

**ДОНИШГОҶИ МИЛЛИИ ТОҶИКИСТОН**

Бо ҳуқуқи дастнавис

**ВБД:** 347.4 (575.3)

**ТБК:** 67. 404 (2т)

**С** – 89

**СУЛТОНОВА ДИЛРАБО ШОДИХОНОВА**

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

**АВТОРЕФЕРАТИ**

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

**Душанбе – 2024**

Диссертатсия дар кафедраи ҳуқуқи мадания факултети ҳуқуқшиносии Донишгоҳи миллии Тоҷикистон (минбаъд – ДМТ) иҷро гардидааст.

**Роҳбари илмӣ:** **Ғафурзода Шукрулло Кароматулло** – доктори илмҳои ҳуқуқшиносӣ, профессор, мудири кафедраи ҳуқуқи мадания факултети ҳуқуқшиносии ДМТ.

**Муқарризи расмӣ:** **Меликов Умрилло Асадуллоевич** – доктори илмҳои ҳуқуқшиносӣ, дотсент, иҷроқунандаи вазифаи профессори кафедраи ҳуқуқи Донишгоҳи байналмилалӣ сайёҳӣ ва соҳибқори Тоҷикистон.

**Бобоев Ҷамрод Қурбонович** – номзоди илмҳои ҳуқуқшиносӣ, дотсент, мудири кафедраи ҳуқуқи иқтисодӣ, молиявӣ ва зиддикоррупсионии Донишгоҳи давлатии молия ва иқтисоди Тоҷикистон.

**Муассисаи пешбар:** Муассисаи таълими байнидавлатии «Донишгоҳи (Славянии) Россия ва Тоҷикистон» (ш. Душанбе).

Ҳимояи диссертатсия 25 июни соли 2024, соати 10. 00 дар ҷаласаи Шурои диссертатсионии 6D.KOA – 018 – и назди ДМТ (734025, ш. Душанбе, кӯчаи Буни Ҳисорак, толори Шурои диссертатсионии факултети ҳуқуқшиносии ДМТ) баргузор мегардад.

Бо муҳтавои диссертатсия тавассути сомонаи [www.tnu.tj](http://www.tnu.tj) ва дар Китобхонаи марказии илмии ДМТ (734025, ш. Душанбе, хиёбони Рӯдакӣ, 17) шинос шудан мумкин аст.

Автореферат « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ соли 2024 тавзеъ шудааст.

**Котиби илмии Шурои диссертатсионӣ,**  
доктори илмҳои ҳуқуқшиносӣ, дотсент



**Назаров А.К.**

## МУҚАДДИМА

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

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

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

Имрӯзҳо дар ҷумҳурӣ сохтмони манзил вусъат ёфта, ба шаҳру ноҳияҳо симои нави замонавӣ дода истодааст. Ҳаҷми манзил, инчунин объектҳои дорои аҳамияти иҷтимоӣ иқтисодӣ ва маданӣ сол то сол меафзоянд. Ба қонеъ гардонидани талаботи аҳоли ба манзили дастрас Стратегияи рушди соҳаи сохтмони ҚТ барои давраи то соли 2030, ки бо қарори Ҳукумати ҚТ аз 27 апрели соли 2022, №203<sup>1</sup> қабул шудааст, мусоидат менамояд.

Аз нишондодҳои Стратегияи болозикр маълум мегардад, ки барои таҳлили ҳолати соҳаи сохтмон ҳамчун

---

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

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

Масоҳати умумии ҳучраҳои истиқоматӣ ба ҳисоби миёна ба як шаҳрванди кишвар дар охири соли 2020 ба 11,1 метри мураббаъ баробар гардид, ки нисбат ба нишондоди соли 2010 – 27,6 фоиз зиёд мебошад.

Дар сохтмони манзил аз соли 2000 то соли 2020 ҳаҷми солонаи ба истифода супоридани манзил аз 245,5 ҳазор метри мураббаъ то ба 1463,4 ҳазор метри мураббаъ баробар гардид.

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

Дар заминаи ислоҳоти қонунгузорӣ яке аз шаклҳои маъмули ҷалби маблағ барои сохтмони молу мулки ғайриманкул бо мақсади минбаъд ба даст овардани ҳуқуқи моликият ба манзил дар чунин объектҳои сохтмони ҳиссагӣ ба шумор меравад. Ин шакли иштирок муносибатҳои ҳуқуқии байни иштирокчиёни сохтмони ҳиссагӣ (саҳмдорон) ва ширкати сохтмонӣ оид ба ташкил, маблағгузорӣ ва таъмини сохтмони объектҳои молу мулки ғайриманкулро ба вучуд меорад.

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

Иштирок дар сохтмони молу мулки ғайриманкул, алалхусус биноҳои истиқоматӣ аз қадимулайём шакли маъмули сармоягузорӣ мебошад. Иштирокчиён (ҳиссагузoron)-и чунин сармоягузорӣ маблағҳои худро дар лоиҳаи манзил сармоягузорӣ мекунанд ва онҳо ҳамчун сармоягузор хангоми иҷозат барои ба истифода додани сохтмон соҳиби моликияти як қисми молу

---

<sup>2</sup> Ниг.: Маърузаи Ваколатдор оид ба ҳуқуқи инсон дар ҚТ барои соли 2022. – Душанбе, 2023. – С. 159-160.

мулки ғайриманкул дар шакли манзил мешаванд. Чунин ба назар мерасад, ки чалби сармоягузории созишномаҳои иштироки ҳиссагӣ дар сохтмон аён аст.

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

Шартномаи ҳиссагии сохтмони бинои истиқоматӣ яке аз шартномаҳои мустақили ҳуқуқи маданӣ ба шумор меравад, чунки хусусиятҳои хоси худро дорад ва таҳияи қоидаҳои махсуси ҳуқуқӣ ва танзими ҳуқуқии алоҳидаро тақозо менамояд. Нишонаҳои шартномаи ҳиссагии сохтмони бинои истиқоматӣ – таркиби махсуси субъективӣ, хусусиятҳои мавзӯи шартнома, ҳадафҳои гуногуни тарафҳои ин шартнома, мавҷудияти унсурҳои оммавӣ, ки барои ҳимояи манфиатҳои тарафи заиф пешбинӣ шудаанд, зарурати бақайдгирии давлатии шартнома, тағйиротҳои он, инчунин додани ҳуқуқи талаб кардан аз ин шартнома имкон медиҳад, ки онро ҳамчун як шартномаи мустақил, ки ба гурӯҳи шартномаҳои иҷрои қор мансубанд, баррасӣ намоем.

Дар сарҳати 7 банди 39 Консепсияи сиёсати ҳуқуқии ҚТ барои солҳои 2018-2028, ки бо фармони Президенти ҚТ аз 6 феввали соли 2018, № 1005 тасдиқ гардидааст, пешбинӣ шудааст, ки «бо мақсади танзими муносибатҳои марбут ба сохтмони манзил бо чалби маблағҳои шахсони воқеию ҳуқуқӣ ва таъмини манфиатҳои қонунии сахмгузорон таҳияи Қонуни ҚТ «Дар бораи шарикӣ ҳиссагӣ дар сохтмони манзили истиқоматӣ» ба роҳ монда шавад»<sup>3</sup>.

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

Дар қонунгузории маданӣ шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ мустақиман ҳамчун шартномаи мустақил

---

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

баромад менамояд. Ин шартнома қаблан дар КГ ҚТ ҳамчун шартномаи алоҳида мавриди танзими ҳуқуқӣ қарор нагирифта буд ва муқарраротҳо вобаста ба он низ дар қонунгузори маданӣ ҷой надоштанд. Ҳоло бошад, бо қабул гардидани КМ ҚТ аз 24 декабри соли 2022, № 1918<sup>4</sup>, дар боби 60 (моддаҳои 1158 - 1165) масъалаҳои асосии ҳуқуқи маданияи марбут ба сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ, аз ҷумла, муқарраротҳои умумӣ вобаста ба шартномаи ҳиссагии сохтмони бинои истиқоматӣ пешбинӣ гардид.

То кунун ҳам ҷой надоштан ва аз доираи танзими ҳуқуқӣ берун мондани муносибатҳои маданӣ-ҳуқуқии марбут ба сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ ягон мушкилии ҷиддиро ба бор наовардааст, чунки қонунгузори маданӣ ба ҳар як субъект имконияти бастанӣ шартномаҳои дар қонун пешбининашударо, бо асосҳои умумӣ ва моҳияти қонунҳои маданӣ мутобиқро, иҷозат медиҳад. Бо ҳамин назардошт, саҳмгузoron ва ширкатҳои сохтмонӣ муносибати худро метавонистанд тавассути бастанӣ шартномаи ҳуқуқи маданӣ дар шакли одии хаттӣ ба расмият дароранд. Аммо шартномаи мазкур шартномаи мураккаби ҳуқуқи маданӣ аст, ки талаботи хосса дорад.

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

Бо мақсади ташкили шароити мусоид барои ҷалби ғаёли сармоягузори, таъмини танзими ҳуқуқии муносибатҳо дар раванди иштироки ҳиссагӣ дар сохтмони объектҳои молу мулки ғайриманқул, бахусус манзилҳои бисёрхуҷрагӣ, инчунин пурзӯр

---

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

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

кардани кафолати ҳуқуқ ва манфиатҳои шахсони дар сохтмони ҳиссагӣ иштироккунанда, бояд Қонуни ҚТ «Дар бораи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ» қабул карда шавад. Зеро қабул намудани қонуни болозикр ба чунин мақсадҳо равона мегардад:

- фароҳам овардани шароит барои манзилҳои дастрас ба тамоми аҳоли;

- ба талаботи замона мутобиқ намудани қонунгузорӣ вобаста ба иштироки ҳиссагӣ дар сохтмони бинои истиқоматӣ;

- замина гузоштан барои рушди қонунгузории манзил дар самти иштирок дар сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ;

- ҳифзи ҳуқуқ ва манфиатҳои иштирокчиёни раванди иштироки ҳиссагӣ дар сохтмони бинои истиқоматӣ.

