ аз рӯи модели шартномаи кироя тартибдошуда, дар ҳуқуқи кишвари Олмон мушоҳида мешавад. Мисоли возеҳи ин гуфтаҳо Санади маданияи саксонӣ аз соли 1863 ва Санади маданияи Олмон аз соли 1896 баромад менамоянд, ки дастоварди беҳтарини ҳуқуқи хусусии Римро таҷассум намудаанд.

Ҳангоми қабули Санади маданияи Олмон дар фасли ба кирояи хизмат бахшидашуда як зумра меъёрҳои нав ҷо дода шуданд, ки то ин дам ҳам ба ҳуқуқи Рим ва ҳам санадҳои то ин дам дар байни олмониҳо амалкунанда маълум набуданд ва барои ҳифзи қорандони кироя равона гардида буданд. Мутаносибан, шартномаи кирояи хизмат дар Санади маданияи Олмон таҷассумкунандаи ду институти гуногун гардид:

1. Шартномаи кирояи хизмат – шартномаи ҳуқуқӣ-маданияи хизматрасонии пулакӣ.

2. Шартномаи кирояи қоранд – шартномаи меҳнатӣ, ки муносибатҳои байниҳамдигарии байни қорфармо ва қорандро танзим менамояд.

Агар ба ҷанбаҳои таърихӣ инкишофи институти хизматрасонии миёнаравӣ дар Россия таваҷҷуҳ намоем, олимони соҳа ишора менамоянд, ки таърихи рушди шакли ҳуқуқии хизматрасонӣ ва намуди дахлдори шартномавӣ дар ҳуқуқи маданияи Россия бо хусусиятҳои хосси худ фарқ менамоянд, зеро дар асри XIX низоми ҳуқуқии Россия

зери таъсири анъанаҳои ҳуқуқи хусусии Рим, то он дараҷае ки дар ин давра дар давлатҳои Ғарб вучуд дошт, мушоҳида намешуд.

Маҳз барои ҳамин дар ҳуқуқи тоинқилобии Россия муносибати ҳосса нисбати танзими ҳуқуқии фаъолияти ба фоидаи фармоишгар иҷрошаванда, аз ҷумла қор, хизмат ва ё фаъолияти меҳнатӣ ривоч ёфта буд [3-М].

## **ТАВСИЯҲО ОИД БА ИСТИФОДАИ АМАЛИИ НАТИҶАҲОИ ТАҲҚИҚОТ**

1. Хизматрасонии риэлторӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул ҳамчун падидаи мустақили ҳуқуқӣ-маданӣ ба сифати падидае муайян карда шудааст, ки бо қонунгузории кишвар, бахусус қонунгузории маданияи Ҷумҳурии Тоҷикистон ба таври комил ба танзим дароварда нашудааст. Барои ин сабаб ва омилҳои гуногун таъсир расонидаанд. Аввало, падидаи мазкур бинобар сабаби расман инқор карда шудани фаъолияти соҳибқорӣ ва муқаррар гардидани мақоми ҳуқуқии нобаробар нисбати шаклҳои моликият, қаблан дар қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон инъикоси худро наёфтааст. Сониян, қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон дар фарқият аз қонунгузории кишварҳои дигар, масалан, Беларусия ва Ўзбекистон, танҳо бо танзими ҳуқуқии умумии падидаи хизматрасонии риэлторӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул маҳдуд гардида, дар назди худ мақсади танзими пурраи ҳуқуқии онро нагузоштааст. Натиҷа он аст, ки асосҳои ҳуқуқии танзимкунандаи падидаи хизматрасонии риэлторӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул то ба имрӯз танзими ҳуқуқии мушаххаси худро дар намуди санади мураттабгашта надоранд [4-М].

2. Миёнаравӣ, аз ҷумла хизматрасонии риэлторӣ, танҳо бо шарофати ба даст овардани истиқлоли давлатӣ ва ҳамчун асоси иқтисодии мамлакат эътироф карда шудани шаклҳои гуногуни моликият ба майдони ҳуқуқӣ ворид гардида, тобиши ҳуқуқӣ пайдо намуд. Дар робита ба ин, қонунгузории мамлакат расман падидаи миёнаравиро пешбинӣ карда, ба он мақоми ҳуқуқӣ дод. Лекин таҳлили санадҳои ҳуқуқии танзимкунандаи падидаи миёнаравӣ собит намуд, ки истилоҳи «миёнаравӣ» истифодаи яхела надошта, ба мазмун ва моҳияти гуногун татбиқ карда мешавад. Ба мазмун ва моҳияти гуногун истифода шудани истилоҳи «миёнаравӣ» боиси он гардидааст, ки дар назарияи ҳуқуқӣ ҳоло низ кӯшиши ба ҷойи як мафҳум истифода шудани мафҳуми дигар васеъ мушоҳида мегардад [6-М].

Ҳолати ба ин монанд, инчунин дар таҳқиқоти илмии тоинқилобӣ низ мушоҳида мегардад. Намояндагони назарияи ҳуқуқи тоинқилобӣ ҳангоми анҷом додани таҳқиқи падидаи миёнаравӣ, нуқтаи назар ва андешаи гуногунро мавриди роҳбарӣ қарор дода, падидаи мазкурро

дар маънии васеъ ба падидаи намояндагӣ шабохат медиҳанд ва онро ҳамчун ҷузъи таркибии падидаи мазкур меҳисобиданд. Ба маънии маҳдуд бошад, падидаи миёнаравӣ аз нуктаи назари муҳаққикони тоинкилобӣ танҳо ба фаъолияти хизматрасониҳои воқеӣ алоқамандӣ дошта, наздикшавии тарафҳои муносибатҳои ҳуқуқиро таъмин мекард.

3. Ба андешаи мо, падидаи миёнаравӣ бояд аз ду ғуруҳи асосии меъёрҳо – меъёрҳои умумӣ ва махсус таркиб ёфта бошад. Меъёрҳои умумӣ муайянқунандаи мафҳуми миёнаравӣ, доираи амали падидаи мазкур ва ҳадди амали фаъолияти миёнаравӣ буда, меъёрҳои махсус ҷузъи таркибии падидаи миёнаравиро дар бар гирифта, танзими ҳуқуқии онро дар намуди аҳдҳои мадания алоҳида – шартномаи маклерӣ, шартномаи комиссия, шартномаи экспедитсияи нақлиётӣ ва шартномаҳои дигари монанд ба ин ба амал мебароранд.

Қобили қайд аст, ки дар назарияи ҳуқуқи маданӣ ду падидаи ба ҳам монанд ва наздик – миёнаравӣ ва намояндагӣ фарқ карда мешаванд, ки онҳо падидаи ягона набуда, аз ҳамдигар ба кулли фарқ мекунанд. Қисми 3, моддаи 199 Кодекси маданӣ ба ин фарқият ишора карда, онро мавриди танзими ҳуқуқӣ қарор додааст. Лекин тафриқагузори мазкур аз нигоҳи диссертант барои сарҳадгузори қардани ин ду падидаи ҳуқуқии мустақил ва дар ҳамон як вақт ниҳоят наздик кофӣ нест. Аз ин ҷо, мувофиқи мақсад доништа мешавад, агар фарқияти падидаҳои ҳуқуқии миёнаравӣ ва намояндагӣ ҷиҳати бартараф қардани ҳама гуна омехтанамоӣ ба таври васеъ, дақиқ ва мушаххас кушода дода шаванд.

4. Икдоми зарурӣ дар танзими фаъолияти риэлторӣ мукамал гардонидани муносибатҳои шартномавӣ дар байни риэлторҳо ва муштарёни онҳо буда метавонад. Қонунгузори амалқунанда на ҳамеша ба тариқи мушаххас ҳуқуқу уҳдадорихои тарафҳоро дар шартномаҳо оид ба хизматрасонии риэлторӣ муқаррар менамояд ва он боиси ба миён омадани баҳсҳои сершумор мегардад. Вобаста ба ҳолати мазкур таҳия ва ҷорӣ қардани шаклҳои типии шартномаҳо, ки ҳаҷми хизматрасонӣ, арзиш, тартиби ҳисоббарбаркунӣ, муҳлат ва ҷавобгарии тарафҳоро муқаррар менамоянд, муҳим арзёбӣ карда мешавад. Дар сатҳи қонунгузори мустаҳкам карда шудани ҳадди ақали номгӯи шартҳои ҳатмии шартномаҳо имкон медиҳад, ки номуайнии ҳуқуқӣ истисно карда шуда, ҳуқуқҳои муштарӣён ҳифз карда шаванд. Ба тариқи иловагӣ ҳатман дар шакли ҳаттӣ баста шудани шартномаҳо ва бақайдгирии аҳдҳо тавассути захираҳои электронии давлатӣ пешбинӣ карда шуданаш лозим аст. Чораҳои мазкур барои баланд бардоштани ҳифзи ҳуқуқии муштарӣён, то ҳадди имкон коҳиш дода шудани сатҳи қаллобӣ дар ин самт ва таҳким бахшидани боварӣ нисбат ба фаъолияти риэлторӣ мусоидат карда метавонанд.

5. Моҳияти фаъолияти риэлторӣ дар пешниҳоди шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ оид ба хизматрасониҳои мушаххас вобаста ба молу мулки ғайриманкул - харидан, фурӯхтан, ба иҷора гирифтани, ба иҷора додан, чамъ овардани маълумот нисбат ба молу мулки ғайриманкули мушаххас, машваратдиҳӣ оид ба бозори молу мулки ғайриманкул ва хизматрасониҳои дигари монанд ба ин ифода мегардад, ки бо тартиби муқарраркардаи қонунгузори Чумхурии Тоҷикистон ба амал бароварда мешавад. Аз ин ҷо, ба сифати асосҳои ҳуқуқии танзимкунандаи фаъолияти риэлторӣ, метавонем санадҳои ҳуқуқии зеринро номбар намоем:

- Кодекси маданияи Чумхурии Тоҷикистон;
- Қонуни Чумхурии Тоҷикистон «Дар бораи иҷора дар Чумхурии Тоҷикистон»;
- Қонуни Чумхурии Тоҷикистон «Дар бораи биржаи молӣ ва савдои биржавӣ дар Чумхурии Тоҷикистон»;
- Қонуни Чумхурии Тоҷикистон «Дар бораи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманкул ва ҳуқуқҳо ба он»;
- Қонуни Чумхурии Тоҷикистон «Дар бораи ипотека».

Бо назардошти он ки санадҳои ҳуқуқии мазкур ҳислати соҳавӣ дошта, муносибатҳои марбут ба ин ё он соҳаи дахлдорро мавриди танзим қарор медиҳанд, пешниҳод карда мешавад, ки ҷиҳати ба танзим даровардани фаъолияти риэлторӣ дар асоси ба назар гирифтани тамоми хусусиятҳои хоси фаъолияти мазкур, қонуни алоҳида – Қонуни Чумхурии Тоҷикистон «Дар бораи фаъолияти риэлторӣ» қабул карда шавад [З-М].

6. Танзими самараноки фаъолияти риэлторӣ бидуни ҳамгирории маҷмуии назорати давлатӣ ва механизмҳои худтанзимнамоӣ ғайриимкон мебошад. Мақомоти давлатӣ бояд назоратро аз болои иҷрои талаботи литсензионӣ ва ҷавобгариро барои вайронкуниҳо дар соҳаи хизматрасонии риэлторӣ пурзӯр намоянд. Ҳамзамон, мувофиқи мақсад доништа мешавад, ки институтҳои ташкилотҳои худтанзимнамоӣ, ки стандартҳои дохилии касбиро муқаррар, назоратро аз болои риояи онҳо таъмин ва дар танзими бахсҳои байни муштарӣну риэлторон иштирок карда метавонанд, рушд дода шаванд. Ҷорӣ намудани узвияти ҳатмӣ дар чунин ташкилотҳои барои тамоми агентҳои риэлторӣ метавонад ба баланд гаштани сифати хизматрасониҳо ва паст шудани сатҳи каллобӣ боис гардад. Ҳамчун бояд низомии сертификатсияи риэлторон таҳия карда шавад, ки ба муштарӣён барои боварӣ пайдо кардан нисбат ба сатҳи таҳассуснокии мутахассисон имконият дода тавонад. Ин чораҳо имкон медиҳанд, ки бозори нисбатан шаффоф ва танзимшавандаи молу мулки ғайриманкул ташкил карда шуда, барои ҳифзи манфиатҳои тамоми иштирокчиёнаш мусоидат намояд.

7. Масъалаи тахассуснокии агентҳои риэлторӣ барои бозори молу мулки ғайриманкули Тоҷикистон мубрам боқӣ мемонад. Чой надоштани стандартҳои ягонаи омодагии касбӣ ва аттестатсияи риэлторон ба паст шудани сифати хизматрасониҳо боис гаштааст. Вобаста ба ин, қорӣ намудани низоми сертификасияи ҳатмии риэлторон, ки имтиҳонотро оид ба донишҳои талаботи қонунгузорӣ, меъёрҳои этикӣ ва стандартҳои касбӣ дар бар мегирад, зарур доништа мешавад. Рушди барномаҳои таълимӣ ва курсҳои махсус барои риэлторон имкон медиҳад, ки тахассуснокии онҳо баланд бардошта шуда, сифати хизматрасонӣ беҳтар карда шавад. Ҳамчунин, мувофиқи мақсад доништа мешавад, ки нисбат ба собиқаи қорӣ ва гузаштан аз курсҳои мунтазами баланд бардоштани сатҳи тахассус талаботи ҳатмӣ муқаррар карда шавад. Чораҳои мазкур барои баланд бардоштани сатҳи касбии мутахассисон ва рушди бозори мутамаддини хизматрасонии риэлторӣ имкон медиҳанд [3-М].