**Дарачаи таҳқиқи мавзӯи илмӣ.** Мавзӯи танзими ҳуқуқи маданият шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ дар ҚТ то ҳол ҳамчун мавзӯи алоҳидаи таҳқиқоти диссертатсионӣ мавриди баррасӣ қарор дода нашудааст. Аммо мавзӯи мазкур аз назари умум дар асарҳои олимони ватанӣ – М.А. Маҳмудзода<sup>6</sup>, Ш.Т. Тағойназаров<sup>7</sup>, Ш.К. Ғаюрзода<sup>8</sup>, Қ.Ш. Қурбонов<sup>9</sup>, Ҷ.С. Муртазозода<sup>10</sup>, И.Ғ. Ғаффорзода<sup>11</sup>, М.М. Соҳибзода<sup>12</sup> ва дигарон

<sup>6</sup> Ниг.: Маҳмудов М.А., Тағойназаров Ш.Т., Бобоҷонов И.Х., Бадалов Ш.К. Тафсири Кодекси граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон (қисми якум). – Душанбе: ЭР-граф, 2010. – 1000 с.

<sup>7</sup> Ниг.: Маҳмудов М.А., Тағойназаров Ш.Т., Бобоҷонов И.Х., Бадалов Ш.К. Тафсири Кодекси граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон (қисми якум). – Душанбе: ЭР-граф, 2010. – 1000 с.

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

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

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

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

<sup>12</sup> Ниг.: Соҳибзода М.М., Шерзода Б.С. Падидаҳои нави ҳуқуқи маданият Ҷумҳурии Тоҷикистон: монография: наشري аввал // Зери таҳрири Ғаюрзода Ш.К. – мудири кафедраи ҳуқуқи маданият факултети ҳуқуқшиносии ДМТ, доктори илмҳои ҳуқуқшиносӣ, профессор. – Душанбе: Мехроҷ-граф, 2023. – 448 с.; Соҳибов М.М. Проблемаҳои танзими ҳуқуқи граждании иҷораи китъаи заминҳои таъиноти кишоварзӣ тибқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон:

дар доираи тафсирҳо, воситаҳои таълимӣ, монографияҳо ва мақолаҳои илмӣ баррасӣ шудааст. Дар ин асарҳо масъалаҳои марбут ба хусусияти ҳуқуқии муносибатҳо дар соҳаи сохтмони ҳиссагӣ, моҳияти ҳуқуқии шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ, вазъи ҳуқуқии тарафҳои ин шартнома, ҷавобгарии мадании тарафҳо ва дигар масъалаҳои ба шартномаи мазкур алоқаманд ба риштаи таҳқиқ кашида шудаанд.

Мавзуи номбурда аз паҳлуҳои мухталиф вобаста ба замону макон аз ҷониби олимони Федератсияи Россия ва муаллифони дигари хориҷӣ, ба монанди Е.Н. Горбунова<sup>13</sup>, А.В. Дикун<sup>14</sup>, Е.П. Злотникова<sup>15</sup>, О.Л. Каписа<sup>16</sup>, Н.В. Кузнецов<sup>17</sup>, Е.В. Лапутева<sup>18</sup>, А.А. Левин<sup>19</sup>, Т.Ю. Майборода<sup>20</sup>, Н.А. Маштакова<sup>21</sup>, Б.В. Муравьев<sup>22</sup>, Е.В. Резцова<sup>23</sup>, Н.Д. Романенкова<sup>24</sup>, Л.Г.

---

монография: нашри аввал / Зери таҳрири Ғаюров Ш.К. – доктори илмҳои ҳуқуқшиносӣ, профессор. – Душанбе: Графика-83, 2020. – 288 с.; Соҳибов М.М., Саидов Ҳ.М., Хочамуродов Д.Г., Бобохонов Ҳ.З. Ҳуқуқи шартномавӣ / зери таҳрири профессор Ғаюров Ш.К. – Душанбе: Андалеб-Р, 2015. – 244 с.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Сайфулова<sup>25</sup>, А.Е. Тарасова<sup>26</sup> ва дигарон низ мавриди баррасӣ қарор гирифтааст.

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

#### **Робитаи таҳқиқот бо барномаҳо ва ё мавзуҳои илмӣ.**

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

#### **Тавсифи умумии таҳқиқот**

**Мақсади таҳқиқот.** Мақсади таҳқиқоти диссертатсиониро таҳлили ҳамачонибаи назариявӣ ва амалиявӣ падидаи ҳуқуқи мадания шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ ташкил медиҳад.

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

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

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

- муайян кардани шартҳои муҳими шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ;

---

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

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

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

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

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

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

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

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

**Марҳила, мақом ва давраи таҳқиқот.** Таҳқиқоти диссертатсионии мазкур фарогири се марҳилаи асосӣ мебошад: 1) муайян намудани мафҳум, хусусият ва таносуби шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ; 2) муайян намудани мавзӯ, тарафҳо ва таъмини иҷрои уҳдадорӣҳо вобаста ба шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ; 3) муайян намудани дигар унсурҳои шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ. Дар доираи таҳқиқоти диссертатсионӣ масоили моҳият ва унсурҳои шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ мавриди омӯзиш ва баррасӣ қарор гирифтаанд. Давраи фаъоли таҳқиқоти диссертатсионӣ фарогири солҳои 2020-2024 мебошад.

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

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

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

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

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

**Нуқтаҳои илмӣ ба ҷимоя пешниҳодшаванда.** Ба ҷимоя **нуқтаҳои илмӣ** зерин пешниҳод мегарданд, ки онҳо навгонҳои таҳқиқоти диссертатсиониро ифода месозанд:

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

Иштироки ҳиссагӣ дар сохтмони бинои истиқоматӣ ҳамчун шакли нави шартномавӣ таъмин карда мешавад. Яъне шартномаи иштирок дар сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ ҳамчун нави муस्ताқили шартномавӣ ба сохтан (бунёд)-и объекти нави молу

мулки ғайриманкул равона карда шудааст ва пас аз он ба объекти сохтмони ҳиссагӣ интиқол дода мешавад.

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

2. Таҳлили сохтори шартномавӣ имкон дод, ки шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ ҳамчун уҳдадорӣ шартномавӣ бандубаст гардад. Бинобар ин, мавзӯи шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ як тараф сохтани бинои истиқоматӣ бо интиқоли минбаъдаи он ба тарафи дигар дар ивази пардохти нархи шартномавии охиринаи пешбинишуда мебошад. Ба уҳдадорӣҳои иштирокчиҳои сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ илова ба пардохт, қабули объект низ дохил мешавад.

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

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

5. Зарурати тасдиқи ҳатмии нотариалӣ ва бақайдгирии давлатии шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматиро бо мақсади ҳимояи манфиатҳои иштирокчиёни сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ асоснок шудааст. Низоми мавҷудаи ҳифзи ҳуқуқӣ дар ҚТ бо сабаби номуқаммалии танзими он, наметавонад пурра ва самаранок ҳуқуқии иштирокчиёни сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматиро ҳимоя намояд.

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

1. Пешниҳод карда мешавад, ки бо мақсади дар соҳаи сохтмони манзили ҷумҳурӣ ворид намудани механизми муносири бозоргонӣ ва ташкили шароити мусоид барои ҷалби фаъоли сармоягузорӣ, таъмини танзими ҳуқуқии муносибатҳо дар раванди шарикӣ ҳиссагӣ дар сохтмони объектҳои молу мулки

ғайриманқул, бахусус биноҳои истиқоматӣ, инчунин пурзӯр кардани кафолати ҳуқуқ ва манфиатҳои шахсони дар сохтмони ҳиссагӣ иштироккунанда, Қонуни ҚТ «Дар бораи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ» таҳия ва қабул карда шавад.

2. Бо мақсади дар муқаррароти КМ ҚТ ва ё дигар санадҳои конунгузори пешбинӣ намудани мафҳумҳои асосии ба муносибатҳои сохтмони ҳиссагӣ вобаста, дар доираи таҳқиқоти диссертатсионӣ метавон чунин мафҳумҳои мушаххасро оид ба шартномаи иштирок дар сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ пешкаш намуд. Чунончи:

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

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

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

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

5) ширкати сохтмонӣ – шахсони ҳуқуқие, ки бо ҷалби пурра ё нопурраи воситаҳои пулии ҳиссагузoron тибқи конунгузори бинои истиқоматиро бунёд менамоянд.

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

Хулоса, пешниҳод ва дастовардҳои муаллиф барои такмили конунгузори, фаъолияти мақомоти дахлдори давлатӣ ва рушди соҳа заминаи мусоид ба ҳисоб мераванд. Ҳамзамон, онҳо метавонанд, хангоми таҳия ва татбиқи барнома, стратегия ва концепсияҳои давлатӣ истифода шаванд. Диссертатсия метавонад хангоми тадриси фанни таълимии «Ҳуқуқи маданӣ», курсҳои

махуси “Ҳукуки шартномавӣ”, ҳангоми иҷрои корҳои му-  
стақилона, навиштани рисолаҳои дипломӣ, магистрӣ ва дигар  
корҳои илмӣ ба таври васеъ мавриди истифода гардад.

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

**Мутобиқати диссертатсия бо шиносномаи ихтисоси илмӣ.**  
Мавзӯ ва мазмуни таҳқиқот ба шиносномаи ихтисоси 12.00.03.  
– Ҳукуки граждани; ҳукуки соҳибкорӣ; ҳукуки оилавӣ; ҳукуки  
байналмилалии хусусӣ, ки аз ҷониби Комиссияи олии  
аттестатсионии назди Президенти ҚТ тасдиқ карда шудааст,  
мутобиқ мебошад.

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

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

**а) байналмилалӣ:**

– Конференсияи байналмилалии илмӣ – назариявӣ дар  
мавзуи «Конститутсияи Ҷумҳурии Тоҷикистон ва низомии  
ҳуқуқии миллӣ: заминаҳои рушд ва дурнамои илми  
ҳуқуқшиносии, бахшида ба 25-солагии қабули Конститутсияи  
Ҷумҳурии Тоҷикистон» ва «70-солагии факултети ҳуқуқшиносии  
Донишгоҳи миллии Тоҷикистон» - маъруза дар мавзуи  
«Ташаккулёбии падидаи замонат дар ҳуқуқи граждани» -  
Душанбе, соли 2019;

– Конференсияи байналмилалии илмию амалӣ дар мавзуи  
“Ҳуқуқи инсон: дирӯз ва имрӯз” – маъруза дар мавзуи «Масъалаи

таносуби шартномаи иштироки ҳиссагӣ дар сохтмон аз шартномаи пудрат дар ҳуқуқи граждани» – Душанбе, соли 2022.

**б) Ҷумҳуриявӣ:**

– Конференсияи ҷумҳуриявии илмию амалӣ дар мавзӯи «Масъалаҳои назариявии амалисозии ҳуқуқи инсон дар Ҷумҳурии Тоҷикистон» - маъруза дар мавзӯи «Лоихаи Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи шарикии ҳиссагӣ дар сохтмони манзили истиқоматӣ» – Душанбе, соли 2020;

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

- Конференсияи ҷумҳуриявии илмию амалӣ дар мавзӯи «Рушди конунгузории Тоҷикистон оид ба самтҳои алоҳидаи соҳибқарӣ» - маъруза дар мавзӯи «Вазъи ҳуқуқи тарафҳои шартномаи иштирок дар сохтмони ҳиссагӣ» – Душанбе, соли 2021;

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

**Интишорот аз рӯи мавзӯи диссертатсия.** Доир ба мавзӯи диссертатсия ва моҳияти он унвонҷӯ 10 мақолаҳои илмӣ, аз ҷумла, 5 адади онҳоро дар маҷаллаҳои тақризишавандаи тавсиянамудаи Комиссияи олии аттестатсионии назди Президенти ҚТ ва 5 мақоларо дар нашрияҳои дигар ба таъб расонидааст.

**Сохтор ва ҳаҷми диссертатсия.** Рисола аз феҳристи ихтисораҳо, муқаддима, ду боб, шаш зербоб, ҳулоса ва феҳристи адабиёти истифодашуда иборат мебошад, ки ба мақсад, вазифа ва мантиқи таҳқиқот асос ёфтаанд. Ҳаҷми умумии диссертатсия 206 саҳифа мебошад.

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

Дар муқаддима мубрамияти мавзӯи таҳқиқот асоснок карда шуда, мақсад ва вазифаҳои таҳқиқоти диссертатсионӣ муайян гардида, асосҳои методологии он оварда шуда, навгониҳои илмӣ таҳқиқот, аҳаммияти назариявӣ ва амалии он тавсиф

гардида, нуктаҳои илми ба ҳимоя пешниҳодшаванда баён карда шудаанд.

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

**Дар зербоби якуми боби якум – «Мафҳум ва хусусиятҳои шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ»** таҳлил мегардад, ки дар марҳилаҳои мушаххаси таърихӣ дар ҳар як мамлакат сохтмони бино, иншоот, иморат маъмулан аз ҳисоби воситаҳои худии ширкатҳои сохтмонӣ амалӣ карда мешавад. Ҳар як муносибати иҷтимоӣ, аз ҷумла муносибатҳои вобаста ба сохтмонро навигарии илмӣ, технологӣ ва инсонӣ ҳамроҳӣ менамоянд. Муносибатҳои ҷамъиятӣ доир ба сохтмон таърихи амиқ дошта, дар замони муосир ба яке аз масъалаҳои муҳим табдил ёфтаанд.

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

Ба андешаи муаллиф, дар қонунгузориҳои ҚТ якчанд санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ баҳри танзими бевосита ва ё бавоситаи муносибатҳои оид ба иштироки ҳиссагӣ дар сохтмони манзили истиқоматӣ қабул гардидаанд, аммо таҷрибаи ҳуқуқатбиққунӣ дар самти мазкур нишон медиҳад, ки имрӯз зарурати қабул намудани санади меъёрии ҳуқуқии махсус ҷой дорад.

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

Муаллиф иброз менамояд, ки дар адабиёти илмӣ таърифи мафҳуми шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ бевосита пешниҳод карда нашудааст. Сабаби пешниҳод нашудани мафҳуми шартномаи мазкур дар он аст, ки бо назардошти он ки мавқеъ ва табиати ҳуқуқии ин шартнома дар низоми шартномаҳои ҳуқуқӣ маданӣ номуайян аст, баъд аз қабули ҚМ ҚТ чунин мушкилот то андозае ҳалли худро пайдо намуд. Аз ин рӯ, муҳаққиқон зимни таҳлил диққати асосиро на



ба таърифи мафҳуми шартнома, балки ба муайян кардани мавқеъ ва табиати ҳуқуқии ин шартнома равона менамоянд.

Бо ҳамин назардошт, дар заминаи таҳлили адабиёти илмӣ ва қонунгузории мамлакатҳои хориҷӣ муаллиф мафҳуми шартномаи мазкурро ба таври зерин пешниҳод намудааст: мувофиқи шартномаи иштирок дар сохтмони ҳиссагии манзили истиқоматӣ як тараф (ширкати сохтмонӣ) уҳдадор мешавад дар муҳлати пешбининамудаи шартнома бо қувваи худ ё бо ҷалби шахсони дигар манзили истиқоматиро бунёд намуда, баъд аз гирифтани иҷозати ба истифодабарӣ ворид намудани он объектҳои дахлдорро ба тарафи дигар (ҳиссагузор) супорад. Ҳиссагузор уҳдадор мешавад объектҳои мазкурро қабул намуда, барои он нархи тибқи шартнома муайяншударо пардохт намояд.

Муаллиф вобаста ба хусусиятҳои шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ қайд менамояд, ки шартномаи мазкур музнок ва дутарафа мебошад. Дар лаҳзаи бастан шартнома, он ба шартномае ишора мекунад, ки консенсуси тарафҳо ва бақайдгирии давлатӣ фақти ҳуқуқмуқарраркунанда мебошад. Ҳамзамон набудани бақайдгирии шартнома иштирокчии сохтмони ҳиссагиро, ки уҳдадорҳои пардохтро иҷро кардааст, аз ҳуқуқи талаб кардани иҷрои шартнома маҳрум намекунад.

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

Дар адабиёти ҳуқуқӣ оид ба таносуби шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ нуқтаи назари ягона ҷой надорад. Аз ҷониби дигар муваққитан пешниҳод карда мешавад, ки шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ бояд ҳамчун шартномаи хариду фурӯш, шартномаи пудрат, шарикӣ одӣ (фальолияти якҷоя), шартномаи сармоягузорӣ ва шартномаи омехта баррасӣ карда шавад.

Дар ин зербоб муаллиф таносуби шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматиро аз дигар шартномаҳои маданӣ-

хуқуқӣ бо истифода аз таҳлили адабиёти илмӣ ба таври алоҳида нишон медиҳад.

Аз ҷумла, қайд менамояд, ки шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ ва шартномаи хариду фурӯш, ҳосатан шартномаи хариду фурӯши молу мулки ғайриманкул, баъзе хусусиятҳои умумӣ дошта, дар як навбат дорои хусусиятҳои муҳими фарқкунанда мебошад, ки ин имкон медиҳад, ақида оид ба шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ ҳамчун навъи шартномаи хариду фурӯш рад карда шавад.

Бар хилофи шартномаи пудрати сохтмон, дар шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ уҳдадорӣ гирифтани қитъаи замин на ба зиммаи иштирокчии сохтмони ҳиссагӣ, балки ба ширкати сохтмоние гузошта мешавад, ки ҳуқуқ дорад аз иштирокчиёни сохтмони ҳиссагӣ барои сохтмон (бунёд)-и бинои истиқоматӣ ва ё дигар объектҳои молу мулки ғайриманкул танҳо пас аз гирифтани иҷозатномаи сохтмон бо тартиби муқарраршуда, нашр, ҷойгиркунӣ ва ё пешниҳоди эълонияи лоиҳа ва бақайдгирии давлатӣ аз ҷониби ширкати сохтмонӣ истифодаи қитъаи замин, ки барои сохтан (бунёд)-и бинои истиқоматӣ ва ё дигар объектҳои молу мулки ғайриманкул пешбинӣ шудааст, ки ба онҳо объектҳои сохтмони ҳиссагӣ дохил мешаванд ё шартномаҳои иҷора барои чунин қитъаи замин маблағ ҷалб кунад. Аз ин рӯ, шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ шартномаи алоҳида буда, наметавонад як навъи шартномаи паймонкорӣ бошад.

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

Муаллиф аз рӯи маҳаки тасниф, инчунин қайд менамояд, ки аз номи шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ бандубасти шартномаи мазкур ҳамчун шартномаи омехта хато аст, зеро шартномаи омехта маҷмуи унсурҳои ба ҳам алоқаманди намуудҳои гуногуни шартномаҳо мебошад, ки дар

ниҳоят барои банудабасти мувофиқ шаклҳо ва намудҳои шартномавӣ асос мебошанд.

Дар фарҷоми зербоби мазкур муаллиф чунин хулоса менамояд, ки ҳарчанд дар боби 60 КМ ҚТ масъалаҳои марбут ба шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ ва муносибатҳои дигари вобаста ба он танзими ҳуқуқии худро дарёфтанд, вале дар шароити муносири кишвар, ки қонуни махсус дар бораи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ таҳия ва қабул нагардидааст, муносибатҳои мазкур мумкин аст бо истифода аз шабоҳати қонун мавриди танзим қарор дода шаванд.

**Боби дуоми диссертатсия – «Ҳиссаҳои шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ»** ном дошта, аз чор зербоб иборат аст.

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

Шартномаҳо бидуни мавзӯ (предмет) вучуд надоранд. Предмети шартномаро неъматҳои моддӣ ва ё маънавие ташкил медиҳанд, ки тарафҳо нисбат ба он аҳд бастаанд. Дар сурати мавҷуд набудани нишондоди возеҳ дар шартнома оид ба мавзӯи он иҷрои он ғайриимкон мегардад ва шартнома дар асл моҳияти худро гум мекунад ва аз ин рӯ, бояд бастанашуда ҳисобида шавад.

Муаллиф дар ин зербоб қайд менамояд, ки дар як қатор ҳолатҳо қонун мафҳуми «предмети шартнома»-ро на дар робита бо худ муносибатҳо, балки ба маънои «объекти муносибатҳо» истифода мебарад. Ба андешаи муаллиф, мафҳуми «объекти шартнома» ва «мавзӯи шартнома» дар ҳуқуқи маданӣ ҳаммаъно буда, мазмуну моҳияти якхела доранд. Андешаи муҳаққиқоне, ки мавзӯи шартнома танҳо амали тарафҳои он мебошад ва мафҳуми «объекти шартнома» фарогири он нест, на он қадар дуруст аст, зеро дар моддаи 136 КМ ҚТ на танҳо ашё, қор, хизматрасонӣ, инчунин амал низ ба доираи объектҳои ҳуқуқи маданӣ дохил карда шудааст.