8. Қайд кардан лозим аст, ки қонунгузориҳои Ҷумҳурии Тоҷикистон бинобар сабаби падидаи нисбатан нав будани хизматрасонии риэлторӣ, доираи хизматрасониҳоеро, ки бояд аз тарафи риэлтор пешниҳод карда шаванд ё ин хизматрасониҳо барои риэлтор хос мебошанд, муқаррар намекунад. Вобаста ба ин, ҳар як риэлтор ҳуқуқ дорад намуди хизматрасониеро, ки бояд ба шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ ҳамчун фармоишгар пешниҳод карда шавад, бо салоҳиди худ, дар асоси шартнома муайян кунад. Бо вучуди ин, таҳлили таҷриба нишон дод, ки субъектоне хоҷагидорӣ алоҳидаи амаликунандаи фаъолияти соҳибқорӣ дар намуди фаъолияти миёнаравӣ барои ба низоми муайян ворид кардани фаъолияти худ, низомномаҳои дахлдорро тасдиқ кардаанд. Чунин низомномаҳо баробари ба танзим даровардани фаъолияти субъектоне хоҷагидорӣ амаликунандаи фаъолияти миёнаравӣ, номгӯйи хизматрасониҳоеро муқаррар кардаанд, ки аз ҷониби ин субъектон пешниҳоди мизочон-фармоишгарон карда мешаванд:

– дар асоси супориши фармоишгар – харидор (ичорагир) чамъ овардан ва пешниҳод кардани маълумоти дахлдор оид ба молу мулке, ки фурухта ё ба ичора дода мешавад;

– бо супориши фармоишгар – фурушанда (ичорадеҳ) ба қайд гирифтани оферта оиди фуруختан, иваз кардан ё ба ичора додани молу мулки ғайриманкул, инчунин аз назар гузаронидани он;

– тибқи супориши фармоишгар ҷустуҷӯ ва пайдо кардани контрагентоне эҳтимолӣ барои фуруختан, ба ичора додан ё иваз намудани молу мулки ғайриманкул, барқарор кардани робитаи қорӣ бо онҳо;

– бо молу мулки ғайриманкули фурухташаванда, мубодилашаванда ё ба ичора додашаванда шинос кардани мизоч;

- хизматрасонӣ ва пайғирӣ оид ба чамъ овардани ҳуччатҳои зарурӣ ва ба расмият даровардани аҳдҳои маданӣ;
- таъмин намудани қабули саривактӣ пардохтҳо ва ба манфиати мизоч ба расмият даровардани ҳуччатҳои зарурӣ баробари хотима ёфтани барасмиятдарории аҳдҳои маданӣ;
- хабардор кардани фармоишгар оид ба аксепти воридшуда ва машваратдиҳӣ бобати молу мулки ғайриманкул ва дараҷаи мувофиқатии он ба талаботи фармоишгар;
- дар асоси супориши фармоишгар ба манфиати мизоч (харидор) ташкил кардани раванди барасмиятдарории аҳдҳои маданӣ, аз ҷумла шартномаи хариду фурӯш, шартномаи мубодила, шартномаи иҷора ва монанди инҳо;
- машваратдиҳӣ ба мизоч (харидор) ва пайғирӣ кардани он дар самти бақайдгирии давлатии ҳуқуқи молумулкӣ нисбат ба молу мулки ғайриманкули ба тасарруф даровардашуда;
- намояндагӣ кардани манфиатҳои фармоишгар дар назди муассисаҳо ва ташкилоти давлатӣ ва ғайридавлатӣ оид ба молу мулки ғайриманкул ва масъалаҳои алоқаманд ба бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманкул.

## **ФЕХРИСТИ ИНТИШОРОТИ ИЛМИИ ДОВТАЛАБИ ДАРАҶАИ ИЛМӢ**

### **I. Мақолаҳои, ки дар маҷаллаҳои тақризшаванда ва тавсиякардаи Комиссияи олии аттестатсионии назди Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон ба таъби расидаанд:**

**[1-М].** Сатторов, А.Х. Назаре ба ташаккули институти миёнаравӣ дар илми ҳуқуқ [Матн] / А.Х. Сатторов // Паёми Донишгоҳи миллии Тоҷикистон (Бахши илмҳои иҷтимоӣ-иқтисодӣ ва ҷамъиятӣ). – 2020. – №7. – С. 256-259; ISSN 2413-5151.

**[2-М].** Сатторов, А.Х. Речаи граждани-ҳуқуқии фаъолияти миёнаравон дар бозори молу мулки ғайриманкул [Матн] / А.Х. Сатторов // Ахбори Донишгоҳи давлатии ҳуқуқ, бизнес ва сиёсати Тоҷикистон (Силсилаи илмҳои ҷомеашиносӣ). – 2021. – №2 (87). – С. 130-137; ISSN 2411-1945.

**[3-М].** Ҳошимзода, Д.Д., Сатториён, А.Х. Ҷанбаҳои ҳуқуқии танзим ва шартҳои асосии бастанӣ шартномаҳои хизматрасонӣҳои риэлторӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон [Матн] / Д.Д. Ҳошимзода, А.Х. Сатториён // Маҷаллаи академии ҳуқуқ. – 2025. – №1 (53). – С. 150-156; ISSN 2305-0535.

## **II. Мақолаҳои илмие, ки дар маҷмуаҳо ва дигар нашрияҳои илмӣ-амалӣ чошудаанд:**

**[4-М].** Сатторов, А.Х. К вопросу природы происхождения терминов «риэлтор» и «риэлторская деятельность» [Текст] / А.Х. Сатторов // Ахбори суди конститусионии Ҷумҳурии Тоҷикистон. – Душанбе, 2018. – №3-4. – С. 141-145.

**[5-М].** Сатторов, А.Х. Моҳияти фаъолияти миёнаравӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул [Матн] / А.Х. Сатторов // Гузоришҳои Академияи миллии илмҳои Тоҷикистон (Шуъбаи илмҳои ҷамъиятшиносӣ). – 2020. – №4. – С. 150-155.

**[6-М].** Сатторов, А.Х. Унсурҳои шартномаи риэлторӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул [Матн] / А.Х. Сатторов // Паёми филиали Донишгоҳи давлатии Москва ба номи М.В. Ломоносов дар ш. Душанбе. – Душанбе, 2021. – №4 (20). – С. 146-159.

**[7-М].** Сатторов, А.Х. Баъзе аз нишонаҳои шартномаи хизматрасонии риэлторӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул [Матн] / А.Х. Сатторов // Ҷамағироии илм ва истеҳсолот баҳри татбиқи ҳадафҳои стратегияи миллии. – Хучанд: Дабир, 2022. – С. 162-166.

**[8-М].** Сатторов, А.Х. Муҳтавои шартномаи хизматрасонии риэлторӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул [Матн] / А.Х. Сатторов // Рушди илм ва инноватсия дар шароити рақамикунонӣ. – Хучанд: Дабир, 2023. – С. 260-263.



**ТАДЖИКСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ПРАВА,  
БИЗНЕСА И ПОЛИТИКИ**

**На правах рукописи**

**УДК: 347(575.3)**

**ББК: 67.99(2)32(2точик)**

**С – 32**

**САТТОРИЁН АЛИШЕР ХОМИДЗОДА**

**ПРОБЛЕМЫ ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ  
ОКАЗАНИЯ РИЭЛТОРСКИХ УСЛУГ НА РЫНКЕ  
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В РЕСПУБЛИКЕ  
ТАДЖИКИСТАН: ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И ПРАКТИЧЕСКИЕ  
АСПЕКТЫ**

**АВТОРЕФЕРАТ**

диссертации на соискание ученой степени кандидата юридических наук  
по специальности 12.00.03 – Гражданское право; предпринимательское  
право; семейное право; международное  
частное право

**ДУШАНБЕ – 2025**

Диссертация выполнена на кафедре гражданского и трудового права юридического факультета Таджикского государственного университета права, бизнеса и политики.

**Научный руководитель:** Хошимзода Даврон Дододжон – кандидат юридических наук, начальник Управления делопроизводства и контроля Исполнительного аппарата Президента Республики Таджикистан.

**Официальные оппоненты:** Имомзода Нилуфар Мухаммадусуф – доктор юридических наук, доцент, заместитель председателя Комитета Маджлиси намояндагон Маджлиси Оли Республики Таджикистан по законодательству и правам человека;

Мирзоев Парвиз Исроилович – кандидат юридических наук, доцент, заведующий кафедрой теории государства и права юридического факультета Академии государственного управления при Президенте Республики Таджикистан.

**Ведущее учреждение:** Межгосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования Российско-Таджикский (Славянский) университет (г. Душанбе).

Защита диссертации состоится «2» сентября 2025 года, в 10<sup>00</sup> часов на заседании диссертационного совета 6D.KOA-018 при Таджикском национальном университете (734025, г. Душанбе, ул. Буни Хисорак, зал диссертационного совета юридического факультета).

С диссертацией можно ознакомиться на сайте [www.tnu.tj](http://www.tnu.tj) и в Центральной научной библиотеки Таджикского национального университета по адресу: 734025, г. Душанбе, пр. Рудаки, 17.

Автореферат разослан: «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2025 года.

Ученый секретарь диссертационного совета,  
кандидат юридических наук, доцент



Кодиров Н.А.

## ВВЕДЕНИЕ

**Актуальность темы исследования.** В условиях современного времени и развития рыночной экономики, общественные отношения, регулируемые гражданско-правовыми нормами, стали приобретать новое звучание и оказались в центре внимания участников гражданского оборота. Данное обстоятельство представляется актуальной, поскольку свобода экономической деятельности стала занимать стрессовое значение в государственной политике и возникли новые виды такой деятельности. В качестве аналогичной деятельности может выступать риэлторская деятельность, появлению которого заложили основу развития общественных отношений, связанных с недвижимым имуществом. В этой связи, в гражданский оборот вошли участники, которые предлагают физическим и юридическим лицам услуги, в виде посредническо-риэлторской деятельности.

Следует подчеркнуть, что риэлторская деятельность в Таджикистане является новым явлением и данная деятельность возникла в связи с переходом общественных отношений, связанных с недвижимым имуществом – с предоставлением в наем жилья, его купли-продажи, определения стоимости недвижимости и т.д. на качественно новый уровень.

Хотя риэлторская деятельность в Таджикистане возникла в течении существенного времени и устойчиво развивается, но по настоящее время не имеет своего устойчивого основания правового регулирования. Действующее правовое основание регулирующее риэлторскую деятельность, например Гражданский кодекс Республики Таджикистан, имея общий характер, регулирует этот вид посреднической деятельности общепрофессиональным способом. Соответственно, правовые проблемы, связанные с риэлторской деятельностью, например правовые требования, представляемые к риэлтору, не нашли своего полного и окончательного решения. В связи с этим, со стороны представителей теории и практики гражданского права подчеркивается необходимость разработки и принятия отраслевого закона, регулирующего риэлторскую деятельность.

Следует отметить, что отсутствие отраслевого правового регулирования риэлторской деятельности в Таджикистане, отсутствие единых точек зрения и мнений о понятии риэлтора, понятии, сущности и правовой природы риэлторской деятельности, особенностей заключаемых гражданско-правовых договоров, услуг, оказываемых риэлторами, стали причиной возникновения многих проблем.

Появление проблем, связанных с понятием, сущностью и правовой природой риэлторской деятельности, особенностей

заключаемых гражданско-правовых договоров, услуг, предлагаемых риэлторами больше всего наблюдается в то время, когда в Таджикистане, особенно в отдельных регионах, как в городах Душанбе, Худжанд, Бохтар и Гиссар, происходит поступательное развитие рынка недвижимости в виде строительства и сдачи в эксплуатацию многоэтажных жилых зданий.

Если в масштабах республики в 2000-м году общая площадь построенных и сданных в эксплуатацию жилья составляла 245,5 тыс. квадратных метров, то в 2010-м году этот показатель повысился до 1029,4 тыс. квадратных метров, в 2020-м – 1463,4 тыс. квадратных метров, в 2022-м году – 1739,5 тыс. квадратных метров, а в 2023-м году – 1823,0 тыс. квадратных метров.

Если в Согдийской области в 2000-м году была построена и сдана в эксплуатацию 101,4 тыс. квадратных метров жилья, то в 2010, 2022 и 2023 годах площадь построенных и сданных в эксплуатацию составили, соответственно, 332,9 тыс. квадратных метров, 434,4 тыс. квадратных метров, 534,8 тыс. квадратных метров и 558,6 квадратных метров.

В Хатлонской области эти показатели имеют изменчивый характер. Если в этой области в 2000-м году были построены и сданы в эксплуатацию всего 71,4 тыс. квадратных метров жилья, то этот показатель в 2010, 2020, 2022 и 2023 годах составили, соответственно, 328,0 тыс. квадратных метров, 292,5 тыс. квадратных метров, 334,1 тыс. квадратных метров и 275,8 квадратных метров.

Статистические данные в ГБАО показывают относительную динамику. В частности, если в 2000-м году были построены и сданы в эксплуатацию 12,7 тыс. квадратных метров жилья, в последующие годы этот показатель составил 17,9 тыс. квадратных метров (2010 год), 26,5 тыс. квадратных метров (2020 год), 49,0 тыс. квадратных метров (2022 год) и 50,5 тыс. квадратных метров (2023 год).

Повышение статистических показателей строительства и ввода в эксплуатацию жилья также наблюдается в районах республиканского подчинения (2000-м году – 41,1 тыс. квадратных метров, 2010-м году - 183,2 тыс. квадратных метров, 2020-м году – 251,5 тыс. квадратных метров, 2022-м году – 387,5 тыс. квадратных метров, 2023-м году – 388,1 тыс. квадратных метров) и городе Душанбе (2000-м году – 245,5 тыс. квадратных метров, 2010-м году – 1029,4 тыс. квадратных метров, 2020-м году – 1463,4 тыс. квадратных метров, 2022-м году – 1739,5 тыс. квадратных метров, 2023-м году – 1823,0 тыс. квадратных метров) [34, с. 102-104].

Этот вопрос был поднят в рамках обращения Президента Республики Таджикистан к Маджлиси Оли от 28 декабря 2023 года. В выступлении акцентировалось внимание на том, что «с момента

обретения независимости 140 тысяч гектаров земли, из которых 52 тысячи гектаров составляют водные земли, были распределены среди более чем 1 миллион 420 тысяч семей страны для строительства жилых домов, большая часть которых приходится на молодые семьи. Таким образом, улучшили свои жилищные условия более 8 миллионов 800 тысяч человек, среди которых значительное число составляют молодые семьи. В этот период было возведено 11 тысяч спортивных объектов, предназначенных в основном для молодежи» [30].

Развитие фонда жилья в масштабах Таджикистана не может не сказаться на активность риэлторской деятельности на рынке недвижимости. В связи с этим, несмотря на то, что услуги, предоставляемые риэлторами, ориентированы на решение вопросов физических и юридических лиц в сфере недвижимости – таких как аренда, покупка, продажа и другие – данные услуги не всегда соответствуют уровню и качеству, ожидаемым клиентами. Они не всегда могут полностью удовлетворить потребности физических и юридических лиц как заказчиков этих услуг. Факторами, оказывающими влияние на этот процесс можно определить следующим образом:

Во-первых, в законодательстве Республики Таджикистан конкретно не определены понятие риэлтора и риэлторской деятельности, правовые требования, предъявляемые относительно этих участников гражданского оборота.

Во-вторых, отсутствие официального понятия риэлтора и риэлторской деятельности, привело правоприменительную практику в тупик, и данное обстоятельство стало причиной возникновения правовых проблем в деятельности судебных органов. В связи с этим, суды при рассмотрении исковых заявлений по ответственности риэлторов не всегда усматривают грань между посреднической и риэлторской деятельностью. Вследствие этого по рассмотренным исковым заявлениям со стороны судей не всегда выносятся обоснованные постановления. Например, решение суда района Исмоила Сомони города Душанбе от 11 июня 2020 года о расторжении договора купли продажи жилья и выселении гражданина А.С. без предоставления другого жилого помещения [32]. Или несмотря на решения суда города Вахдата от 5 декабря 2018 года о признании Ш.М. с несовершеннолетними детьми членом семьи собственника и их заселении в жилой дом, принадлежащий Р.М., заверение государственным нотариусом договора купли продажи жилого дома и его дальнейшее признание договора купли продажи жилого дома недействительным решением суда города Вахдата от 4 октября 2023 года [33].