Дар илми муносири ҳуқуқи маданӣ мавқеи ягона дар мавриди мавзӯи шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ вучуд надорад. Баъзе олимони нишон медиҳанд, ки мавзӯи шартнома объекти мушаххаси сохтмони ҳиссагӣ мебошад, ки мутобиқи ҳуҷҷатҳои лоиҳавӣ муайян карда шудааст (манзил ва квартира дар биноҳои истиқоматӣ), ки бояд ба

ҳиссагузор аз чониби ширкати сохтмонӣ пас аз гирифтани иҷозат барои ба истифода додани бинои истиқоматӣ ва ё молу мулки дигар дода шавад.

Ба андешаи муаллиф, тибқи шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ ҳиссагузор нисбат ба иҷрои амалҳои ширкати сохтмонӣ оид ба додани манзили истиқоматӣ уҳдадориҳо дорад. Ҳуқуқи моликият ба ашёи зикршуда пас аз он ба миён меояд, ки тарафҳо уҳдадориҳои худро пурра иҷро намуда, бақайдгирии давлатии чунин ҳуқуқро анҷом диҳанд.

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

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

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

Ширкати сохтмонӣ шахси ҳуқуқие мебошад, ки бақайдгирии давлатиро гузаштааст, сармояи назаррас дорад ва сохтмони қонуниро бо ҷалби маблағҳои ҳиссагузoron анҷом медиҳад. Мавҷуд набудани маҳдудиятҳои қонунгузорӣ дар интиҳоби шакли ташкилию ҳуқуқии шахси ҳуқуқӣ, ки ширкати

сохтмонӣ мебошад, доираи иштирокчиёни эҳтимолиро васеъ намуда, мушкилоти мутобиқати фаъолияти ба доираи қобилияти ҳуқуқдорӣ алоқамандро бартараф мекунад.

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

Муаллиф ба он андеша аст, ки агар шахрванд ҳиссагузор бошад, пас ширкати сохтмонӣ ҳуқуқи чалби маблағҳои худро барои сохтмон (бунёд)-и бинои истиқоматӣ бо назардошти уҳдадорихо ба даст меорад, ки пас аз иҷрои он шахрванд метавонад ҳуқуқи моликият ба бинои истиқоматӣ дошта бошад. Ин маънои онро дорад, ки ширкати сохтмонӣ наметавонад аз шахрвандон дар асоси шартномаҳои дигар (ҳаммаблағгузорӣ, фаъолияти якҷоя (шарикии одӣ), хариду фурӯши молу мулки ғайриманкули оянда ва ғ.) маблағ чалб кунад.

Аз тарафи дигар, шахсони ҳуқуқие, ки дар сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ иштирок мекунанд, метавонанд на танҳо шартномаҳои иштирок дар сохтмони ҳиссагӣ, балки шартномаҳои дигари пешбининамудаи қонунгузориро низ банданд, ба шарте ки дар сохтмони ҳиссагӣ танҳо шахсони ҳуқуқӣ ширкат варзанд.

Муаллиф дар ин зербоб, инчунин хулоса менамояд, ки ширкати сохтмонӣ метавонад шахси ҳуқуқии тиҷоратӣ бошад. Бо мақсади пешгирӣ аз сӯиистифода ва бемасъулияти ширкати сохтмонӣ, он бояд устувории молиявӣ дошта бошад, ки стандартҳои баҳодихии устувори молиявии ширкати сохтмонӣ инҳоро дар бар мегиранд:

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

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

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

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

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

Ба назари муаллиф, ҳангоми ба вучуд омадани уҳдадориҳои маданӣ кредитор кӯшиш менамояд, ки манфиатҳои худро бо истифода аз тамоми тарзҳои пешбининамудаи қонун ҳимоя кунад. Ҳанӯз дар ҳуқуқи римӣ имконият фароҳам оварда шуда буд, ки кредитор аз ноустуворона, кафолат, гарав ва замонат ҳамчун ҳавасмандгардониҳои иҷрои уҳдадориҳои аз ҷониби қарздор ва баргардонидани зарари ӯ истифода намояд.

Дар зербоби мазкур муаллиф ба андешае меояд, ки ҳар як тарзи таъмини иҷрои уҳдадорӣ бояд вобаста аз вазъияти мушаххасе татбиқ карда шавад, ки дар он дараҷаи ҳадди ақали таъсири тарзи интиҳобшуда ба қарздор ба миён меояд. Ноустуворона ва замонат ҳамчун тарзҳои маъмули таъмини иҷрои уҳдадорӣ дар айни замон чораҳои уҳдадориҳои маданӣ мебошанд ва аз ин рӯ, онҳо қарздорро ба иҷрои уҳдадориҳои тахти таҳдиди татбиқи уҳдадориҳои, ки хусусияти воқеӣ доранд, маҷбур менамояд. Зеро ситонидани ноустуворона ба маблағи муқарраршуда аз кредитор саъйи зиёдро талаб намекунад.

Вазифаи асосии ноустуворона таъмини манфиати кредитор аз рӯи уҳдадорӣ мебошад. Ноустуворона (ҷарима, пеня) маблағе мебошад, ки тибқи қонун ё шартнома муайян гардидааст ва қарздор вазифадор аст ҳангоми иҷро накардан ё иҷрои номатлуби уҳдадорӣ, аз ҷумла дар ҳолати гузаронидани муҳлати иҷро, онро ба кредитор пардозад. Тибқи талаби пардохти ноустуворона кредитор ба исботи зиёни ба ӯ

расонидашуда вазифадор намебошад (қисми 1, моддаи 381 КМ ҚТ).

Дар ин маврид пешниҳоди муаллиф ин аст, ки дар қонунгузорӣ барои вайрон кардани қоидаҳои зерини шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ бояд ноустуворонаи қонунӣ пешбинӣ карда шавад:

1) вайрон кардани муҳлати шартномавии ба ҳиссагузор додани сохтмони ҳиссагӣ;

2) вайрон кардани муҳлати баргараф намудани камбудҳои сохтмони ҳиссагӣ, ки ширкати сохтмонӣ ба шаҳрванд-ҳиссагузор пардохт мекунад, то биноҳои истиқоматино барои эҳтиёҷоти шахсӣ, оилавӣ, хонагӣ ва дигар алоқамандӣ ба даст орад татбиқи фаъолияти соҳибқорӣ, барои ҳар як рӯзи таъхир ноустуворона дар ҳаҷми муайянкардаи қонунгузорӣ дар бораи ҳимояи ҳуқуқи истеъмолкунандагон.

Кафолати бонкӣ, замонат ва гарав ба кредитор барои қонеъ гардонидани талаботи ӯ дар сурати аз ҷониби қарздор вайрон кардани уҳдадорихои ба зимма гирифташуда, кафолатҳои иловагӣ мебошад. Аҳамияти гарав ҳамчун яке аз тарзҳои таъмини иҷрои уҳдадорӣ кафолати қонеъ гардонидани талаботи кредитор мебошад ва агар қарздор муфлис гардад, қарз аз ҳисоби молу мулки ба гарав гузошташуда пардохта мешавад.

Муаллиф ба он муътақид аст, ки гарав ҳамчун тарзи таъмини иҷрои уҳдадорихо барои ширкати сохтмонӣ аз рӯйи қонун ба миён меояд. Дар танзими ҳуқуқи маданӣ гарав, ки на бар асоси шартномаи тарафҳо, балки бар асоси меъёрҳои диспозитивии қонун ба миён меояд, гарави қонунӣ номида мешавад. Гарав нисбат ба дигар тарзҳои таъмини иҷрои уҳдадорихо баргарӣ дорад, аксар вақт ҳуқуқи истифодаи қитъаҳои замин ва дигар молу мулки ғайриманқул ҳамчун гарав қабул карда мешаванд.

Дар доираи ин таҳқиқот муаллиф замонати бонкиро ҳамчун роҳи таъмини иҷрои уҳдадорихои ширкати сохтмонӣ ва роҳи пешгирии умумии ҳифзи табиати ҳуқуқи хусусӣ муфассал баррасӣ менамояд. Тибқи шартномаи замонат зомин уҳдадор мешавад, ки дар назди кредитори дигар шахс барои пурра ё қисман иҷро намудани уҳдадорихои он ҷавобгар бошад (моддаи 418 КМ ҚТ). Моҳияти замонат аз он иборат аст, ки шахси сеюм – зомин, ба зиммаи худ уҳдадорӣ қабул мекунад, ки дар назди кредитори дигар шахс барои аз ҷониби қарздор иҷрои накардани уҳдадорихо масъулиятро ба зимма мегирад. Танҳо талаботи воқеӣ ба замонат таъмин карда мешавад.

Ичрои уҳдадориҳои ширкати сохтмонӣ дар мавриди ба ҳиссагузор тибқи шартнома дар бораи иштирок дар сохтмони ҳиссагӣ додани бинои истиқоматӣ метавонад бо замонати бонкӣ барои иҷро накардан ё иҷрои номатлуби уҳдадориҳо оид ба интиқоли биноҳои истиқоматӣ таъмин карда шавад. Замонат замоне татбиқ карда мешавад, ки агар шартномаи иштирок дар сохтмони ҳиссагӣ бо иштирокчии якуми сохтмони ҳиссагӣ нисбат ба объектҳои молу мулки ғайриманкул то санаи бақайдгирии давлатии он баста шуда бошад.

Зомин тибқи шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ танҳо як бонк буда метавонад, ки бояд ба талаботи кофии баланд ҷавобгӯ бошад.

Муаллиф вобаста ба таъмини иҷрои уҳдадориҳои тарафҳо дар шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ ба хулосае меояд, ки гарави ширкати сохтмонӣ тибқи муқаррароти қонун ба миён меояд. Қонунгузор эътироф кардани объекти сохтмони нотамодро ҳамчун предмети гарав имконпазир мешуморад, аммо танҳо пас аз бақайдгирии давлатии моликияти ширкати сохтмонӣ ба объекти молу мулки ғайриманкул.

Вобаста ба шартномаи замонат бошад, муаллиф қайд менамояд, ки муҳлати замонат бояд аз муҳлати шартномавӣ барои ба ҳиссагузор додани сохтмони ҳиссагӣ на камтар аз ду сол дарозтар бошад. Бо мақсади таъмини ҳифзи ҳуқуқҳои иштирокчиёни сохтмони ҳиссагӣ пешниҳод карда мешавад, ки «дар сурати зиёд шудани муҳлати додани молу мулк аз ҷониби ширкати сохтмонӣ, муҳлати шартномаи замонат ба ҳамон муҳлат дароз карда шавад».

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

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



вобаста ба бақайдгирии молу мулки ғайриманқулро анҷом медиҳанд.

Дигар унсури муҳимми шартномаи иштирок дар сохтмони ҳиссагӣ нархи шартнома мебошад. Нархи шартномавӣ маблағе мебошад, ки иштирокчи барои сохтмони ҳиссагӣ пардохт мекунад. Нарх дар шартнома бо созиши тарафҳо муайян карда мешавад. Бо созиши тарафҳо арзиш дар шартнома метавонад баъд аз бастани он тағйир дода шавад, агар дар қонунгузорӣ тартиби дигар пешбинӣ нашуда бошад.

Муаллиф махсусан қайд менамояд, ки кафолати сифат аз ҷониби ширкати сохтмонӣ унсури дигари шартномаи мазкур ба ҳисоб меравад. Ширкати сохтмонӣ вазифадор аст ба иштирокчии сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ объектеро супорад, ки сифати он ба шартҳои шартнома, талаботи регламенти техникӣ, ҳуҷҷатҳои лоиҳа ва қоидаҳои шаҳрсозӣ, инчунин дигар талаботҳои ҳатмӣ мувофиқат кунад.

Ширкати сохтмонӣ наметавонад дар шартнома, ки дар доираи он иштирокчи мебошад, талаботи регламенти техникӣ, ҳуҷҷатҳои лоиҳавӣ, қоидаҳои шаҳрсозӣ ва дигар талаботҳои ҳатмиро сарфи назар кунад. Муҳлати кафолати объекти сохтмони ҳиссагӣ бояд на камтар аз панҷ сол бошад. Он аз санаи ба иштирокчии сохтмони муштарак супурдани объект ҳисоб карда мешавад.

Унсури дигари шартномаи таҳқиқшаванда аз нуқтаи назари муаллиф ҷавобгарии тарафҳо ҳангоми вайрон намудани шартнома мебошад. Дар муносибатҳо вобаста ба шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ се намуди ҷавобгарии маданӣ амал менамояд, ки нисбат ба ширкати сохтмонӣ барои иҷро накардан ё иҷрои номатлуби уҳдадориҳо тибқи шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ татбиқ карда мешавад, ки инҳо мебошанд:

- 1) ноустуворона (ҷарима, пеня);
- 2) ҷуброни зиён – ҳароҷоте, ки шахси ҳуқуқаш вайроншуда барои барқарор кардани ҳуқуқи вайроншуда анҷом медиҳад ё бояд анҷом диҳад.
- 3) ҷуброни зарари маънавӣ – агар шаҳрванд-истеъмолкунанда ҳиссагузор бошад.

Муаллиф дар хотимаи ин зербоб ба ҳулосае меояд, ки муқаррар намудани ҷавобгарии ширкати сохтмонӣ танҳо барои ҷуброни зарари маънавии ҷониби ҳифзшаванда дар шартнома – шаҳрванде, ки манзилро барои эҳтиёҷоти шахсӣ, оилавӣ, хонавода ва дигар эҳтиёҷоти марбут ба ғайрифаъолияти соҳибқорӣ алоқаманд набуда ба даст овардааст, имконпазир аст, аммо

барои ҳимояи иштирокчиёни сохтмони ҳиссагӣ, ки ба фаъолияти соҳибкорӣ машғуланд, беасос мебошад.

## ХУЛОСА

Дар натиҷаи таҳлили таҳқиқоти диссертатсионӣ хулосаҳои зерин пешниҳод карда мешаванд:

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

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

Бо назардошти констраксияи шартномаи мазкур он дар чунин шакл дар ҚМ ҶТ пешбинӣ гардидааст ва аз лиҳози ҳаҷман васеъ ва фарроҳ будани меъёрҳои ҳуқуқии танзимкунандаи масъалаҳои мазкур зарурати таҳия ва қабули Қонуни ҶТ «Дар бораи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ» ба вуҷуд омадааст [6–М].

2. Таҳлили сохтори шартномавӣ имкон дод, ки шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ ҳамчун уҳдадорӣ шартномавӣ бандубаст гардад. Бинобар ин, мавзӯи шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ як тараф сохтани бинои истиқоматӣ бо интиқоли минбаъдаи он ба тарафи дигар дар ивази пардохти нархи шартномавии охирини пешбинишуда мебошад. Ба уҳдадорӣҳои иштирокчии сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ илова ба пардохт, қабули объект низ дохил мешавад [1–М], [5–М].

3. Дар натиҷаи таҳлилу муқоиса ва муайян намудани таносуби шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ бо дигар шартномаҳои ҳуқуқии маданӣ хулоса бароварда шуд, ки ин шартнома дар низоми шартномаҳои ҳуқуқи маданӣ шартномаи воқеан нав буда, хусусиятҳои ба худ хосро доро аст ва аз дигар шартномаҳои ҳуқуқи маданӣ ба таври кулӣ фарқ менамояд [4–М], [3–М].

4. Дар механизми танзими шартномавии муносибатҳо вобаста ба иштирок дар сохтмони ҳиссагӣ тарзҳои таъмини иҷрои уҳдадорӣ муҳим буда, дар таҷрибаи ҷаҳонӣ усулҳои гуногун

истифода мешаванд. Дар натиҷаи таҳлили масъалаи мазкур истифодаи гавари ширкати сохтмонӣ тибқи муқаррароти қонун ҳамчун тарзи таъмини иҷрои уҳдадориҳои иштирок дар сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ асоснок кардааст [2–М], [7–М].

5. Зарурати тасдиқи нотариалӣ ва бақайдгирии давлатии шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматиро бо мақсади ҳимояи манфиатҳои иштирокчиёни сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ асоснок кардааст. Низоми мавҷудаи ҳифзи ҳуқуқи ҚТ бинобар аз номукамал будани танзим дар самти зикршуда, наметавонад ҳуқуқи иштирокчиёни сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматиро пурра ва самаранок ҳифз намояд [8–М].

6. Шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ шакли нави мустақили шартнома мебошад, ки табиати консенсуалӣ, музднок ва дутарафа дорад, ки дар шакли хаттӣ баста шуда, ба қайди давлатӣ гирифта мешавад. Шартномаи мазкур дар низоми шартномаҳои ҳуқуқи маданӣ шартномаи нав буда, хусусиятҳои ба худ хосро доро аст ва аз дигар шартномаҳои маданӣ-ҳуқуқӣ ба таври кулӣ фарқ намуда, танзими тафриқавиро тақозо менамояд. Дар шароити муосири кишвар, ки қонунгузори махсус оид ба иштироки ҳиссагӣ дар сохтмони бинои истиқоматӣ таҳия ва қабул нагардидааст, муносибатҳои мазкур мумкин аст бо истифода аз шабоҳати қонун мавриди танзим қарор дода шаванд [1–М].

7. Ҳангоми бастанӣ шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ ҳамчун асоси муносибатҳои иштирок дар сохтмони ҳиссагӣ бояд як қатор талабот риоя карда шавад. Аз ҷумла, дар шартномаи мазкур бояд маълумоти зайл ба таври хатмӣ пешбинӣ карда шавад: 1) ном ва маҳалли ҷойгиршавии бинои истиқоматӣ, ки дар он объекти сохтмони ҳиссагӣ ҷой дорад; 2) муҳлати ба ҳиссагузор пешниҳод намудани объекти сохтмони ҳиссагӣ; 3) арзиши объекти сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ; 4) ҳуқуқҳои уҳдадориҳо ва ҷавобгарии тарафҳо; 5) андоза ва муҳлати падохти арзиши объекти сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ, инчунин шартҳо ва тартиби баргардонидани маблағҳои пулии ҳиссагузор ҳангоми бекор кардани шартномаи иштирок дар сохтмони ҳиссагӣ; 6) маълумот оид ба ҷой доштани иҷозатномаи ширкати сохтмонӣ барои иҷрои корҳои сохтмонӣ-васлнамоӣ; 7) кафолати сифати объекти сохтмони ҳиссагӣ; 8) реқвизитҳои тарафҳо [2–М].

8. Уҳдадориҳои асосии ширкати сохтмонӣ инҳоянд: бунёди бинои истиқоматӣ ва ё дигар объекти молу мулки ғайриманқул; ба ҳиссагузор супоридани объекти ҳиссагии сохтмон, ки қисми бинои истиқоматӣ ва ё дигар объекти молу мулки ғайриманқул мебошад; амалӣ гардидани назорати

техникии иҷрои корҳои сохтмонӣ-васлнамоиро таъмин намояд; ба мақомоти ваколатдор эълонияи лоиҳаро пешниҳод намояд; воситаҳои пулии гузаронидашудаи ҳиссагузoronро танҳо тибқи таъинот истифода барад; бо мурочиати ҳиссагузор иттилоот оид ба раванди сохтмон, ҳолатҳои таъсиркунанда ба муҳлати сохтмон, инчунин дигар иттилооти дар шартнома пешбинишударо пешниҳод намояд; нигоҳдории таҷҳизотҳои дар бинои истиқоматӣ васлгардидаро то интиқоли он ба ҳиссагузор таъмин намояд; объекти сохтмони ҳиссагиро барои истифодабарӣ дар муҳлати дар шартнома пешбинишуда пешниҳод намояд; санади қабулу интиқоли объекти сохтмони ҳиссагиро имзо гузорад ва онро ба ҳиссагузор тибқи тартиби муқарраршуда пешниҳод намояд [7–М].

9. Уҳдадорҳои асосии ҳиссагузор аз инҳо иборатанд: пардохт барои объекти сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ; қабули объекти сохтмони ҳиссагӣ аз ширкати сохтмонӣ; на дертар аз як моҳи лаҳзаи қабулу интиқоли бинои истиқоматӣ аз ширкати сохтмонӣ ҳуччатҳои мувофиқро қабул намояд ва ҳуқуқи моликиятро тибқи тартиби муқаррарнамудаи қонунгузорӣ ба расмӣ дарорад [7–М].