С учетом указанной судебной практики, мы не можем игнорировать то обстоятельство, что основными потребителями услуг, оказываемых риэлтором являются физические лица. Поэтому усиление степени социальной защиты физических лиц зависит от того, до какой степени правильно и целесообразно урегулирована риэлторская деятельность. На основе сравнительного анализа процесса признания банкротства значимых кредитных организаций – ОАО «Агроинвестбанк» и ОАО «Точиксодиротбанк» можно делать вывод о том, что неурегулированность риэлторской деятельности на должном уровне может заложить основу для роста совершения мошеннических преступлений. Путем вхождения в доверие физических лиц и хищения чужого имущества, может убавить социальную защиту физических лиц и нарушать их конституционное право на собственность.

Повышенная социальная и экономическая значимость услуг, оказываемых риэлтором требует, чтобы был осуществлен научный анализ указанного явления и на его основе произведена конкретизация ее регулирования, усилена разработка современных научных исследований, уровня, качества и эффективности риэлторской деятельности.

Таким образом, указанные выше теоретические и практические проблемы в совокупности определяют и обосновывают актуальность темы научного исследования.

**Степень изученности научной темы.** Проблемы правового регулирования такого явления, как оказание услуг находятся в центре внимания широкого круга представителей теории права и они исследованы ими на том или ином уровне. Этой проблеме, прежде всего, обратили внимание Н.А. Баринов [5], М.И. Брагинский и В.В. Витрянский [6; 7; 8], А.М. Диноршоев [9], А.В. Золотухин [10; 23], Ш.М. Менглиев [11], З.К. Набиджонова [24], В.А. Ойгензихт [13], М.З. Рахимов [14], А.И. Сафарзода [16], Б.А. Сафарзода [15], Д.Ш. Сангинов [29], Ш.Т. Тагойназаров [17], Д.Д. Хошимов [18].

Проблемы договора посреднических (риэлторских) услуг стали предметом отраслевого исследования в работе Е.В. Накушновой [25], договорное регулирование риэлторской деятельности в работе И.Н. Галушина [22], проблемы гражданско-правового регулирования в сфере риэлторской деятельности в работе А.Н. Рудякова [28].

Хотя рассмотрены некоторые аспекты и проблемы правового регулирования оказания посреднических (риэлторских) услуг на рынке недвижимости, но еще не осуществлено полное научное исследование проблем гражданско-правового регулирования риэлторских услуг на рынке недвижимости в Республике Таджикистан. Все вышесказанное указывает на необходимость исследования сферы оказания посреднических (риэлторских) услуг, проблем их правового

регулирования, а также разработки научных аспектов проявления возмездной сущности оказания риэлторских услуг.

**Связь исследования с программами либо научной тематикой.**

Данное диссертационное исследование выполнено в рамках научного проекта кафедры гражданского и трудового права юридического факультета Таджикского государственного права, бизнеса и политики, которые посвящёно теме «Современные задачи реализации сфер гражданского и трудового права в условиях перехода к цивилизованному обществу и правовому государству (на 2021-2025 годы)».

## **ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ИССЛЕДОВАНИЯ**

**Цель исследования.** Цель исследования теоретических и практических проблем гражданско-правового регулирования риэлторских услуг на рынке недвижимости в Таджикистане заключается в разработке рекомендаций по совершенствованию законодательства Республики Таджикистан в сфере риэлторской деятельности.

**Задачи исследования.** Для достижения этих целей необходимо решить следующие задачи:

- разработка понятия посреднической (риэлторской) услуги;
- определение и анализ гражданско-правового режима посреднической (риэлторской) деятельности на рынке недвижимости;
- рассмотрение посреднической (риэлторской) услуги как основания возникновения гражданско-правовых отношений;
- изучение зарубежного опыта правового регулирования риэлторской деятельности и выявление возможности его адаптации к условиям Республики Таджикистан.
- определение основных правовых рисков, возникающих при оказании риэлторских услуг, и предложение механизмов их минимизации.
- разработка рекомендаций по совершенствованию законодательства и правоприменительной практики в сфере риэлторской деятельности.
- разработка обоснованных теоретических предложений и практических рекомендаций по совершенствованию законодательства Республики Таджикистан в сфере посреднической (риэлторской) деятельности.

**Объект исследования.** Объектом диссертационного исследования является совокупность общественных отношений, связанных с риэлторской деятельностью.

**Предмет исследования.** Предметом исследования являются нормативно-правовые акты, связанные с оказанием посреднических (риэлторских) услуг, в том числе Конституции Республики Таджикистан, Гражданский кодекс Республики Таджикистан, Жилищный кодекс Республики Таджикистан, Закон Республики Таджикистан «О государственной регистрации недвижимого имущества и прав на него», Закон Республики Таджикистан «Об аренде в Республике Таджикистан», Закон Республики Таджикистан «Об ипотеке», Закон Республики Таджикистан «О товарной бирже и биржевой торговле в Республике Таджикистан» и т.д.

**Этап, место и период исследования (исторические рамки исследования).** В диссертационном исследовании, с целью систематического, полного и всестороннего исследования, вопросов проблем гражданско-правового регулирования, оказания риэлторских услуг на рынке недвижимого имущества в Республике Таджикистан, правовой природы посреднической деятельности на рынке недвижимости, риэлторских услуг на рынке недвижимости, рассмотрены особенности заключения договора риэлторских услуг на рынке недвижимости, начиная с 1990 года по настоящее время.

Период диссертационного исследования охватывает теоретические и практические вопросы темы диссертационных исследований 1950-2024 годов, а диссертационное исследование подготовлено в период 2018-2024 годов.

**Теоретические основы исследования.** Теоретическую основу диссертационного исследования составили научные труды отечественных и зарубежных ученых, таких как Т.Е. Абова, М.М. Агарков, С.С. Алексеев, В.А. Белов, С.Н. Братусь, В.В. Витрянский, В.П. Грибанов, Ш.К. Гаюров, О.С. Иоффе, Ш.М. Исмоилов, Л.О. Красавчикова, Ш.М. Менглиев, М.З. Рахимов, Д. Хошимов, Г.Ф. Шершеневич и других, которые осуществили научные исследования в этой сфере.

**Методологические основы исследования.** В ходе подготовки диссертации были широко использованы различные научные и специальные правовые методы, такие как анализ и синтез, индукция и дедукция, сравнительно-правовой, формально-правовой и другие. Использование указанных методов позволили осуществить комплексный анализ проблем гражданско-правового регулирования риэлторских услуг на рынке недвижимости.

**Эмпирические предпосылки.** Эмпирическую основу данной диссертации составляют практические материалы государственных органов нашей страны, связанных с гражданско-правовым регулированием, оказания риэлторских услуг на рынке недвижимого имущества в Республике Таджикистан, рассмотренные в судах

Республики Таджикистан, архивные материалы Главного управления государственной нотариальной конторы Республики Таджикистан и некоторых государственных нотариальных контор городов и районов нашей страны, статистические данные Агентства по статистике при Президенте Республики Таджикистан, за период с 2008 по 2023 годы и изучение архивных материалов ООО «Агентство недвижимости «Сомон» города Худжанда Согдийской области на 2018-2021 годы по исследуемой теме.

**Научная новизна исследования** заключается в системном и комплексном анализе гражданско-правового регулирования, оказания риэлторских услуг на рынке недвижимости в Республике Таджикистан. Впервые в отечественной юридической науке проведено отраслевое исследование, направленное на выявление проблем гражданско-правового регулирования риэлторской деятельности, уточнение понятийного аппарата, а также на формулирование практических решений, направленных на совершенствование законодательства в данной сфере.

По результатам исследования предложены следующие научно обоснованные положения:

– дано авторское определение понятия «риэлторские услуги» в гражданском праве Республики Таджикистан, раскрывающее его существенные признаки и отличия от смежных правовых категорий. Риэлторские услуги предложено рассматривать как особый вид возмездной посреднической деятельности, направленной на организацию и сопровождение сделок с недвижимым имуществом, что позволяет выделить их в самостоятельный объект гражданско-правового регулирования;

– установлена правовая природа договора оказания риэлторских услуг, который по своей юридической сути является смешанным договором, сочетающим признаки договора поручения (агентского соглашения) и договора возмездного оказания услуг. Обоснована необходимость законодательного закрепления данного договора в качестве самостоятельного вида гражданско-правового обязательства с четким определением содержания прав и обязанностей сторон и условий их ответственности;

– выявлены пробелы и недостатки действующего регулирования риэлторской деятельности в Республике Таджикистан. Установлено, что в национальном законодательстве отсутствуют специальные нормы, непосредственно регулирующие оказание риэлторских услуг, вследствие чего применяется лишь общее регулирование договора возмездного оказания услуг. Это порождает неопределенность правового статуса риэлтора, затрудняет квалификацию отношений

между риэлтором и клиентом и снижает эффективность защиты прав потребителей на рынке недвижимости;

– проанализированы практические проблемы оказания риэлторских услуг и правоприменения в сфере недвижимости. Показано, что на практике широко распространена незарегистрированная («теневая») риэлторская деятельность, отсутствуют единые квалификационные требования к риэлторам, а механизмы привлечения риэлторов к ответственности за ненадлежащее исполнение обязательств неэффективны. Эти факторы в совокупности приводят к повышенным рискам для клиентов и снижению доверия к институту риэлторских услуг, что указывает на необходимость совершенствования правового регулирования данной сферы;

– обоснована целесообразность использования зарубежного опыта для реформирования национального правового регулирования риэлторских услуг. Сравнительно-правовой анализ показал, что в ряде государств (включая некоторые страны СНГ) успешно действуют специальные нормативные акты, регулирующие риэлторскую деятельность, которые предусматривают лицензирование и сертификацию риэлторов, создание саморегулируемых организаций профессиональных участников рынка и стандартизацию условий договоров с клиентами. Эти механизмы способствуют повышению прозрачности рынка недвижимости и эффективной защите прав потребителей, что делает их полезными моделями для внедрения в правовую систему Республики Таджикистан;

– сформулированы конкретные предложения по совершенствованию гражданско-правового регулирования риэлторских услуг в Республике Таджикистан. В частности, предлагается разработать и принять специальный закон «О риэлторской деятельности», предусматривающий, помимо прочего: внедрение системы обязательного лицензирования или государственной регистрации субъектов, оказывающих риэлторские услуги; законодательное закрепление правового статуса риэлтора, его основных прав, обязанностей и стандартов профессиональной деятельности; определение существенных условий договора оказания риэлторских услуг (включая порядок выплаты вознаграждения риэлтору, ответственность за нарушение условий договора и механизмы одностороннего отказа или расторжения договора); создание эффективных механизмов контроля за деятельностью риэлторов и привлечения их к ответственности при нарушении прав клиентов, включая введение обязательного страхования профессиональной ответственности риэлторов. Реализация данных мер позволит вывести риэлторскую деятельность из «серой» зоны, повысить качество и добросовестность услуг на рынке недвижимости и

обеспечить надежную защиту законных интересов всех участников соответствующих правоотношений.

**Положения, выносимые на защиту.** Научная значимость исследования выражается в разработке следующих теоретических и практических положений:

1. Установлено, что посредническая деятельность в сфере недвижимости, несмотря на правовое регулирование, носит преимущественно экономический характер и требует адаптации гражданско-правового инструментария. В этой связи предлагается включение новой статьи в Гражданский кодекс Республики Таджикистан:

«Статья 199<sup>1</sup>. Посредничество

1. Посредником является лицо, действующее с целью извлечения прибыли, совершающее гражданско-правовые сделки и содействующее клиенту в их исполнении.

2. Коммерческий посредник – лицо, систематически оказывающее посреднические услуги предпринимателям».

2. Определено авторское понятие риэлторских услуг: «Риэлторские услуги – это совокупность действий, направленных на организацию и сопровождение гражданско-правовых сделок с недвижимостью, оказываемых на основании соглашения с заинтересованными лицами». Основные признаки риэлторских услуг:

- осуществляются по поручению заказчика;
- включают комплекс посреднических действий, направленных на подготовку и заключение сделок;
- базируются на договорных отношениях между исполнителем и заказчиком.

3. Установлено, что договор на оказание риэлторских услуг является смешанным и сочетает элементы различных гражданско-правовых договоров. Выделены следующие виды риэлторских услуг:

- а) информационные и консультационные;
- б) посреднические, включающие взаимодействие с контрагентами.

4. Выявлено, что отсутствие согласованных условий о цене и сроке оказания риэлторских услуг снижает эффективность договорных отношений. В связи с этим предлагается нормативное закрепление обязательных условий договора.

5. Определены правовой статус и характерные признаки риэлторской деятельности, которая рассматривается как профессиональная предпринимательская деятельность, требующая соответствующей правовой квалификации.

6. Разработаны авторские определения:

– **Риэлтор** – физическое или юридическое лицо, зарегистрированное в качестве субъекта предпринимательской деятельности, оказывающее услуги на рынке недвижимости на основании специального разрешения и страхования профессиональной ответственности.

– **Риэлторская фирма** – аккредитованная коммерческая организация, осуществляющая риэлторскую деятельность на основании лицензии.

– **Рынок недвижимости** – система гражданско-правовых сделок, объектами которых являются недвижимые вещи и права на них.

– **Пользователи риэлторских услуг** – лица, заключившие договор на оказание риэлторских услуг.

– Определены ключевые **принципы риэлторской деятельности**: а) профессиональная квалификация; б) свобода осуществления деятельности; в) обязательное страхование профессиональной ответственности.

Таким образом, проведенное исследование способствует развитию гражданско-правовой науки и совершенствованию законодательства Республики Таджикистан в области регулирования риэлторских услуг, что, в свою очередь, позволит повысить качество и правовую защищенность всех участников рынка недвижимости.

**Теоретическая и практическая значимость исследования** заключается в том, что теоретические выводы, имеющиеся в диссертационном исследовании могут способствовать совершенствованию гражданско-правового регулирования в сфере оказания риэлторских услуг на рынке недвижимости Республики Таджикистан. Выводы, изложенные в диссертации и касающиеся вопросов гражданско-правового регулирования отношений в сфере оказания риэлторских услуг на рынке недвижимости Республики Таджикистан могут быть использованы широко в последующих научных исследованиях, а также могут быть применены для совершенствования законодательства Республики Таджикистан в сфере риэлторской деятельности.

Результаты научного исследования могут иметь значение в практической деятельности риэлторских фирм при оказании посреднических (риэлторских) услуг на рынке недвижимости.