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

Дар натиҷаи таҳқиқоти диссертатсионӣ тавсияҳои амалии зерин пешниҳод мешаванд:

1. Пешниҳод карда мешавад, ки бо мақсади дар соҳаи сохтмони биноҳои истиқоматӣ дар ҷумҳурӣ ворид намудани механизми муосири бозоргонӣ ва ташкили шароити мусоид барои ҷалби фаъоли сармоягузорӣ, таъмини танзими ҳуқуқии муносибатҳо дар раванди иштироки ҳиссагӣ дар сохтмони объектҳои молу мулки ғайриманкул, баҳусус биноҳои истиқоматӣ, инчунин пурзӯр кардани кафолати ҳуқуқ ва манфиатҳои шахсони дар сохтмони ҳиссагӣ иштироккунанда, Қонуни ҚТ «Дар бораи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ» қабул карда шавад [5–М].

2. Бо мақсади дар муқаррароти КМ ҚТ ва ё дигар санадҳои қонунгузорӣ пешбинӣ намудани мафҳумҳои асосии ба муносибатҳои сохтмони ҳиссагӣ вобаста, дар доираи таҳқиқоти диссертатсионӣ метавон чунин мафҳумҳои мушаххасро оид ба шартномаи иштирок дар сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ пешниҳод намуд:

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

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

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

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

5) ширкати сохтмонӣ – шахсони ҳуқуқие, ки бо ҷалби воситаҳои пулии ҳиссагузoron тибқи қонунгузори бинои истиқоматиро бунёд менамоянд [б–М].

## ИНТИШОРОТ АЗ РҶӢИ МАВЗУИ ДИССЕРТАТСИЯ

### **I. Мақолаҳои илмие, ки дар маҷаллаҳои тақризшавандаи Комиссияи олии аттестатсионии назди Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон ҷоп шудаанд:**

[1–М]. Султонова, Д.Ш. Мафҳум ва хусусиятҳои шартномаи иштирок дар сохтмони ҳиссагӣ [Матн] / Д.Ш. Султонова // Паёми Донишгоҳи миллии Тоҷикистон. – 2020. – № 10(2). – С. 265-271. ISSN 2413-5151.

[2–М]. Султонова, Д.Ш. Баъзе масъалаҳо оид ба шартҳои муҳими шартномаи иштирок дар сохтмони ҳиссагӣ [Матн] / Д.Ш. Султонова // Паёми Донишгоҳи миллии Тоҷикистон. – 2021. – № 1. – С. 138-144. ISSN 2413-5151.

[3–М]. Султонова, Д.Ш. Мафҳум ва моҳияти иштирок дар сохтмони ҳиссагӣ [Матн] / Д.Ш. Султонова // Давлатшиносӣ ва ҳуқуқи инсон. – 2021. – № 2(22). – С. 113-120. ISSN 2414-9217.

[4–М]. Султонова, Д.Ш. Таносуби шартномаи иштирок дар сохтмони ҳиссагӣ бо дигар шартномаҳои ҳуқуқи гражданин [Матн] / Д.Ш. Султонова // Ҳаёти ҳуқуқӣ. – 2021. – № 1(33). – С. 129-139. ISSN 2307-5198.

[5–М]. Султонова, Д.Ш. Вазъи ҳуқуқи фармоишгар дар шартномаи иштирок дар сохтмони ҳиссагии манзили истиқоматӣ [Матн] / Д.Ш. Султонова // Ҳаёти ҳуқуқӣ. – 2022. – №1(37). – С.141-149. – Дар ҳаммуаллифӣ ба Ғаюрзода Ш. К. ISSN 2307-5198.

### **II. Мақолаҳои илмие, ки дар нашрияҳои дигар ҷоп шудаанд:**

[6–М]. Султонова, Д.Ш. Лоихаи Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи шарикӣ ҳиссагӣ дар сохтмони манзили истиқоматӣ» – кафолати муҳими ҳуқуқи инсон ба манзил [Матн] / Д.Ш. Султонова // Конференсияи ҷумҳуриявии илмӣ амалӣ дар мавзӯи «Масъалаҳои назариявии амалисозии ҳуқуқи инсон дар Ҷумҳурии Тоҷикистон». – Душанбе, 2020. – С. 20-25.

[7–М]. Султонова, Д.Ш. Унсурҳои шартномаи иштироки ҳиссагӣ дар сохтмон [Матн] / Д.Ш. Султонова // Конференсияи ҷумҳуриявии илмӣ-амалӣ дар мавзӯи «Рушди ҳуқуқи байналмилалӣ оммавӣ ва хусусӣ дар 30 соли Истиқлолияти давлатии Ҷумҳурии Тоҷикистон» бахшида ба 80-солагии Арбоби илм ва техникаи Тоҷикистон, ҳуқуқшиноси шоистаи Ҷумҳурии Тоҷикистон, доктори илмҳои ҳуқуқшиносӣ, профессор Шомурат Менглиев. – Душанбе, 2021. – С. 122-130.

[8–М]. Султонова, Д.Ш. Вазъи ҳуқуқи тарафҳои шартномаи иштирок дар сохтмони ҳиссагӣ [Матн] / Д.Ш. Султонова // Конференсияи ҷумҳуриявӣ илмию амалӣ дар мавзӯи «Рушди қонунгузори Тоҷикистон оид ба самтҳои алоҳидаи соҳибқарӣ». – Душанбе, 2021. – С. 234-245.

[9–М]. Султонова, Д.Ш. Ташаккулёбии падидаи замонат дар ҳуқуқи гражданин // Маводи конф. байн. илмӣ – назариявӣ дар мавзӯи: «Конститутсияи Ҷумҳурии Тоҷикистон ва низоми ҳуқуқи милли: заминаҳои рушд ва дурнамои илми ҳуқуқшиносӣ, бахшида ба 25-солагии қабули Конститутсияи Ҷумҳурии Тоҷикистон» ва «70- солагии факултети ҳуқуқшиносии Донишгоҳи миллии Тоҷикистон» //Зери таҳрири н.и.х. дот. Раҳмон Д.С. – Душанбе: Сино, 2019. – С 281.

[10–М]. Султонова, Д.Ш. Мафҳум ва хусусиятҳои шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ [Матн] / Д.Ш. Султонова // Фаъолияти ҳуқуққочодкунӣ. – 2022. – №2. – С. 89-91. – Дар ҳаммуаллифӣ бо Исмоилова М. И.

**ТАДЖИКСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ**

На правах рукописи

**УДК:** 347.4 (575.3)

**ББК:** 67. 404 (2т)

**С – 89**

**СУЛТОНОВА ДИЛРАБО ШОДИХОНОВНА**

**ГРАЖДАНСКО – ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ДОГОВОРА  
ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО ЗДАНИЯ В  
РЕСПУБЛИКЕ ТАДЖИКИСТАН**

**АВТОРЕФЕРАТ**

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

**Душанбе – 2024**



Диссертация выполнена на кафедре гражданского права юридического факультета Таджикского национального университета (далее – ТНУ)

**Научный руководитель:** **Гаюрзода Шукрулло Кароматулло** – доктор юридических наук, профессор, заведующий кафедрой гражданского права юридического факультета ТНУ.

**Официальные оппоненты:** **Меликов Умрилло Асадуллоевич** – доктор юридических наук, доцент, исполняющий обязанности профессора кафедры права Международного университета туризма и предпринимательства Таджикистана.

**Бобоев Джамрод Курбонович** – кандидат юридических наук, доцент, заведующий кафедрой экономического, финансового и антикоррупционного права Таджикского государственного финансово – экономического университета.

**Ведущая организация:** Межгосударственное образовательное учреждение «Российско – Таджикский (Славянский) университет»

Защита диссертации состоится 25 июня 2024 года в 10, 00 на заседании Диссертационного совета 6D.КОА – 018 при ТНУ (734025, Республика Таджикистан, г. Душанбе, улица Буни Хисорак, зал Ученого совета юридического факультета).

С диссертацией можно ознакомиться на официальном сайте [www.tnu.tj](http://www.tnu.tj) и в Центральной научной библиотеке ТНУ по адресу: 734025, Республика Таджикистан, город Душанбе, проспект Рудаки, 17.

Автореферат разослан «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2024 г.

**Ученый секретарь Диссертационного совета,**  
**доктор юридических наук, доцент**



**Назаров А.К.**

## ВВЕДЕНИЕ

**Актуальность темы исследования.** Право на жилище означает предоставление жилья каждому с государственной гарантией. В Республике Таджикистан (далее – РТ) обеспечение граждан доступным и достойным жильем является одной из основных задач государства и на сегодняшний день требует глубокого фундаментального его правового регулирования. Поэтому в каких формах и путях реализуются отношения, связанные со строительством, в обществе, каковы требования интересов участников к защите прав, какие проблемы есть в этой сфере и какие эффективные механизмы в ней нужны – все эти вопросы должны регулироваться государством.

Уровень жизни человека тесно связан с реализацией его права на жилище. Права человека на достойное жилье способствуют реализации экономических, социальных и культурных прав. Международные документы по правам человека, включая Международный пакт об экономических, социальных и культурных правах, признают подходящее жилье неотъемлемой частью права на достойный уровень жизни. С другой стороны, право каждого на жилище гарантируется Конституцией РТ (статья 36).

Доступ к достойному жилью должен быть предоставлен всем, независимо от уровня дохода и доступа к экономическим ресурсам. Граждане имеют право самостоятельного выбора приобретения, использования и распоряжения жильем. Государство должно поддерживать развитие жилищного строительства и реализацию права на жилище.

В настоящее время в республике расширяется жилищное строительство, придающее городам и районам новый, современный вид. Год от года увеличивается объем жилья, а также объектов социально-экономического и культурного значения. Удовлетворению потребности населения в доступном жилье способствует Стратегия развития строительной отрасли РТ на период до 2030 года, принятая постановлением Правительства РТ от 27 апреля 2022 года, № 203<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup>Стратегияи рушди соҳаи сохтмони ҶТ барои давраи то соли 2030, ки бо қарори Ҳукумати ҶТ аз 27 апрели соли 2022, № 203 тасдиқ шудааст // Махзани

Из показателей вышеназванной Стратегии видно, что для анализа состояния строительной отрасли в качестве конкретных показателей можно рассматривать показатели по объему ввода жилья и количеству мест для обучающихся в общеобразовательных учреждениях: если в 2000 году было введено жилых домов общей площадью 245,5 тыс. кв. м и в общеобразовательных учреждениях количество мест для обучающихся составило 6228, то в 2020 году эти показатели составили 1463,4 тыс. кв. м и 13534 места на одного учащегося для обучающихся соответственно.