Практическое значение диссертационного исследования заключается в том, что рекомендации и предложения, содержащиеся в работе, могут быть использованы в процессе законотворчества в сфере гражданского права, в том числе для внесения изменений и дополнений в Гражданский кодекс. Также, материалы диссертационного исследования могут быть использованы в ходе проведения лекционных

и практических занятий по предмету «Гражданское право» и «Предпринимательское право».

**Степень достоверности результатов.** Достоверность результатов исследования подтверждается применением общенаучных и специальных правовых методов, всесторонним и объективным анализом законодательства РТ и международно-правовых актов, признанных РТ, анализом общей и специальной научно-образовательной литературы, диссертаций, статей и других достижений, принятых на научном уровне, опытом зарубежных государств в отношении темы исследования.

**Соответствие диссертации паспорту научной специальности.** Тема и содержание исследования соответствуют паспорту специальности 12.00.03 – Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право, утвержденному Высшей аттестационной комиссией при Президенте Республики Таджикистан 30 сентября 2021 года, №7.

**Личный вклад соискателя ученой степени** в юридической науке заключается в том, что: во-первых, научные результаты диссертационного исследования, в том числе теоретические выводы, основные вопросы, выносимые на защиту, а также практические рекомендации исследованы, составлены и обоснованы лично автором.

Во-вторых, в научной новизне диссертационного исследования осуществлено решение актуальной проблемы – гражданско-правовое регулирование оказания риэлторских услуг на рынке недвижимости Республики Таджикистан.

**Апробация и применение результатов диссертации.** Диссертация подготовлена на кафедре гражданского и трудового права Таджикского государственного университета права, бизнеса и политики, обсуждена и рекомендована к защите на заседании указанной кафедры и кафедры гражданского права юридического факультета Таджикского национального университета.

Основные результаты диссертационного исследования изложены автором в форме доклада в таких республиканских и международных научно-теоретических и практических конференциях:

**а) международные:**

– Международной научно-практической конференции, посвященной 80-летию академика Ф.Т. Тохирова по теме: «Развитие правовой науки в период независимости Таджикистана» – доклад на тему: «Составные элементы договора риэлторского обслуживания на рынке недвижимости» (Душанбе, 21 июня 2019 года).

**б) республиканские:**

– Республиканская научно-практическая конференция профессоров, преподавателей и молодых исследователей ТГУПБП, посвященная объявлению 2022-2026 годов «Годами развития

промышленности» и Днем таджикской науки – доклад на тему: «Некоторые признаки договора риэлторского обслуживания на рынке недвижимости» (Худжанд, 21-25 апреля 2022 года);

– Научно-практическая конференция профессоров, преподавателей и молодых исследователей в честь празднования 35-летия государственной независимости Республики Таджикистан, Дня таджикской науки и 30-летия ТГУПБП – доклад на тему: «Содержание договора риэлторского обслуживания на рынке недвижимости» (Худжанд, 18-21 апреля 2023 года).

**Публикации по теме диссертации.** По теме диссертационной работы опубликованы 8 научных статей, которые охватывают содержание проблем работы, из которых 3 статьи автора опубликованы в рецензируемых журналах ВАК Российской Федерации и ВАК при Президенте Республики Таджикистан, 5 статей в других журналах и научных сборниках.

**Структура и объем диссертации.** Диссертация состоит из перечня сокращений и (или) условных обозначений, введения, трех глав, шести параграфов, заключения, рекомендации по практическому использованию результатов исследования, список литературы (источников) и перечень научных публикаций соискателя ученой степени. Общий объем диссертации составляет 168 страниц.

## **ОСНОВНЫЕ ЧАСТИ ИССЛЕДОВАНИЯ (КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ)**

Во введении диссертации обоснована актуальность выбранной темы исследования, а также определен уровень её научной разработанности.

В общей характеристике исследования приводится информация о степени научной проработанности темы, целях и задачах исследования, объекте исследования, методологических и теоретических основах работы, научной новизне исследования, его теоретическом и практическом значении, личном вкладе соискателя ученой степени, апробации результатов исследования, а также структуре и объёме диссертации.

Первая глава диссертации носит название **«Правовая природа посреднической деятельности на рынке недвижимости»** и состоит из трех параграфов.

В первом параграфе первой главы **«Теоретические аспекты понятия и сущности посреднической деятельности на рынке недвижимости»**, основное внимание уделено тому, что несмотря на то, что понятие посреднической деятельности было введено в законодательство Республики Таджикистан в 1999 году с принятием

новой редакции Гражданского кодекса, данное обстоятельство не способствовало разрешению существующих проблем. Например, до сих пор не установлены четкие разграничения между различными типами посредников, такими как представители и маклеры.

Кроме того, хотя со времени принятия первого Гражданского кодекса Республики Таджикистан в новой редакции (1999 год) прошло довольно продолжительное время, но по настоящее время отсутствует единый правовой акт, системно регулирующий посредническую деятельность. Данное обстоятельство, в свою очередь, может привести к возникновению других проблем в виде разночтений и различного анализа посреднической деятельности.

Необходимо подчеркнуть, в настоящее время в гражданском праве появилось новое самостоятельное явление – посредничество. Созданы правовые нормы, регулирующие посредническую деятельность, возникли профессиональные объединения посредников.

Во 2 части статьи 199 Гражданского кодекса дается указание на коммерческих посредников и под ними понимаются лица, которые действуют от своего имени, но в интересах других лиц. Несмотря на это в Гражданском кодексе содержится только указание на посредничество, но не дается понятие и определение посреднической деятельности, в том числе посреднических сделок.

В то же время, в различных законах Республики Таджикистан можно наблюдать слова и выражения посреднического характера. Например, в 50 пункте 10 раздела Закона Республики Таджикистан «О товарной бирже и биржевой торговле в Республике Таджикистан» от 23 декабря 1991 года (по состоянию на 25 марта 2011 года) использованы выражения «биржевые посредники», «биржевые операции» [2].

Биржевые посредники – брокерские фирмы, независимые брокеры – осуществляют биржевые сделки от имени и за счет клиента, от имени клиента и за свой счет, от имени и за счет клиента (брокерская деятельность). Точно такие положения, связанные с посреднической деятельностью, можно наблюдать в законодательстве о страховании, в налоговом законодательстве и т.д.

Такое положение законодательства относительно определения посредничества дает возможность приходиться к выводу о том, что в период командно-административной системы указанное явление определялось слабо и только развитие рыночных реформ и становление предпринимательских отношений посредничество в различных сферах, в таких как торговля, биржевая деятельность, страхование, а также в сфере рынка недвижимости начало применяться довольно широко.

Законодательство и практика развитых государств в этой сфере действительно являются развитыми, поскольку новые виды договоров, в частности агентский договор и другие, нашли своего законодательного основания и закрепления и посреднические отношения урегулированы с момента заключения таких договоров. Поэтому должны быть изучены и широко применены положения законодательства зарубежных стран о посреднической деятельности для развития хозяйственной и предпринимательской деятельности в Республике Таджикистан.

В рамках второго параграфа первой главы – **«Гражданско-правовой режим посреднической деятельности на рынке недвижимого имущества»** исследованы и анализированы проблемы правового положения посреднической деятельности на рынке недвижимости.

В части 3 статьи 199 Гражданского кодекса наряду с другими лицами, осуществляющими деятельность от своего имени, но в интересах других лиц, законодатель относит исключительно коммерческих посредников. Упоминание только «коммерческих» посредников подразумевает существование их «некоммерческих» аналогов, что создает необходимость в определении их отличительных признаков, а также в анализе их соотношения с понятием «представитель».

Согласно нашему мнению, в части 3 статьи 199 Гражданского кодекса признак «действие в интересах другого лица, но от своего имени» должен рассматриваться в качестве основного критерия при определении посреднической деятельности и применяться ко всем видам посредников, включая тех, кто осуществляет деятельность на рынке недвижимости. Разграничение между коммерческим и некоммерческим посредничеством следует основывать исключительно на специфике деятельности посредника и характере предоставляемых им услуг. В связи с этим представляется целесообразным внесение изменений в части 3 статьи 199 Гражданского кодекса путем исключения из нее термина «коммерческий».

Дополнительным критерием, позволяющим соотнести категории представительства и посредничества, является осуществление деятельности в интересах других лиц. Однако Гражданский кодекс не содержит четкого определения понятия «интерес» [19, с. 139-140; 20, с. 47-48]<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Кроме того, законодатель использует понятия «законные интересы» и «охраняемые законом интересы». В юридической литературе проблемы содержания и соотношения данных понятий являются спорными и в отдельных случаях рассматриваются как отличные друг от друга.

Правовые конструкции представительства и посредничества обладают общей фундаментальной характеристикой – их применимостью не только в предпринимательской деятельности, но и в различных сферах гражданского права. Однако их правовая природа, основания возникновения и механизмы реализации имеют существенные различия.

Представительство может основываться не только на сделках, совершенных представляемым лицом, но и на положениях законодательства или административных актах. В отличие от представительства, посредничество всегда предполагает договорную основу, поскольку его сущность заключается в оказании услуг одной стороны другой.

Что касается субъектного состава посреднических отношений, то, как правило, предполагается, что их участники обладают полной дееспособностью. Однако представляется обоснованным допущение участия несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет в качестве клиентов (потребителей посреднических услуг), при условии наличия явного согласия их законных представителей на соответствующие сделки. Такой подход соответствует принципам свободы договора и механизмам защиты, закрепленным гражданским законодательством в целях охраны интересов несовершеннолетних, одновременно обеспечивая их вовлечение в юридически значимые правоотношения.

Для того чтобы деятельность могла быть классифицирована как посредничество, она должна осуществляться на основании соглашения между вовлеченными сторонами, должным образом оформленного в соответствии с требованиями законодательства. Любые действия, предпринятые лицом без предварительного поручения и без надлежащего документального оформления его отношений с другой стороной, не могут быть признаны посредничеством в юридическом смысле. Посредничество предполагает не только наличие договорного соглашения, но и совершение определенных действий, направленных на защиту или продвижение интересов другой стороны.

Отсутствие юридически обязывающего соглашения, удостоверенного в порядке, установленном законом, не только подрывает фундаментальную правовую сущность посредничества как института, но и создаёт потенциальные правовые и экономические риски. К таким рискам можно отнести споры о пределах обязательств, исполнении договорённости и ответственности сторон. Следовательно, формализация посреднических соглашений служит важным механизмом обеспечения правовой определённости, чёткого разграничения прав и обязанностей сторон, а также снижения вероятности возникновения конфликтов вследствие неясных или неформальных договорённостей.

Ключевой основой посредничества как правового института является договор, который определяет права и обязанности посредника, а также пределы его полномочий. Таким образом, посредничество без надлежащего оформления договорных отношений не соответствует правовой природе данного института.

Посредничество как правовой институт в рамках гражданского права регулируется системой нормативных предписаний, включающей как общие, так и специальные положения. Общие положения определяют правовую природу посредничества, сферу его применения и ограничения полномочий посредника. Специальные положения, в свою очередь, регулируют гражданско-правовые отношения, возникающие на основе договорных соглашений, таких как договоры комиссии, поручения, агентирования и транспортно-экспедиционного обслуживания.

С концептуальной точки зрения посредничество и представительство обладают определёнными сходствами, что делает их сопоставимыми правовыми конструкциями. Однако, несмотря на это концептуальное пересечение, действующее законодательство – в частности, часть 3 статьи 199 Гражданского кодекса – постепенно сокращает различия между этими институтами, снижая тем самым ясность их правового разграничения. Ввиду возможной правовой неопределённости целесообразно провести более точное разграничение посредничества и представительства в законодательных и доктринальных источниках. Такая конкретизация необходима для предотвращения неправильного применения правовых норм, обеспечения корректной классификации правоотношений и сохранения функциональной целостности как посредничества, так и представительства в системе гражданского права

В свете проведённого анализа представляется целесообразным дополнить главу 11 Гражданского кодекса новой статьёй 199<sup>1</sup>, озаглавленной «Посредничество», с целью обеспечения более чёткой правовой регламентации посреднической деятельности. Предлагаемая редакция статьи представлена ниже.

Статья 199<sup>1</sup>. Посредничество

1. Посредником признаётся физическое или юридическое лицо, осуществляющее посредническую деятельность в целях извлечения прибыли, действующее от своего имени, на основании договора и за счёт клиента, тем самым способствуя заключению и исполнению гражданско-правовых сделок.

2. Коммерческим посредником является субъект, систематически оказывающий посреднические услуги предпринимателям в различных сферах экономической деятельности.

## **Правовая характеристика посредничества и посреднической деятельности.**

Посредническая деятельность, особенно в сфере недвижимости, представляет собой важное правовое явление в гражданском праве. Её правовая природа определяется следующими характеристиками:

1. **Сервисный характер.** Посредничество юридически классифицируется как деятельность по оказанию услуг, регулируемая в рамках обязательств, возникающих из договоров возмездного оказания услуг.

2. **Самостоятельность исполнения.** Несмотря на то, что посредник действует в интересах третьего лица, он совершает сделки от собственного имени. Это отличает посреднические отношения от представительства и формирует основу для договорных обязательств в гражданском праве.

3. **Возмездность.** Посредническая деятельность осуществляется на возмездной основе, а посредник получает вознаграждение за оказанные услуги.

Основная цель посреднической деятельности обусловлена потребностями гражданского оборота, в частности содействием установлению договорных отношений между потенциальными контрагентами и обеспечением исполнения многосторонних сделок в интересах клиента. Данная деятельность играет ключевую роль в развитии рынка, особенно в сфере недвижимости, способствуя эффективности сделок, связанных с куплей-продажей жилой и коммерческой недвижимости, а также арендой зданий и сооружений.

Посреднический договор заключается между двумя сторонами: посредником (исполнителем) и клиентом (заказчиком). Поскольку Гражданский кодекс Республики Таджикистан не устанавливает ограничений в отношении субъектного состава договоров оказания услуг, правоспособность участников посреднических отношений определяется в соответствии с общими положениями гражданского законодательства.

В отличие от представительства, где при определённых условиях возможно участие недееспособных лиц, посреднические отношения, как правило, возникают между юридически дееспособными сторонами. Это различие подчёркивает необходимость чётко сформулированной нормативной базы, предотвращающей концептуальную путаницу между посредничеством и представительством. Такая регламентация обеспечит правовую определённость и укрепит структурную целостность гражданско-правовых сделок.

Объём обязательств клиента в рамках договора посредничества определяется спецификой отношений, складывающихся между ним и

посредником. Основными договорными обязанностями клиента являются:

- предоставление посреднику полной и достоверной информации, необходимой для исполнения поручения;
- совершение действий, способствующих признанию исполнения посредником его обязанностей (например, заключение сделок с третьими лицами, рекомендованными посредником);
- своевременная и полная оплата услуг посредника в порядке, установленном договором;
- компенсация расходов посредника, понесенных в связи с выполнением поручения клиента.