Средняя общая площадь жилых квартир на одного горожанина на конец 2020 года равнялась 11,1 кв. м, что на 27,6% больше, чем в 2010 году.

В жилищном строительстве с 2000 по 2020 год годовой объем ввода жилья увеличился с 245,5 тысячи кв. м до 1463,4 тысячи кв. м.

Из информации, предоставленной Комитетом по архитектуре и строительству при Правительстве РТ, следует, что на территории республики увеличилось жилищное строительство. В частности за 2022 год введено в эксплуатацию 1701,5 тысячи квадратных метров жилых квартир, что на 271,2 тысячи кв. м больше, чем за аналогичный период прошлого года<sup>2</sup>.

В абзаце 7 пункта 39 Концепции правовой политики РТ на 2018-2028 годы, утвержденной указом Президента РТ от 6 февраля 2018 года, № 1005, предусмотрено, чтобы «в целях регулирования отношений, связанных со строительством жилья, путем привлечения средств физических и юридических лиц и обеспечения законных интересов вкладчиков разработать проект Закона Республики Таджикистан «О долевом партнерстве в строительстве жилья»<sup>3</sup>.

Финансирование строительства физическими и юридическими лицами не урегулировано должным образом в законодательстве. Данные отношения имеют имущественный характер, поэтому

---

мутамакрази иттилоотӣ-хукукии ҶТ «Адлия». Шакли 7.0. [Захираи электронӣ]. – Манбаи дастрасӣ: <http://www.adlia.tj> (санаи мурочиат: 05.10 соли 2022).

<sup>2</sup> См.: Маърузаи Ваколатдор оид ба хукуки инсон дар ҶТ барои соли 2022. – Душанбе, 2023. – С. 159-160.

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

являются предметом гражданского права и устанавливаются посредством договора.

В гражданском законодательстве договор долевого строительства жилого здания выступает непосредственно как самостоятельный договор. Ранее данный договор не подлежал правовому регулированию в Гражданском кодексе РТ (далее – ГК РТ) как отдельный договор, а относящиеся к нему положения не имели места в гражданском законодательстве. Теперь, с принятием нового ГК РТ от 24 декабря 2022 года, №1918<sup>4</sup>, в главе 60 (статьи 1158 - 1165) регулируются гражданско-правовые отношения, связанные с долевым строительством жилого здания, в том числе общие положения, относящиеся к договору долевого строительства жилья.

До сих пор отсутствие места и нахождение вне сферы правового регулирования гражданско-правовых отношений, связанных с долевым строительством жилого здания, не вызывало никаких проблем, поскольку гражданское законодательство предоставляет каждому субъекту возможность заключать договоры, не предусмотренные законом, с общими принципами и в соответствии с сущностью гражданских законов. Имея это в виду, инвесторы и строительные организации могли оформить свои отношения путем подписания гражданско-правового договора в простой письменной форме. Однако этот договор представляет собой сложный гражданско-правовой договор, к которому предъявляются особые требования.

Отсутствие единых требований и обязательных правил в современных условиях стало для некоторых строительных компаний фактором «двойной продажи» одного объекта недвижимости. По этой причине договор долевого строительства жилого здания должен быть зарегистрирован государством, поскольку его предметом является объект недвижимого имущества (строение). Также данный объект выступает в качестве жилья, что нашло свое закрепление в Конституции РТ. Поэтому возникновение, изменение и прекращение права на недвижимое имущество, в частности, на

---

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

жилище, должны быть зарегистрированы в государственном реестре.

В целях создания благоприятных условий для активного привлечения инвестиций, обеспечения правового регулирования отношений в процессе долевого строительства объектов недвижимости, особенно многоквартирных зданий, а также усиления гарантий прав и интересов лиц, участвующих в долевом строительстве, следует разработать и принять Закон РТ «О долевом строительстве жилого здания». Потому что принятие вышеуказанного закона направлено на следующие цели:

- обеспечение условий доступного жилья для всего населения;
- адаптация законодательства о долевом строительстве жилого здания к современным требованиям;
- заложение основы для развития жилищного законодательства в отрасли долевого строительства жилого здания;
- защита прав и интересов участников процесса долевого строительства жилого здания.

**Степень изученности темы.** Тема гражданско-правового регулирования договора долевого строительства жилого здания в Таджикистане еще не обсуждалась как отдельная тема диссертационного исследования. Однако эта тема в основном обсуждается в работах отечественных ученых – М.А. Махмудзода<sup>5</sup>, Ш.Т. Тагоиназаров<sup>6</sup>, Ш.К. Гаюризода<sup>7</sup>, К.Ш. Курбонов<sup>8</sup>, Дж.С. Муртазозода<sup>9</sup>, И. Г. Гаффорзода<sup>10</sup>, М.М. Сохибзода<sup>11</sup>, Х.З.

---

<sup>5</sup>Кодекси маданияи ҶТ аз 24 декабри соли 2022, №1918 // Махзани мутамааркази иттилоотӣ-хукукии ҶТ «Адлия». Шакли 7.0. [Захираи электронӣ]. – Манбаи дастрасӣ: <http://www.adlia.tj> (санаи мурочиат: 15.03 соли 2023).

<sup>6</sup> См.: Махмудов М.А., Тагойназаров Ш.Т., Бобочонов И.Х., Бадалов Ш.К. Тафсири Кодекси граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон (қисми якум). – Душанбе: «ЭР-граф», 2010. – 1000 с.

<sup>7</sup> См.: Хукуки граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон: китоби дарсӣ: қисми якум / муҳаррирони масъул: д.и.х., профессор Гаюров Ш.К. ва н.и.х., дотсент Сулаймонов Ф.С. – Душанбе: ЭР-граф, 2013. – 313 с.

<sup>8</sup> См.: Курбонов Қ.Ш. Хукуки гражданий: қисми I (китоби дарсӣ). – Душанбе: ЭР-граф, 2014. – 488 с.; Курбонов Қ.Ш., Гаффорзода И.Ф. Хукуки гражданий: қисми I: китоби дарсӣ. – Душанбе: Донишварон, 2017. – 504 с.

<sup>9</sup> См.: Муртазозода Ҷ.С., Эмомализода Н.Э. Мафҳуми замонат ҳамчун институти хукукии гражданий // Маҷаллаи академии хуқук. – 2022. – № 1 (41). – С. 85-92.

Бобохонов<sup>12</sup> и другие обсуждали его в рамках комментариев, учебных пособий, монографий и научных статей. В этих работах рассматриваются вопросы, связанные с правовой природой отношений в сфере долевого строительства, правовой сущностью договора долевого строительства жилого здания, правовым положением сторон данного договора, гражданской ответственностью сторон и иные вопросы, связанные с данным договором.

Вышеупомянутая тема обсуждалась с разных сторон в зависимости от времени и места учеными Российской Федерации и другими зарубежными авторами, такими как Е.Н. Горбунова<sup>13</sup>, А.В. Дикун<sup>14</sup>, Е.П. Злотникова<sup>15</sup>, О.Л. Капица<sup>16</sup>, Н.В. Кузнецов<sup>17</sup>, Е.В. Лапутева<sup>18</sup>, А.А. Левин<sup>19</sup>, Т.Ю. Майборода<sup>20</sup>, Н.А. Маштакова<sup>21</sup>, Б.В.

---

<sup>10</sup>См.: Гаффорзода И.Ф. Проблемаҳои вазъи ҳуқуқи кӯдак тибқи қонунгузори Чумхурии Тоҷикистон: тадқиқоти сивилистӣ: дис. ... доктори илмҳои ҳуқуқшиносӣ. – Душанбе, 2020. – 369 с.; Курбонов Қ.Ш., Гаффорзода И.Ф. Ҳуқуқи граждани: қисми 1: китоби дарсӣ. – Душанбе: Донишварон, 2017. – 504 с.

<sup>11</sup> См.: Соҳибов М.М. Проблемаҳои танзими ҳуқуқи граждани иҷораи китъаи заминҳои табиноти кишоварзӣ тибқи қонунгузори Чумхурии Тоҷикистон: монография: наشري аввал / зери таҳрири Ғаюров Ш.К. – доктори илмҳои ҳуқуқшиносӣ, профессор. – Душанбе: Графика-83, 2020. – 288 с.; Соҳибов М.М., Саидов Ҳ.М., Хоҷамуродов Д.Г., Бобохонов Ҳ.З. Ҳуқуқи шартномавӣ / зери таҳрири профессор Ғаюров Ш.К. – Душанбе: Андалеб-Р, 2015. – 244 с.

<sup>12</sup> См.: Бобохонов Ҳ.З. Гражданско-правовые проблемы государственной закупки товаров по законодательству Республики Таджикистан: дис. ... канд. юрид. наук. – Душанбе, 2019. – 174 с.; Соҳибов М.М., Саидов Ҳ.М., Хоҷамуродов Д.Г., Бобохонов Ҳ.З. Ҳуқуқи шартномавӣ / зери таҳрири профессор Ғаюров Ш.К. – Душанбе: Андалеб-Р, 2015. – 244 с.

<sup>13</sup> См.: Горбунова Е.Н. Правовое регулирование прав участников долевого строительства: дис. ... канд. юрид. наук. – М., 2014. – 201 с.

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

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

<sup>16</sup> См.: Капица О.Л. Правовое регулирование участия граждан в долевом строительстве: дис. ... канд. юрид. наук. – Краснодар, 2005. – 212 с.

<sup>17</sup> См.: Кузнецов Н.В. Меры гражданско-правовой ответственности: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – Екатеринбург, 2001. – 24 с.

<sup>18</sup> См.: Лапутева Е.В. Совершенствование договорных отношений в области жилищного строительства: дис. ... канд. юрид. наук. – М., 2003. – 179 с.

Муравьев<sup>22</sup>, Е.В. Резцова<sup>23</sup>, Н.Д. Романенкова<sup>24</sup>, Л.Г. Сайфулова<sup>25</sup>, А.Е. Тарасова<sup>26</sup> и другие.