Перечисленные обязательства клиента корреспондируют с правом посредника требовать их надлежащего исполнения.

Вторая глава диссертации – **«Риэлторские услуги на рынке недвижимого имущества»** посвящена проблемам гражданско-правового регулирования договора по оказанию риэлторских услуг, понятию, сущности и значения оказания риэлторских услуг и включает в себя два параграфа.

В первом параграфе второй главы – **«Понятие, сущность и значение риэлторских услуг на рынке недвижимого имущества»** предпринята попытка по раскрытию понятия и сущности риэлторских услуг, анализу его значения как посреднической деятельности на рынке недвижимого имущества.

Анализ правоприменительной практики, в частности судебных и нотариальных процедур, свидетельствует о значительных несоответствиях и недостатках в нормативно-правовой базе, регулирующей сделки с недвижимостью в Республике Таджикистан. Эти проблемы в значительной степени обусловлены пробелами в действующем законодательстве, в том числе недостаточной проработкой гражданско-правовых норм. В результате специалисты в сфере недвижимости вынуждены осуществлять свою деятельность в условиях правовой неопределённости, вызванной отсутствием чётких регуляторных ориентиров и единых стандартов.

Отсутствие детализированных правовых положений, регулирующих сделки с недвижимостью, привело к ситуации, при которой участники рынка руководствуются принципом «разрешено всё, что не запрещено законом». Хотя данный принцип обеспечивает определённую степень гибкости, он одновременно способствует правовой неопределённости, повышает риск возникновения споров и усложняет реализацию прав и обязанностей сторон в рамках имущественных сделок.

Недостаточная развитость нормативно-правовой базы не только препятствует формированию прозрачного и предсказуемого рынка недвижимости, но и создаёт сложности для судебных и нотариальных органов при толковании и применении законодательства. В связи с этим актуальной представляется необходимость проведения законодательных реформ, направленных на устранение существующих правовых пробелов, унификацию правоприменительной практики и повышение правовой защищённости всех участников рынка недвижимости. Поэтому основываясь на нотариальную практику с полной уверенностью можно говорить, что для отечественных риэлторских сообществ наиболее распространённым и приемлемым явлением является представительство, которое осуществляется на основе доверенности.

Предполагаемые продавцы и покупатели в большинстве случаев возлагают свои полномочия по приобретению недвижимого имущества или его отчуждения на риэлторов посредством доверенности, и они свою основную миссию выполняют посредством осуществления действий как полномочного представителя предполагаемого продавца или покупателя.

Конечно, в условиях наличия пробелов в законодательстве, обход законодательства таким способом является нецелесообразной.

Надо иметь в виду, что отличительной стороной гражданского законодательства является большое количество и широкий набор диспозитивных норм. Они применяются в тех случаях, когда участниками гражданско-правовых отношений не предусматриваются другого порядка гражданско-правовых споров. С другой стороны, указанные нормы имеют вспомогательный характер и восполняют пустое пространство при неурегулированности договором конкретных взаимоотношений. Такие нормы имеют большие приоритеты и применяются широко в договорных отношениях, т.е. в имущественных отношениях и именно в этом проявляется особенности гражданского законодательства.

Понятия «риэлтор», «риэлторская фирма» и «профессиональный риэлтор» представляют собой сложные правовые категории, требующие четкого законодательного закрепления для обеспечения единообразного регулирования и применения. В данном контексте предлагаются следующие определения, направленные на формирование стабильной правовой базы:

– риэлтор – физическое или юридическое лицо, зарегистрированное в качестве субъекта предпринимательской деятельности, признанное профессиональным участником рынка недвижимости и осуществляющее коммерческую деятельность,

связанную с предоставлением услуг в данной сфере. Деятельность риэлтора осуществляется на основании специального разрешения и сопровождается обязательным страхованием профессиональной ответственности.

– риэлторская фирма – коммерческая организация, законно созданная и прошедшая аккредитацию в соответствии с установленными нормативными требованиями, профессионально действующая на рынке недвижимости и предоставляющая комплекс специализированных услуг. Деятельность риэлторской фирмы должна быть официально зарегистрирована в качестве предоставления услуг в сфере недвижимости и сопровождаться страхованием профессиональной ответственности.

– рынок недвижимости – совокупность гражданско-правовых сделок, предметом которых являются объекты недвижимости и соответствующие имущественные права.

– объекты недвижимости – недвижимые активы, подлежащие праву собственности, обладающие индивидуальной определённой и подлежащие обязательной государственной регистрации в установленном порядке.

– пользователи услуг в сфере недвижимости – физические или юридические лица, заключившие договор с риэлтором, риэлторской фирмой или индивидуальным предпринимателем на предоставление услуг в данной сфере [27, с. 144].

С целью упрощения нормативного регулирования данных категорий в рамках единой правовой системы целесообразно ввести обобщённое понятие «потребители услуг в сфере недвижимости», охватывающее всех лиц и организации, заключивших соглашение на предоставление риэлторских услуг. Это позволит обеспечить правовую ясность, унифицировать договорные отношения на рынке недвижимости и повысить эффективность правового регулирования.

Анализ правовой литературы позволяет сформулировать следующее определение:

«Деятельность в сфере недвижимости представляет собой систематическое профессиональное оказание возмездных услуг, связанных с осуществлением сделок с недвижимостью, а также иные коммерческие профессиональные действия, совершаемые на рынке недвижимости».

В данном контексте услуги в сфере недвижимости включают все профессиональные услуги, оказываемые в рамках коммерческой деятельности, связанной с недвижимым имуществом. Однако следует различать деятельность в сфере недвижимости и функции, выполняемые государственными органами или иными субъектами,

уполномоченными совершать сделки с недвижимостью на основании законодательно установленных полномочий. Деятельность должностных лиц, управляющих государственным недвижимым имуществом, а также организаций, совершающих сделки по распоряжению государственных органов, не может квалифицироваться как предпринимательская деятельность в сфере недвижимости.

По своей правовой природе деятельность в сфере недвижимости относится к предпринимательской деятельности, осуществляемой профессиональными субъектами с целью извлечения прибыли. Она включает содействие в совершении гражданско-правовых сделок, таких как купля-продажа, обмен, аренда, субаренда, ипотека и лизинг недвижимых объектов и связанных с ними имущественных прав, не принадлежащих риэлтору. К таким объектам относятся земельные участки, здания, сооружения, жилые и нежилые помещения.

Для повышения эффективности и прозрачности деятельности в сфере недвижимости в Таджикистане необходимо внедрение комплексных законодательных норм, регламентирующих права, обязанности и ответственность риэлторов и риэлторских фирм. Это обеспечит правовую определенность, усилит защиту интересов потребителей услуг на рынке недвижимости и будет способствовать развитию данного сектора экономики.

Следует отметить, что в зарубежной практике, в частности в США, риэлторы не ограничиваются оказанием исключительно риэлторских услуг, но также предоставляют правовые консультации, связанные с заключением договоров. Согласно мнению американских исследователей, такие услуги классифицируются как вспомогательные или второстепенные [28, с. 21-23].

Кроме того, некоторые исследователи указывая на непосредственную пользу риэлторской деятельности, подчеркивают, что стоимость недвижимого имущества, проданного с помощью риэлторов дешевле на 5,9-7,7% от действительной стоимости такого имущества, проданного без привлечения услуг риэлторов. С точки зрения продавца снижение рыночной стоимости недвижимости, как правило, воспринимается как негативный фактор, поскольку оно непосредственно влияет на ожидаемую финансовую выгоду от продажи. Уменьшение цены реализации снижает потенциальную прибыль и может усложнить процесс заключения сделки, особенно в случаях, когда продавец имеет финансовые обязательства или инвестиционные планы, зависящие от предполагаемых доходов от продажи недвижимости.

Однако в более широком контексте рынка недвижимости снижение стоимости объекта может рассматриваться как корректирующий механизм, способствующий повышению его

эффективности. В ситуациях, когда цены на недвижимость были искусственно завышены и превышают уровень рыночного равновесия, их корректировка позволяет привести оценку объектов в соответствие с экономической реальностью. Такая корректировка способствует формированию более сбалансированного и устойчивого рынка недвижимости, повышая доступность жилья для потенциальных покупателей и снижая риск спекулятивных искажений, которые могут привести к финансовой нестабильности.

Во втором параграфе второй главы – **«Проблемы гражданско-правового регулирования договора по оказанию риэлторских услуг»** основное внимание уделено проблемам, которых можно наблюдать в правовых актах, регулирующих договор об оказании риэлторских услуг.

Анализ практики ряда зарубежных стран, таких как Россия и Белоруссия, свидетельствует о том, что действующее законодательство этих стран предъявляют субъектам риэлторских услуг ряд конкретных требований. Эти требования включают:

– **получение специального разрешения** – Физические и юридические лица, намеренные заниматься деятельностью в сфере недвижимости, обязаны получить специальное разрешение в порядке, установленном законом. Это разрешение является основным документом, подтверждающим право на осуществление операций с недвижимостью.

– **сертификация деятельности в сфере недвижимости** – Риэлторы и риэлторские фирмы должны проходить официальную сертификацию, подтверждающую их квалификацию и соответствие профессиональным стандартам. Сертификация гарантирует, что специалисты обладают необходимыми знаниями и навыками для эффективной работы в сфере недвижимости.

– **государственная регистрация для получения разрешения** – Субъекты, предоставляющие услуги в сфере недвижимости, должны пройти государственную регистрацию в уполномоченном органе для получения официального разрешения на ведение деятельности. Такая регистрация легитимизирует их статус как профессиональных участников рынка.

– **соблюдение требований регулярной аккредитации** – Риэлторские фирмы и специалисты обязаны периодически проходить процедуру аккредитации в соответствии с требованиями законодательства. Аккредитация является регуляторным механизмом, обеспечивающим соблюдение отраслевых стандартов и подтверждающим соответствие юридическим и этическим нормам.

– **выдача аккредитационных сертификатов** – Все сотрудники риэлторских компаний, а также индивидуальные предприниматели, занимающиеся риэлторской деятельностью, должны получить аккредитационный сертификат, выдаваемый в соответствии с правовыми нормами. Этот сертификат подтверждает их профессиональную квалификацию и компетентность в данной области.

Данные требования если, с одной стороны, будут способствовать для повышения уровня и качества риэлторских услуг, с другой стороны, могут предотвратить вхождению на этот рынок случайных субъектов, которые способны к нарушению прав и охраняемых законом интересов участников рынка недвижимого имущества.

В нынешних условиях Таджикистана, в котором рынок недвижимого имущества в связи со строительством и эксплуатацией сооружений различного назначения, особенно со строительством жилья, находится на кульминационном этапе, считается целесообразным установление жестких требований риэлторам действующим законодательством, особенно в рамках проекта Закона Республики Таджикистан «О риэлторской деятельности».

Установление жестких требований риэлторам может помочь защите рынка недвижимого имущества от форс-мажорных обстоятельств и предотвращению возникновения случайных обстоятельств.

Следует подчеркнуть, что по своей правовой природе договор по оказанию риэлторских услуг является публичным договором. Поэтому Гражданский кодекс предъявляет данному договору ряд требований. Первое требование касается риэлтора, согласно которому в качестве риэлтора выступают юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, которые осуществляют риэлторскую деятельность как предпринимательскую и преследуют цель извлечения прибыли от этой деятельности. На основе следующего требования, риэлтор выступает как сторона публичного договора. Он не имеет право отказывать в заключении договора с обратившимся лицом. Поскольку первостепенной целью риэлтора на рынке недвижимого имущества является оказание услуг неопределенному кругу лиц – заказчиков.

С учетом того, что риэлторские услуги и исполнение договорных обязательств зависят от личности, профессионализма и практики риэлтора, ст. 861 Гражданского кодекса определяет, что исполнитель (риэлтор) обязан исполнять риэлторские услуги лично. Возложение договорных обязательств на третьи лица разрешается в случаях, когда это непосредственно предусмотрено в самом договоре [21, с. 102-103].

Договор об оказании риэлторских услуг по своей правовой природе является консенсуальным договором. Поэтому данный

договор с момента акцепта отправленной оферты признается заключенным и с этого момента порождает правовые последствия для сторон.

Здесь необходимо отметить, что не все предложения о заключении договора могут выступать в качестве оферты. Поскольку в некоторых случаях предложения, сходные с офертой признается только как предложение о принесении оферты. Например, реклама и другие способы агитации товаров и продукции производителей, услуг и т.п. не могут выступать в качестве оферты.

В договоре на оказание риэлторских услуг **акцептантом** выступает **потребитель риэлторских услуг**, который направляет свой акцепт в пределах установленного срока. **Акцептом** признается согласие лица, получившего оферту, при этом оно должно быть полным и безоговорочным.

Третья глава диссертации «**Особенности договора на оказание риэлторских услуг на рынке недвижимого имущества**», включает два параграфа, посвященных анализу элементов договора на оказание **риэлторских услуг и ответственности сторон** в рамках данного договора.

Первый параграф данной главы – «**Элементы договора на оказание риэлторских услуг**» – рассматривает основные структурные компоненты, совокупность которых формирует содержание данного договора.

Ввиду того, что в Таджикистане не составлен и не принят специальный правовой акт с целью регулирования договора на оказание риэлторских услуг в едином порядке, в этой сфере отсутствует и единый договор на оказание риэлторских услуг. Поэтому практика оказания риэлторских услуг, в том числе практика правового регулирования риэлторских услуг имеют различный характер и зависят от того, какому правовому акту и какому виду договора на оказание услуг стороны будут давать предпочтение исходя из своих интересов.

С юридической точки зрения договор о предоставлении услуг в сфере недвижимости относится к категории смешанных договоров, что обусловлено его природой, содержанием и структурными элементами, определяющими его правовую сущность. Такая классификация объясняется тем, что предмет соглашения включает посреднические услуги, содержащие элементы, характерные для различных типов договорных обязательств.

Посреднический характер услуг в сфере недвижимости, однако, не является исключительной особенностью данных договоров. Аналогичные правовые конструкции наблюдаются в договорах комиссии и агентирования, которые также предполагают совершение действий в интересах другой стороны. Пересечение правовых

характеристик этих договоров подтверждает гибридную природу соглашений о предоставлении риэлторских услуг, сочетающих элементы традиционных гражданско-правовых договоров, но при этом обладающих собственными функциональными и регуляторными особенностями.

В связи с указанной правовой взаимосвязью требуется комплексный доктринальный и законодательный анализ, направленный на выявление и разграничение специфических характеристик договоров о предоставлении услуг в сфере недвижимости. Такой подход обеспечит их корректную классификацию и применение в рамках договорного права, способствуя правовой определенности, защите прав сторон и формированию прозрачного и структурированного рынка недвижимости.

Риэлторские услуги предоставляются на основании письменного договора, заключенного с соблюдением требований, установленных гражданским законодательством.

Общеизвестно, что содержание всяких гражданско-правовых договоров составляют его существенные условия. Существенные условия договора представляют собой положения, по которым стороны должны достичь взаимного согласия. В соответствии с ст. 482 Гражданского кодекса, к числу таких условий относятся: 1. «Предмет договора – основное условие, определяющее содержание обязательств сторон и их направленность»; 2. Условия, признанные законодательством в качестве существенных – положения, которые в силу закона являются обязательными для включения в договор; 3. Условия, необходимые для признания договора заключенным – ключевые элементы, без которых договор не может считаться состоявшимся и приобретать юридическую силу; 4. Условия, включенные в договор по требованию одной из сторон – дополнительные положения, значимые для одной из сторон и согласованные между участниками сделки» [26, с. 24-25].

На основе сравнительного анализа названные условия признаны существенными по причине того, что: во-первых наличие согласия сторон на эти условия требуют императивные нормы; во-вторых, условия договора определены нормой, относительно которых не предусмотрены другие соглашения сторон (диспозитивная норма – стороны по своему согласию могут приостановить ее применение или устанавливать условия, отличающиеся от предыдущей); в-третьих, в зависимости от особенностей формы договора; в-четвертых, одна из сторон считает необходимым обязательное включение в договор того или иного условия.

Гражданское законодательство не устанавливает ни одно условие в качестве обязательного условия договора на оказание риэлторских услуг. Поэтому риэлтор может самостоятельно определив условия договора на оказание риэлторских услуг, представить заказчику для присоединения.

Считается правильным предложение, согласно которому необходимо было четко определить существенные условия договора в ходе составления проекта Закона Республики Таджикистан «О риэлторской деятельности».

С учетом положений ч. 1 ст. 204 Гражданского кодекса можно утверждать, что включение в текст договора на оказание риэлторских услуг положений о полномочиях представителя не является целесообразным. В соответствии с требованиями данной нормы, лицо, наделенное полномочиями для совершения определенных действий, обязано осуществлять их лично.

Кроме того, в соответствии с ч. 3 ст. 202 Гражданского кодекса доверенность, выданная для совершения сделок, требующих нотариального удостоверения, подлежит оформлению в нотариально удостоверенной форме, за исключением случаев, прямо предусмотренных законом.

На основании изложенного, в случае возникновения необходимости осуществления действий от имени заказчика перед третьими лицами, считается правильным оформление доверенности в отдельности. Также недопустимо включение в договор положений, наделяющих риэлтора обширными правами в отношении управления и распоряжения недвижимостью и финансовыми ресурсами клиента. В противном случае это может послужить причиной для признания договора недействительным.

Исходя из вышеизложенного анализа, важно, чтобы в договоре на оказание риэлторских услуг был четко определен перечень услуг, соответствующих сущности риэлторской деятельности. Отсутствие четкого определения предмета договора может привести к его признанию незаключенным.

Еще одним ключевым элементом договора на оказание риэлторских услуг является качество оказываемых услуг. Согласно ст. 794 Гражданского кодекса, требования к качеству риэлторских услуг регулируются аналогично требованиям, установленным для договора подряда.

Согласно ст. 859 Гражданского кодекса, деятельность исполнителя (риэлтора) должна соответствовать условиям договора о возмездном оказании услуг. Если такие условия отсутствуют или сформулированы недостаточно полно, качество предоставляемых услуг

оценивается с учетом стандартов, принятых для аналогичных видов деятельности.

Если договор или закон не предусматривают иного порядка оценки качества услуг, результат оказанных услуг должен соответствовать общепринятым требованиям, предъявляемым к аналогичным услугам на рынке [4, с. 240].

С учетом того, что требования, предъявляемые к качеству услуг не являются единственными и стало причиной его разнообразного применения, считается целесообразным установления обязательных требований, предъявляемых к качеству услуг риэлтора в рамках проекта Закона Республики Таджикистан «О риэлторской деятельности».

Во втором параграфе третьей главы – «**Ответственность сторон в договоре на оказание риэлторских услуг**» анализированы вопросы, связанные с ответственностью сторон и их правовых последствий.

Следует подчеркнуть, что ответственность сторон по договору на оказание риэлторских услуг наступают согласно общим основаниям, предусмотренным главой 30 Гражданского кодекса. Кроме того, общие основания наступления ответственности по договору на оказание риэлторских услуг определяются положениями, предусмотренными Законом Республики Таджикистан «О защите прав потребителей» [3]. Для этого может стать причиной то, что в отдельных случаях риэлторские услуги заказываются физическими лицами для удовлетворения личных потребностей.

Гражданский кодекс в главе 30 в качестве мер наказания, которые могут быть применены при неисполнении или ненадлежащем исполнении договорных обязательств сторонами договора на оказание риэлторских услуг – риэлтором и заказчиком, предусматривает возмещение причиненного ущерба и уплату неустойки.

Опираясь на юридическую литературу, под понятием вред можно понимать денежное выражение ущерба, который причинен неправовыми действиями одного лица имуществу другого лица [12, с. 365].

Гражданский кодекс в ст. 14 ч. 2 раскрывает более широкое понятие ущерба, определив его как расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (фактический ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода) (ст. 14) [1].

С учетом приведенного понятия, можно прийти к выводу о том, что отечественному гражданскому праву свойственна полное возмещение причиненного ущерба. В этой связи, смысл возмещения

ущерба заключается в том, что имущество пострадавшей стороны восстанавливается на том уровне, которым он мог обладать при соответствующем исполнении договора. Реализация такой цели, без сомнения, предполагает возмещения и реального ущерба и упущенной выгоды.

Следует отметить, что сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои договорные обязательства, не освобождается от ответственности исключительно посредством возмещения причиненного ущерба. Наряду с возмещением ущерба, такая сторона обязана уплатить неустойку в порядке, предусмотренном законом и условиями договора.

В контексте содержания и сущности неустойки, анализ практики подтверждает, что стороны риэлторских услуг не всегда осознают сущность неустойки, и данное обстоятельство в большинстве случаев становится причиной неправильного применения неустойки ими. В частности, в договоре на оказание услуг о нахождении недвижимого имущества, составленного Обществом с ограниченной ответственностью «Агентство недвижимости «Сомон» от 20 июля 2018 г., неустойка указывается как мера наказания, которая может применяться в случаях одностороннего отказа заказчика или риэлтора от договора [31].

По нашему мнению, в данном договоре неустойка изменив свое содержание и сущность, больше приобретает оттенок ущерба, что противоречит логике неустойки. Согласно требованиям гражданского законодательства оплата неустойки допустима в случаях, когда одна из сторон не исполняет свои договорные обязательства или исполняет ненадлежаще (ст. 454).

Нельзя игнорировать тот факт, что во всех случаях привлечение лица к возмещению причиненного ущерба и уплате неустойки за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств возможно только при наличии его вины. Если вина отсутствует, такое лицо освобождается от ответственности.

Необходимо отметить, что в ходе применения правила о реализации ответственности в широком понимании – ответственность и в следствии наличия вины и следствии ее отсутствия, в обязательном порядке должны быть учтены следующие два обстоятельства:

– первое, исполнителем в договоре по оказанию риэлторских услуг должен быть предприниматель и договор должен содержать соответствующие положения об ответственности исполнителя и случае наличия вины и в случае отсутствия такового. В этом случае не важно, кто выступает в качестве заказчика в договоре на оказание риэлторских услуг – физическое лицо или юридическое;

– второе, общее правило об ответственности в широком смысле должно быть предусмотрено в диспозитивной норме гражданского законодательства. Данный порядок предоставляет возможность установить в законе или договоре на оказание риэлторских услуг более жесткой ответственности, например ответственности риэлтора за неисполнение или ненадлежащее исполнение договорных обязательств даже в случаях наступления форс-мажорных обстоятельств. В таких случаях рекомендуется руководствоваться ч. 3 ст. 462 Гражданского кодекса.

Согласно положениям ст.ст. 462, 861 Гражданского кодекса, последствия невозможности исполнения обязательств по договору на оказание риэлторских услуг распределяется между сторонами, с учетом степени их вины, в следующем порядке:

– первый способ, обстоятельства, при которых невозможность исполнения обязательств по договору на оказание риэлторских услуг произошло по вине заказчика (ст. 861 Гражданского кодекса). В данном случае все неблагоприятные последствия возлагаются на заказчика;

– второй способ, обстоятельства, при которых за невозможность исполнения обязательств по договору на оказание риэлторских услуг не виновна ни одна сторона. В таком случае, если в законе или договоре не установлено иное, риэлтор должен оплачивать свои расходы.

Поскольку в договоре на оказание риэлторских услуг в качестве его сторон выступают и физические и юридические лица, гражданское законодательство по вопросу ответственности риэлтора, не ограничиваясь отдельными положениями, существенно расширяет его круг. Это означает, что если в договоре на оказание риэлторских услуг в качестве исполнителя (риэлтора) выступают юридическое лицо или лицо, осуществляющее предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, в таком случае согласно ст. 463 Гражданского кодекса гражданско-правовая ответственность распространяется не только на юридическое лицо, но и на наемных работников. Поэтому юридическое лицо или лицо, осуществляющее предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, несут ответственность не только за свои действия, но и за действия наемных работников в случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств.

## **ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

1. Явление посредничества впервые возникло в отечественной науке с принятием и введением в действие Гражданского кодекса Республики Таджикистан (в редакции 1999 года).

Гражданский кодекс Республики Таджикистан в качестве определяющего признака посреднической деятельности указывает на «осуществление деятельности в интересах других лиц, но от своего имени». В этом контексте устоялась точка зрения, согласно которой данный признак следует рассматривать сквозь призму категорий посредничества и представительства. В рамках гражданского оборота использование имени другого лица подразумевает существование специфических правовых отношений между его владельцем и субъектом, действующим от его имени. Если речь идет об использовании имени физического лица, его применение в интересах обладателя права может считаться законным исключительно при соблюдении установленных нормативных требований. В случае, когда правообладателем выступает юридическое лицо, применение имени другого субъекта допускается при наличии законных оснований, например, в рамках договора коммерческой концессии, соглашения о продаже предприятия либо иных аналогичных правовых механизмов.

На наш взгляд, заслуживает поддержки именно та точка зрения, согласно которой интерес рассматривается одновременно как объективная и субъективная категория. Безусловно, интерес имеет объективную природу, поскольку его формирование обусловлено конкретными социальными и экономическими условиями, в которых находится субъект. Однако в праве не существует интереса, который ранее не был осознан. Таким образом, интерес следует рассматривать не только как правовую категорию, но и как явление, имеющее как объективное, так и субъективное измерение [1-А].

2. Общеизвестно, что развитие рыночных отношений способствует формированию и развитию различных экономических связей, связанных с оказанием услуг.

Посредническая деятельность и риэлторские услуги также являются следствием эволюции рыночной экономики. Их возникновение обусловлено расширением спектра экономических отношений и формированием спроса на услуги, имеющие экономическую природу.

Необходимо отметить, что основным фактором, порождающим посредническую деятельность, считается необходимость экономии времени физическими и юридическими лицами.

Посредническая деятельность в зависимости от своего содержания и сущности предоставляет возможность потребителям риэлторских услуг экономить свое время, необходимое для нахождения

подходящего недвижимого имущества. Схожее обстоятельство можно наблюдать и при нахождении подходящего покупателя. Кроме того, на рынке недвижимого имущества в качестве риэлторов выступают лица, которые осуществляют посредническую деятельность, в особенности риэлторскую как профессиональную и очень хорошо чувствуют пульс рынка недвижимого имущества.

Профессионализм на рынке недвижимого имущества позволяет организовать оборот недвижимости на высоком уровне, в кратчайшие сроки удовлетворять потребности и предполагаемого покупателя и продавца.

Данные характерные черты в конечном итоге определив сущность посреднической деятельности на рынке недвижимого имущества, обеспечивают полноту его характеристики [2-А].

3. Гражданско-правовой институт посредничества, по разным причинам, рассматривается в нашей правовой практике как незнакомое явление. Причиной такого явления считается запрет предпринимательской деятельности на прострaнстве бывшего СССР (в том числе посреднической (риэлторской) деятельности на рынке недвижимого имущества) и отсутствие в законодательстве страны нормативной системы, регулирующей риэлторскую посредническую деятельность. С этой точки зрения, теоретические аспекты понятия и сущности оказания посреднических услуг анализируются в рамках правовой природы широкого понимания оказания услуг и оказания посреднических услуг на рынке недвижимого имущества в частном порядке.

Обязанность по предоставлению посреднических услуг, в зависимости от характера ее возникновения, соотносится с договором найма, известным еще со времен римского права. В римском праве соглашение о возмездном оказании услуг рассматривалось как разновидность общего договора найма, а его ключевые положения формировались на основе данной договорной конструкции.

Римские правоведы определяли возмездное предоставление услуг как соглашение, в рамках которого в аренду передавалось ценное благо – труд человека, при этом сам исполнитель не являлся объектом найма. Дополнительные услуги, предоставляемые наряду с использованием рабочей силы, рассматривались как проценты от оказания возмездных услуг.

Дальнейшая эволюция понимания оказания услуг как объекта обязательств, сформированного на основе договора найма, наиболее отчетливо прослеживается в немецком праве. Яркими примерами этого процесса являются Саксонское гражданское уложение 1863 года и Германское гражданское уложение 1896 года, которые вобрали в себя лучшие достижения римского частного права.

При принятии Германского гражданского уложения в разделе, посвященном найму услуг, были закреплены новые правовые нормы, которые не были известны ни римскому праву, ни правовым порядкам, действовавшим среди германцев на тот момент. Эти нормы были направлены, в частности, на защиту наемных работников. В результате договор найма услуг в Германском гражданском уложении трансформировался в две самостоятельные правовые конструкции:

1. Договор найма услуг – гражданско-правовой договор, регулирующий возмездное оказание услуг.

2. Договор найма работника – трудовой договор, регулирующий взаимоотношения между работодателем и работником.

Если рассматривать историческое развитие посреднических услуг в России, ученые отмечают, что правовая форма оказания услуг и соответствующий договорной институт в гражданском праве России развивались с учетом национальных особенностей. В XIX веке в российской правовой системе влияние римского частного права не было столь выраженным, как в странах Западной Европы.

Именно по этой причине в дореволюционном российском праве сформировалось особое отношение к регулированию деятельности, осуществляемой в интересах заказчика. В частности, правовое регулирование охватывало различные виды деятельности, такие как выполнение работ, оказание услуг и трудовая деятельность [3-А].

## **РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ПРАКТИЧЕСКОМУ ИСПОЛЬЗОВАНИЮ РЕЗУЛЬТАТОВ ИССЛЕДОВАНИЯ**

1. Оказание риэлторских услуг на рынке недвижимого имущества как самостоятельный гражданско-правовой институт является явлением, не полностью урегулированным законодательством, особенно гражданским правом Республики Таджикистан. Это обусловлено различными обстоятельствами и факторами, включая особенности развития правовой системы, недостаточную нормативную регламентацию данной сферы, а также специфику экономических и социальных процессов, влияющих на формирование рынка недвижимости. Прежде всего, в связи с официальным непризнанием предпринимательской деятельности и закреплением неравноправного режима форм собственности, данное явление ранее не находило отражения в законодательстве Республики Таджикистан. Кроме того, законодательство Республики Таджикистан, в отличие от законодательства других стран, например, Белоруссии Узбекистана, ограничиваясь только общим правовым регулированием оказания риэлторских услуг на рынке недвижимого имущества, не ставит перед собой задачу по его полному правовому регулированию. Следствием

такого отношения является то, что правовые основания, регулирующие риэлторские услуги на рынке недвижимого имущества, до сих пор не имеют своего конкретного выражения в виде упорядоченного акта [4-А].

2. Посредничество, в том числе риэлторские услуги вошли в правовое поле и приняли правовой окрас только благодаря приобретению государственной независимости и признания различных форм собственности как основы экономики страны. В этой связи, законодательство страны официально предусматривая понятие посредничества, дало ей правовой статус. Но анализ нормативно-правовых актов, регулирующих понятие посредничества, подтверждает различное использование термина «посредничество» и его применения по различному содержанию и сущности. Использование термина «посредничество» по различному содержанию и сущности стало причиной того, что в теории права до сих пор широко наблюдается попытки использования вместо одного понятия другого [6-А].

Схожее к этому обстоятельству наблюдается в исследованиях дореволюционных исследователей. Представители дореволюционной теории права, в ходе осуществления исследования понятия посредничества, руководствуясь различными точками зрения и мнениями, рассматривали данное понятие в широком смысле аналогично понятию представительства и считали его как составную часть указанного понятия. В узком же смысле, понятие посредничества с точки зрения дореволюционных исследователей связано реальной деятельностью по оказанию услуг и обеспечивала сближение сторон правовых отношений.

3. По нашему мнению понятие посредничества должно формироваться из двух основных групп норм – общие и особенные нормы. Общими нормами являются нормы, определяющие понятие посредничества, круг действия данного явления и пределы действий посредничества, а специальные нормы, охватывая составляющие части посредничества, направлены на осуществление правового регулирования в виде отдельных гражданско-правовых сделок – маклерского договора, договора комиссии, договора транспортной экспедиции и других сходных договоров.

Важно отметить, что в теории гражданского права различают два взаимосвязанных, но самостоятельных правовых института – посредничество и представительство. Несмотря на их внешнее сходство, они не объединяются в единое понятие и обладают фундаментальными различиями как по своей правовой природе, так и по содержанию регулируемых отношений. Ч. 3 ст. 199 Гражданского кодекса указывая на это различие, сделал его предметом правового регулирования. Но, с точки зрения диссертанта, данное разделение для

определения границ двух этих самостоятельных, но в то же время близких между собой явлений недостаточной. Поэтому с целью устранения всевозможных смешиваний считается целесообразным, если различие правовых явлений посредничества и представительства будут раскрыты всесторонне, точно и определенно.

4. Необходимым шагом в регулировании риэлторской деятельности является совершенствование договорных отношений между риэлторами и их клиентами. Действующее законодательство не всегда четко определяет права и обязанности сторон в договорах оказания риэлторских услуг, что приводит к многочисленным спорам. В связи с этим важно разработать и внедрить типовые формы договоров, регламентирующие объем оказываемых услуг, стоимость, порядок расчетов, сроки и ответственность сторон. Законодательное закрепление минимального перечня обязательных условий договоров позволит исключить юридическую неопределенность и защитить права клиентов. Дополнительно следует предусмотреть обязательное заключение договоров в письменной форме и регистрацию сделок через государственные электронные сервисы. Эти меры помогут повысить уровень правовой защищенности клиентов, минимизировать мошенничество и укрепить доверие к риэлторскому бизнесу.

5. Сущность риэлторской деятельности заключается в оказании физическим и юридическим лицам соответствующих услуг, связанных с недвижимым имуществом – покупке, продаже, найму, сбор информации о недвижимом имуществе, дача консультаций о рынке недвижимого имущества и оказания других сходных услуг, осуществляемых в порядке, установленном законодательством Республики Таджикистан. В этой связи, в качестве правовых оснований регулирования риэлторской деятельности можем перечислять на следующие правовые акты:

- Гражданский кодекс Республики Таджикистан;
- Закон Республики Таджикистан «Об аренде в Республике Таджикистан»;
- Закон Республики Таджикистан «О товарных биржах и биржевой торговле в Республике Таджикистан»;
- Закон Республики Таджикистан «О государственной регистрации недвижимого имущества»;
- Закон Республики Таджикистан «Об ипотеке».

С учетом того, что указанные правовые акты имеют отраслевой характер и направлены на регулирование отношений, касающиеся той или иной отрасли, с целью регулирования риэлторской деятельности с учетом всех специфических особенностей предлагается данной деятельности, предлагается принятие отдельного закона – Закона Республики Таджикистан «О риэлторской деятельности» [3-А].

6. Эффективное регулирование риэлторской деятельности невозможно без комплексного взаимодействия государственного надзора и механизмов саморегулирования. Государственные органы должны усилить контроль за выполнением лицензионных требований, а также ужесточить ответственность за нарушения в сфере риэлторских услуг. Одновременно целесообразно развивать институты саморегулируемых организаций (СРО), которые могли бы устанавливать внутренние профессиональные стандарты, обеспечивать контроль за их соблюдением и участвовать в урегулировании споров между клиентами и риэлторами. Введение обязательного членства в СРО для всех риэлторских агентств позволит повысить качество оказываемых услуг и снизить уровень мошенничества. Также следует разработать систему сертификации риэлторов, которая позволит клиентам убедиться в квалификации специалистов. Эти меры позволят создать более прозрачный и регулируемый рынок недвижимости, способствующий защите интересов всех его участников.

7. Проблема квалификации риэлторских агентов остается актуальной для рынка недвижимости Таджикистана. Отсутствие единых стандартов профессиональной подготовки и аттестации риэлторов приводит к низкому качеству оказываемых услуг. В связи с этим необходимо внедрить систему обязательной сертификации риэлторов, включающую экзамены на знание законодательства, этических норм и профессиональных стандартов. Развитие образовательных программ и специализированных курсов для риэлторов позволит повысить их квалификацию и улучшить качество услуг. Также следует установить обязательные требования к стажу работы и прохождению регулярных курсов повышения квалификации. Эти меры будут способствовать повышению уровня профессионализма специалистов и развитию цивилизованного рынка риэлторских услуг [3-А].

8. Необходимо отметить, что законодательство Республики Таджикистан по причине того, что оказание риэлторских услуг является сравнительно новым явлением, не определяет круг услуг, которые должны быть представлены риэлтором или оказание таких услуг свойственны риэлтору. В связи с этим, каждый риэлтор имеет право определять виды услуг, оказываемых физическим и юридическим лицам как заказчикам по своему усмотрению, на основе договора. Несмотря на это, анализ практики свидетельствует о том, что отдельные хозяйствующие субъекты, осуществляющие предпринимательскую деятельность в виде посреднической деятельности, с целью упорядочения своей деятельности, утвердили соответствующее положение. Такое положение, наравне с урегулированием деятельности хозяйствующих субъектов

осуществляющих посредническую деятельность, определяет перечень услуг, которые предлагаются этими субъектами клиентам-заказчикам:

- сбор и представление соответствующей информации об имуществе, подлежащем продаже и предоставляемом в аренду на основе поручения заказчика – покупателя/арендатора;

- регистрация оферты о продаже, мены или предоставления в наем недвижимого имущества, по поручению заказчика, а также осуществление его осмотра;

- поиск и нахождение предполагаемых контрагентов, по поручению заказчика, для продажи, сдачи в наем или мены недвижимого имущества, восстановление рабочих отношений с ними;

- ознакомление клиента с продаваемым, обмениваемым или предоставляемым в наем недвижимым имуществом;

- оказание услуг и совершение действий по сбору необходимых документов и оформлению гражданско-правовых сделок;

- обеспечение своевременного принятия оплат и оформление необходимых документов в пользу клиента сразу же после окончания процесса оформления гражданско-правовых сделок;

- оповещение заказчика о входившем акцепте, консультирование о недвижимом имуществе и степени его соответствия требованиям заказчика;

- организация процесса оформления гражданско-правовых сделок, в том числе договора купли продажи, оговора мены, договора аренды и т.п., на основе поручения заказчика и в интересах клиента (покупателя);

- оказание консультационных услуг клиенту (покупателю) и его сопровождение в процессе государственной регистрации имущественных прав на приобретенный объект недвижимости.

- представление интересов заказчика в государственных и негосударственных учреждениях и организациях по вопросам недвижимости, включая вопросы, связанные с государственной регистрацией прав на недвижимое имущество.

## **ПЕРЕЧЕНЬ**

### **НАУЧНЫХ ПУБЛИКАЦИЙ СОИСКАТЕЛЯ УЧЕНОЙ СТЕПЕНИ**

#### **I. Статьи, опубликованные в рецензируемых и рекомендованных Высшей аттестационной комиссией при Президенте Республики Таджикистан журналах:**

[1-А]. Сатторов, А.Х. Назаре ба ташаккули институти миёнаравӣ дар илми ҳуқуқ [Матн] / А.Х. Сатторов // Паёми Донишгоҳи миллии Тоҷикистон (Баҳши илмҳои иҷтимоӣ-иқтисодӣ ва ҷамъиятӣ). – 2020. – №7. – С. 256-259; ISSN 2413-5151.

**[2-А].** Сатторов, А.Х. Речаи гражданди-хукукии фаъолияти миёнаравон дар бозори молу мулки ғайриманкул [Матн] / А.Х. Сатторов // Ахбори Донишгоҳи давлатии ҳуқуқ, бизнес ва сиёсати Тоҷикистон (Силсилаи илмҳои ҷомеашиносӣ). – 2021. – №2 (87). – С. 130-137; ISSN 2411-1945.

**[3-А].** Хошимзода, Д.Д., Сатториён, А.Х. Ҷанбаҳои ҳуқукии танзим ва шартҳои асосии бастании шартномаҳои хизматрасониҳои риэлторӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон [Матн] / Д.Д. Хошимзода, А.Х. Сатториён // Маҷаллаи академии ҳуқуқ. – 2025. – №1 (53). – С. 150-156; ISSN 2305-0535.

## **II. Научные статьи, опубликованные в сборниках и других научно-практических изданиях:**

**[4-А].** Сатторов, А.Х. К вопросу природы происхождения терминов «риэлтор» и «риэлторская деятельность» [Текст] / А.Х. Сатторов // Ахбори суди конститусионии Ҷумҳурии Тоҷикистон. – Душанбе, 2018. – №3-4. – С. 141-145.

**[5-А].** Сатторов, А.Х. Моҳияти фаъолияти миёнаравӣ дар бозори молу мулки ғайриманкул [Матн] / А.Х. Сатторов // Гузоришҳои Академияи миллии илмҳои Тоҷикистон (Шуъбаи илмҳои ҷамъиятшиносӣ). – 2020. – №4. – С. 150-155.

**[6-А].** Сатторов, А.Х. Унсурҳои шартномаи риэлторӣ дар бозори молу мулки ғайриманкул [Матн] / А.Х. Сатторов // Паёми филиали Донишгоҳи давлатии Москва ба номи М.В. Ломоносов дар ш. Душанбе. – Душанбе, 2021. – №4 (20). – С. 146-159.

**[7-А].** Сатторов, А.Х. Баъзе аз нишонаҳои шартномаи хизматрасонии риэлторӣ дар бозори молу мулки ғайриманкул [Матн] / А.Х. Сатторов // Ҷамагирии илм ва истеҳсолот баҳри татбиқи ҳадафҳои стратегияи миллии. – Хучанд: Дабир, 2022. – С. 162-166.

**[8-А].** Сатторов, А.Х. Муҳтавои шартномаи хизматрасонии риэлторӣ дар бозори молу мулки ғайриманкул [Матн] / А.Х. Сатторов // Рушди илм ва инноватсия дар шароити рақамикунонӣ. – Хучанд: Дабир, 2023. – С. 260-263.

## СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ (ИСТОЧНИКОВ)

### I. Нормативно-правовые и официальные акты:

- [1]. Кодекси маданияи Ҷумҳурии Тоҷикистон (Қисми якум) аз 30-юми июни соли 1999, №803 [Матн] // Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон. – 1999. – №6. – м. 153-154; – 2001. – №7. – м. 508; – 2002. – №4. – қ. 1. – м. 170; – 2005. – №3. – м. 125; – 2006. – №4. – м. 193; – 2007. – №5. – м. 356; – 2010. – №3. – м. 156; – №12. – қ. 1. – м. 802; – 2012. – №7. – м. 700; – №12. – қ. 1. – м. 1021; – 2013. – №7. – м. 504; – 2015. – №3. – м. 200; – 2016. – №7. – м. 612; – 2019. – №1. – м. 4; – 2020. – №1. – м. 3-4.2
- [2]. Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи биржаи молӣ ва савдои биржавӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон» [Матн] // Ахбори Шурои Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон. – 1992. – №3. – м. 30; Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон. – 1997. – №9. – м. 117; – №23-24. – м. 333; – 2005. – №12. – м. 660; – 2011. – №3. – м. 165. 6
- [3]. Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи химояи ҳуқуқи истеъмолкунандагон» [Матн] // Ахбори Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон. – 2004. – №12. – қ. 1. – м. 699; – 2008. – №10. – м. 805, 817; – 2013. – №12. – м. 896; – 2015. – №3. – м. 215; Қонуни ҚТ аз 02.01.2018 с., №1498.10

### II. Монографии, учебники, учебные пособие:

- [4]. Актуальные проблемы гражданского права [Текст]: сб. статей / Под ред. М.И. Брагинского. – М.: Статут, 1998. – 464 с.24
- [5]. Баринов, Н.А. Имущественные потребности и гражданское право [Текст] / Н.А. Баринов. – Саратов: Изд-во Саратов. ун-та, 1987. – 191 с.26
- [6]. Брагинский, М.И., Витрянский, В.В. Договорное право [Текст] / М.И. Брагинский, В.В. Витрянский. – Книга первая: Общие положения. – 2-е изд., испр. – М.: Статут, 1999. – 848 с.35
- [7]. Брагинский, М.И., Витрянский, В.В. Договорное право [Текст] / М.И. Брагинский, В.В. Витрянский. – Книга третья: Договор о выполнении работ и оказании услуг. – М.: Статут, 2002. – 598 с.36
- [8]. Брагинский, М.И., Витрянский, В.В. Договорное право. Общие положения [Текст] / М.И. Брагинский, В.В. Витрянский. – М.: Статут, 1997. – 682 с.37
- [9]. Диноршоев, А.М., Салохиддинова, С.М. Право на предпринимательскую деятельность в системе социально-экономических и культурных прав в Республике Таджикистан [Текст] / А.М. Диноршоев, С.М. Салохиддинова. – Душанбе, 2015. – 189 с. 51

- [10]. Золотухин, А.В., Султонова, Т.И. Предпринимательское право Республики Таджикистан [Текст]: учебник / А.В. Золотухин, Т.И. Султонова. – Душанбе: ЭР-граф, 2018. – 596 с.52
- [11]. Менглиев, Ш.М. Избранные труды по гражданскому праву [Текст] / Ш.М. Менглиев. – Душанбе: Истеъдод, 2011. – 696 с.73
- [12]. Новицкий, И.Б., Лунц, Л.А. Общее учение об обязательствах [Текст] / И.Б. Новицкий, Л.А. Лунц. – М.: Госюриздат, 1950. – 416 с.76
- [13]. Ойгензихт В.А. Нетипичные договорные отношения в гражданском праве [Текст]: учеб. пособие. – Душанбе, Изд-во Таджикского гос. ун-та, 1984. – 124 с.78
- [14]. Рахимзода, М.З. Фаъолияти соҳибқорӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон: назария ва танзими ҳуқуқӣ [Матн] / М.З. Рахимзода. – Душанбе, 2018. – 392 с.92
- [15]. Сафарзода, Б.А., Диноршоев, А.М., Рахмон, Д.С. Размышления о концепциях прав и свобод человека [Текст] / Б.А. Сафарзода, А.М. Диноршоев, Д.С. Рахмон. – Душанбе, 2016. – 152 с.97
- [16]. Сафаров, А.И., Салоҳиддинова, С.М. Конституционное право граждан на предпринимательскую деятельность, и его уголовно-правовая охрана в Республике Таджикистан [Текст] / Отв. ред. А.М. Диноршоев. – Душанбе, 2016. – 165 с.98
- [17]. Тагайназаров, Ш.Т., Бабаджанов, И.Х., Бадалов, Ш.К., Бабаджанов, Дж.Б. Жизнь и здоровье человека: современные проблемы правовой ответственности [Текст] / Ш.Т. Тагайназаров, И.Х. Бабаджанов, Ш.К. Бадалов, Дж.Б. Бабаджанов. – Душанбе, ЭР-граф, 2010. – 542 с.103
- [18]. Хошимзода, Д.Д. Услуги в системе объектов гражданских прав по законодательству Республики Таджикистан [Текст] / Д.Д. Хошимзода. – Душанбе: ЭР-граф, 2013. – 172 с. 107

### **III. Статьи и доклады:**

- [19]. Крашенников, Е.А. Интерес и субъективное гражданское право [Текст] / Е.А. Крашенников // Правоведение. – 2000. – №3. – С. 133-141.131
- [20]. Малько, А.В. Субъективное право и законный интерес [Текст] / А.В. Малько // Правоведение. – 2000. – №3. – С. 30-49.132
- [21]. Рахимов, М.З. Предпринимательский риск [Текст] / М.З. Рахимов // Материалы международной научно-теоретической конференции, посвященной памяти В.А. Ойгензихта «Коммерческое законодательство РТ: становление и развитие». – Душанбе, 2004. – С. 98-104. 136

#### **IV. Диссертации и авторефераты:**

- [22]. Галушина, И.Н. Посредничество как гражданско-правовая категория: [Текст] дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / И.Н. Галушина. – М., 2006. – 180 с.162
- [23]. Золотухин, А.В. Правовое обеспечения страхования предпринимательских рисков в гражданском праве Республики Таджикистан [Текст]: дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.03 / Золотухин Алексей Валерьевич. – Душанбе, 2016. – 316 с.163
- [24]. Набиджонова, З.К. Правовое регулирование предпринимательской деятельности на рынке медицинских услуг [Текст]: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Набиджонова Зарина Каримджановна. – Душанбе, 2014. – 204 с.165
- [25]. Накушнова, Е.В. Договор оказания риэлторских услуг в гражданском праве России: [Текст]: дис. ... кан. юрид. наук: 12.00.03 / Накушнова Елена Викторовна. – Саратов, 2010. – 297 с.166
- [26]. Нусратуллоев, Б.К. Принципы реального и надлежащего исполнения обязательств на современном этапе развития гражданского права Таджикистана: праблемы реализации [Текст]: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Нусратуллоев Бахтовар Кудратуллоевич. – Душанбе, 2018. – 30 с.167
- [27]. Петров, А.И. Договор возмездного оказания консультативных услуг [Текст]: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Петров Анатолий Иванович. – Рязань, 2004. – 154 с.168
- [28]. Рудяков, А.Н. Правовое регулирование гражданских отношений в сфере риэлторской деятельности [Текст]: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Рудяков Александр Николаевич. – М., 2013. – 204 с.170
- [29]. Сангинов, Д.Ш. Проблемы правового регулирования предпринимательской деятельности по оказанию социально-культурных услуг в Республике Таджикистан [Текст]: дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.03 / Сангинов Дониёр Шомахмадович. – Душанбе, 2018. – 383 с.

#### **V. Электронные источники [Электронный ресурс]:**

- [30]. Сомонаи расмии Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон [Захираи электронӣ]. – Манбаи дастрасӣ: <http://www.president.tj> (санаи муроҷиат: 12.09.2021).182

#### **VI. Архивные материалы:**

- [31]. Маводи бойғони ҶДММ «Оҷонсии амволи ғайриманқули «Сомон»» барои соли 2018.190

- [32]. Бойгонии суди ноҳияи Исмоили Сомонии шаҳри Душанбе дар соли 2020.191
- [33]. Бойгонии суди шаҳри Ваҳдат барои соли 2023.197
- [34]. Минтақаҳои Ҷумҳурии Тоҷикистон: 33 соли истиклолияти давлатӣ (2024) [Захираи электронӣ]. – Манбаи дастрасӣ: <https://www.stat.tj/majmuai-omorii-mintakahoi-jumhurii-tojikiston-2024-ba-nashr-rasid/> (санаи мурочиат: 03.03.2024). 198

## АННОТАТСИЯ

**ба диссертатсияи Сатториён Алишер Хамидзода дар мавзуи «Муаммоҳои танзими ҳуқуқӣ-мадании хизматрасонии риэлторӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул дар Ҷумҳурии Тоҷикистон: ҷанбаҳои назариявӣ ва амалӣ»**

**Калидвожаҳо:** фаёолияти миёнаравӣ, риэлтор, миёнарав, намояндагӣ, хизматрасонии риэлторӣ, шартномаи хизматрасонии риэлторӣ, молу мулки ғайриманқул, бозори молу мулки ғайриманқул, оферта, аксепт, ҷавобгарӣ, истеъмолкунанда.

**Мақсади таҳқиқот** мавриди таҳлил қарор додани муаммоҳое ба шумор меравад, ки зимни танзими ҳуқуқӣ-мадании хизматрасонии риэлторӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул дар Ҷумҳурии Тоҷикистон пайдо мешаванд.

Мавриди қайд аст, ки зимни таҳқиқи масъалаи зикршуда таваҷҷуҳ бештар ба ҷанбаҳои назариявӣ ва амалии он зоҳир карда шудааст.

Диссертант хангоми таҳқиқи муаммоҳои танзими ҳуқуқӣ-мадании хизматрасонии риэлторӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул дар Ҷумҳурии Тоҷикистон ҳамчун асоси методологии таҳқиқот муносибатҳои низомнок, таърихӣ ва таҳлилно ба истифода кардааст. Дар ин раванд инчунин аз усулҳои микродӣ, сифатӣ, таҳлилий-муқоисавӣ, амалӣ ба таври васеъ истифода бурда шудааст.

Диссертант барои ба таври дақиқ таҳлил намудани муаммоҳои хизматрасонии риэлторӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул дар Ҷумҳурии Тоҷикистон ва қушода додани мушқилоҳои танзими ҳуқуқӣ мадании он бештар аз санадҳои ҳуқуқии танзимкунандаи хизматрасонии риэлторӣ ва фаёолияти миёнаравӣ, ба монанди Кодекси мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон, Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи ҳимояи ҳуқуқҳои истеъмолкунанда», Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи рақобат» ва санадҳои ҳуқуқии монанд ба инҳо, таҷрибаи судӣ ва нотариалӣ, таҷрибаи субъектҳои пешниҳодкунандагони хизматрасонии риэлторӣ, муассисаи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ба таври васеъ истифода бурдааст.

Дар ин раванд нуктаи назар ва андешаҳои намояндагони илми ҳуқуқи маданӣ, аз ҷумла намояндагони илми ҳуқуқи мадании ватанӣ ва хориҷӣ аз мадди назар дур нагардидааст.

Таҳлили ҷанбаҳои назариявӣ ва амалии муаммоҳои танзими ҳуқуқӣ-мадании хизматрасонии риэлторӣ дар бозори молу мулки ғайриманқул дар Ҷумҳурии Тоҷикистон имконият доданд ҳамон ҳулосаҳое ба даст оварда шаванд, ки ин ҳулосаҳо ва муқаррароти асосии таҳқиқоти диссертатсионӣ, инчунин тавсияҳое, ки ҳамчун натиҷаи таҳқиқҳои илмӣ пешниҳод гардидаанд, мумкин аст хангоми таҳия намудани лоиҳаи санадҳои ҳуқуқии танзимкунандаи хизматрасонии риэлторӣ, лоиҳаи тағйиру иловаҳо ба онҳо, дар таҷрибаи мақомоти судӣ ва нотариати давлатӣ ба таври васеъ истифода шаванд.

Ба инобат гирифта шудани натиҷаҳои таҳқиқоти диссертатсионӣ имконият медиҳанд, ки муаммоҳои ҷойдоштаи хизматрасонии риэлторӣ ва бозори молу мулки ғайриманқул пурра ба майдони ҳуқуқӣ ворид карда шуда, аз нигоҳи ҳуқуқӣ пурра, дуруст ва асоснок мавриди танзим қарор дода шаванд.

Натиҷаҳои таҳқиқоти диссертатсионӣ инчунин мумкин аст хангоми таҳия кардани барномаҳои таълимӣ ва дастурҳои истифода бурда шаванд.

## АННОТАЦИЯ

### на диссертацию Сатториён Алишера Хамидзоды на тему «Проблемы гражданско-правового регулирования оказания риэлторских услуг на рынке недвижимого имущества Республики Таджикистан: теоретические и практические аспекты»

**Ключевые слова:** посредническая деятельность, риэлтор, посредник, представительство, договор на оказание риэлторских услуг, недвижимое имущество, рынок недвижимого имущества, oferta, акцепт, ответственность, потребитель.

**Цель исследования:** анализ проблем, возникающие в ходе гражданско-правового регулирования на рынке недвижимого имущества Республики Таджикистан.

Следует отметить, что при исследовании указанной проблемы, основное внимание уделено на теоретические и практические аспекты.

В процессе исследования проблем гражданско-правового регулирования оказания риэлторских услуг на рынке недвижимого имущества Республики Таджикистан как методологическая основа исследования диссертантом выбраны отношения системности, историзма и анализа. В ходе выполнения работы, в том числе, широко использованы количественные, качественные методы, методы сравнительного анализа и практический метод.

Для точного анализа проблем оказания риэлторских услуг на рынке недвижимого имущества в Республике Таджикистан и раскрытия трудностей его гражданско-правового регулирования, диссертантом широко применены правовые акты, регулирующие оказание риэлторских услуг и посреднической деятельности, в частности Гражданский кодекс Республики Таджикистан, Закон Республики Таджикистан «О защите прав потребителей», Закон Республики Таджикистан «О конкуренции» и другие сходные акты, судебная и нотариальная практика, практика субъектов, оказывающие риэлторские услуги и учреждений по государственной регистрации недвижимого имущества.

В этом направлении точки зрения и выводы представителей науки гражданского права, в том числе отечественной и зарубежной науки гражданского права, не были обделены вниманием.

Анализ теоретических и практических аспектов гражданско-правового регулирования, оказания риэлторских услуг на рынке недвижимого имущества в Республике Таджикистан позволили сделать выводы, которые содержатся в основных положениях диссертационного исследования, а также рекомендации, предложенные как результат научного исследования, которые могут быть широко использованы в ходе составления проекта правовых актов, регулирующих оказание риэлторских услуг, проекта изменения и дополнения к ним, в практике судебных органов и органов государственного нотариата.

Учет результатов диссертационного исследования позволяет вынести на правовое поле существующие проблемы оказания риэлторских услуг и в правовом контексте урегулированы полно, верно и обосновано.

Результаты диссертационного исследования могут быть использованы в ходе составления учебных программ и пособий.

## ANNOTATION

### **to the dissertation of Sattorien Alisher Hamidzoda on the topic «Problems of civil law regulation of the provision of real estate services in the real estate market of the Republic of Tajikistan: theoretical and practical aspects»**

**Keywords:** intermediary activity, realtor, intermediary, representation, contract for the provision of real estate services, real estate, real estate market, offer, acceptance, responsibility, consumer.

**The purpose of the study:** is to analyze the problems arising in the course of civil law regulation in the real estate market of the Republic of Tajikistan.

It should be noted that in the study of this problem, the main attention is paid to its theoretical and practical aspects.

In the process of researching the problems of civil law regulation of the provision of real estate services in the real estate market of the Republic of Tajikistan, the relations of consistency, historicism and analysis were chosen as the methodological basis of the research by the dissertation. In the course of the work, quantitative, qualitative, comparative analysis and practical methods were widely used.

For an accurate analysis of the problems of providing real estate services in the real estate market in the Republic of Tajikistan and disclosing the difficulties of its civil law regulation, the doctoral candidate has widely applied legal acts regulating the provision of real estate services and intermediary activities, in particular the Civil Code of the Republic of Tajikistan, the Law of the Republic of Tajikistan «On Consumer Protection», the Law of the Republic of Tajikistan «On Competition» and other similar acts, judicial and notarial practice, practice of subjects, providing real estate services and institutions for the state registration of real estate.

In this direction, the points of view and conclusions of representatives of the science of civil law, including domestic and foreign science of civil law, were not overlooked.

The analysis of the theoretical and practical aspects of the civil law regulation of the provision of real estate services in the real estate market in the Republic of Tajikistan allowed us to come to the conclusions contained in the main provisions of the dissertation research, as well as the recommendations proposed as a result of scientific research, can be widely used during the drafting of legal acts regulating the provision of real estate services, the draft amendments and additions to them, in the practice of judicial bodies and bodies of the state notary.

Taking into account the results of the dissertation research allows us to bring into the legal field the existing problems of providing real estate services and are fully, correctly and reasonably settled in the legal context.

The results of the dissertation research can be used during the preparation of curricula and manuals.