В целом вклад современных отечественных и зарубежных ученых в развитие законодательства по данной теме считается важным. Однако научные работы отечественных ученых фактически охватывают частичные или общие вопросы рассматриваемого предмета, в то время как исследования других ученых проводились по законодательству зарубежных стран. В то же время в отечественном научном пространстве до сих пор нет специальной научной работы, посвященной рассматриваемой теме. С учетом существующих условий данное исследование считается первым научным исследованием в направлении долевого строительства жилого здания.

### **Связь исследований с программами либо научной тематикой.**

Диссертация подготовлена в рамках программы перспективных научно-исследовательских работ кафедры гражданского права юридического факультета ТНУ. Одно из направлений научно-исследовательской работы данной кафедры носит название «Основные вопросы предмета гражданско-правового регулирования», которое включает в себя тему диссертационного исследования.

---

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

<sup>20</sup> См.: Майборода Т.Ю. Договор долевого участия в строительстве жилья: дис. ... канд. юрид. наук. – Екатеринбург, 2007. – 169 с.

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

<sup>22</sup> См.: Муравьев Б.В. Инвестиционное обязательство в строительстве: дис. ... канд. юрид. наук. – М., 2001. – 195 с.

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

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

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

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

## ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

**Цель исследования.** Целью диссертационного исследования является комплексный теоретико-практический анализ гражданско-правового явления – договора долевого строительства жилого здания.

**Задачи исследования.** Для достижения цели и задач исследования в диссертации поставлены следующие задачи:

- изучение понятия, сущности и правовой природы договора долевого строительства жилого здания;

- выявление признаков, отличающих договор долевого строительства жилого здания от иных гражданско-правовых договоров;

- определение существенных условий договора долевого строительства жилого здания;

- выявление и изучение содержания рассматриваемых правоотношений путем определения основных прав и обязанностей вкладчика и строительной компании;

- анализ вопроса юридической ответственности сторон договора долевого строительства жилого здания за нарушение условий договора;

- определение способов обеспечения исполнения обязательства по договору долевого строительства жилого здания;

- внесение предложений и запросов на разработку специального нормативного правового акта о долевом строительстве жилого здания и стабильное развитие отношений в данном направлении.

**Объект исследования.** Объектом исследования является совокупность правоотношений, возникающих в результате заключения и исполнения договора долевого строительства жилого здания.

**Предмет исследования.** Предметом диссертационного исследования является мнение ученых о гражданско-правовом регулировании договора долевого строительства жилого здания, прав и обязанностей сторон договора, ответственности сторон по договору, положениях законодательства и правоприменительной практике в этой сфере.



**Этап, место и период исследования.** Данное диссертационное исследование включает три основных этапа: 1) определение понятия, характеристик и соотношений договора долевого строительства жилого здания; 2) определение предмета, сторон договора и обеспечения исполнения обязательств по договору долевого строительства жилого здания; 3) определение иных элементов договора долевого строительства жилого здания. В рамках диссертационного исследования были изучены и обсуждены вопросы сущности и элементов договора долевого строительства жилого здания. Период активного диссертационного исследования охватывает 2020-2024 годы.

**Теоретические основы исследования.** Теоретическую основу исследования составляют научно-теоретические работы отечественных и зарубежных ученых, в которых обсуждались различные аспекты гражданско-правового регулирования договора долевого строительства жилого здания. При разработке диссертации автор ссылалась на работы Е.Н. Горбунова, Ш.К. Гаюрзода, И.Г. Гаффорзода, А.В. Дикун, Е.П. Злотникова, О.Л. Капица, Н.В. Кузнецова, К.Ш. Курбонова, Е.В. Лапутева, А.А. Левина, М.А. Махмудзода, Дж.С. Муртазозода, Т. Ю. Майборода, Н.А. Маштакова, Б.В. Муравева, Е.В. Резцова, Н.Д. Романенкова, М.М. Сохибзода, Л.Г. Сайфулова, Ш.Т. Тагойназарова, А.Е. Тарасова и других ученых.

**Методологические основы исследования.** В диссертации используются общие и специальные научные методы. В частности в данном исследовании использовались общенаучные, диалектические, функциональные методы, системный анализ, научное прогнозирование и логические методы наблюдения, анализа и синтеза. Из специально-научных методов больше использовались формально-логический, историко-правовой и сравнительно-правовой методы.

**Эмпирические предпосылки.** Нормативно-правовую базу диссертации составляют Конституция РТ, конституционные законы, кодексы, законы, указы Президента РТ, постановления Правительства РТ, решения Маджлиси намояндагон Маджлиси Оли РТ и государственные программы и стратегии, утвержденные Правительством РТ.

**Научная новизна диссертации** выражается в том, что данная диссертация является первым совершенным научным исследованием по актуальным вопросам договора долевого строительства жилого здания в РТ. В диссертации с максимальной полнотой изучены все аспекты данной проблемы. Рассмотрен комплекс вопросов, считающихся новыми в современной юридической науке.

Во-первых, проведен анализ понятия и сущности долевого строительства жилого здания. Во-вторых, обоснованы особенности предмета договора долевого строительства жилого здания. В-третьих, определяются права и обязанности и правовой статус сторон договора. В-четвертых, проанализирована правовая гражданская ответственность сторон договора, а также разработаны конкретные способы обеспечения исполнения обязательств по договору долевого строительства жилого здания.

**Положения, выносимые на защиту.** На защиту выдвигаются следующие научные положения, представляющие новизну диссертационного исследования:

1. Доказано, что договор долевого строительства жилого здания представляет собой явление гражданского права и является относительно новым для правовой системы РТ, поскольку между юридическими лицами уже возникли объективные общественные отношения, а правовое регулирование этих отношений в стране не налажено должным образом. Долевое строительство жилого здания является одним из важных механизмов улучшения жилищного положения граждан.

Долевое строительство жилого здания предусмотрено в новой форме договора. То есть договор долевого строительства жилого здания, как самостоятельный вид договора, направлен на строительство нового объекта недвижимого имущества, а после этого переносится на объект долевого строительства жилого здания.

Принимая во внимание конструкции данного договора, оно предоставляется в таком виде в ГК РТ, а в связи с широким объемом правовых норм, регулирующих данные вопросы, возникает необходимость разработки и принятия Закона РТ «О долевом строительстве жилого здания».

2. Анализ договорной конструкции позволил автору классифицировать договор долевого строительства жилого здания как договорное обязательство. Следовательно, предметом договора долевого строительства жилого здания является строительство жилого здания одной стороной с последующей его передачей другой стороне в обмен на уплату последней договорной цены. Помимо оплаты, в обязанности участника долевого строительства жилого здания также входит прием объекта.

3. В результате анализа, сопоставления и определения соотношения преимки с иными гражданско-правовыми договорами сделан вывод, что данный договор является действительно новым договором в системе гражданско-правовых договоров и имеет свои особенности и отличается от других гражданско-правовых договоров, он совершенно другой.

4. В механизме договорного регулирования отношений, связанных с долевым строительством жилого здания, важны способы обеспечения исполнения обязательств, и в мировом опыте используются различные способы. В результате анализа данного вопроса автор обосновал использование залога строительной компании и другие правовые средства согласно положениям законодательства как способа обеспечения исполнения обязательств долевого строительства жилого здания.

5. Автор обосновал необходимость нотариального удостоверения и государственной регистрации указанного договора в целях защиты интересов участников договора долевого строительства жилого здания. Существующая система правовой защиты в РФ из-за несовершенства регулирования не может полностью и эффективно защитить права участников долевого строительства жилого здания.

В результате диссертационного исследования представлены следующие практические предложения и рекомендации:

1. Предлагается в целях внедрения современного рыночного механизма в сфере государственного жилищного строительства и создания благоприятных условий для активного привлечения инвестиций обеспечить правовое регулирование отношений в процессе долевого строительства при строительстве объектов недвижимости, особенно жилых зданий, а также для обеспечения

прав и интересов лиц, участвующих в долевом строительстве, разработать и принять Закон РТ «О долевом строительстве жилого здания».

2. В целях предоставления основных понятий, связанных с отношениями долевого строительства, в нормах ГК РТ или иных нормативных правовых актах, такие конкретные понятия могут быть представлены в рамках диссертационного исследования по договору долевого строительства жилого здания. Например:

1) жилой дом - недвижимый объект, состоящий из жилых и административно-служебных помещений, построенный с полным или частичным привлечением средств вкладчиков;

2) вкладчик – физические и юридические лица, заключившие договор со строительной организацией в целях приобретения объекта строительства части жилого дома;

3) доля в жилом доме - площадь объекта строительства части жилого дома, а также технологического и инженерного оборудования, передаваемая вкладчику для исполнения договора;

4) договор долевого строительства жилого здания - по нему одна сторона (докладчик) обязуется уплатить другой стороне (строительной компании) указанную цену с соблюдением условий и сроков договора, другая сторона (строительная компания) обязуется предоставить объект долевого строительства жилого дома и предложить его другой стороне (вкладчику);

5) строительная компания - юридические лица, осуществляющие в соответствии с законодательством строительство жилого здания с привлечением средств вкладчиков.

#### **Теоретическая и практическая значимость исследования.**

Полученные автором результаты с теоретической точки зрения способствуют развитию гражданских отношений в направлении долевого строительства жилого здания и становятся причиной развития и переработки одного из важных феноменов науки гражданского права.

В заключении предложения и достижения автора рассматриваются как благоприятная основа для совершенствования законодательства, деятельности соответствующих государственных

органов и развития отрасли. В то же время они могут быть использованы при разработке и реализации программы, стратегии и государственной концепции. Диссертационная работа может быть широко использован при изучении учебного предмета “Гражданского права”, спецкурсов “Договорное право”, при выполнении самостоятельных работ, написании дипломных, магистерских и иных научных работ.

**Степень достоверности результатов.** Достоверность результатов исследования основана на реалистичном и всестороннем анализе теоретических и практических исследований, связанных с различными аспектами гражданско-правового регулирования договора долевого строительства жилого здания в РТ, анализе результатов и выводах, принятых в гражданско-правовой науке, концепциях, мнениях и теоретико-практических рекомендациях автора, научных положениях исследования, исследовании настоящего положения и перспектив развития договора долевого строительства жилого здания.

**Соответствие диссертации паспорту научной специальности.** Тема и содержание исследования, представленного на соискание ученой степени кандидата юридических наук, соответствуют паспорту специальности 12.00.03. – Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право, утвержденному Высшей аттестационной комиссией при Президенте РТ.

**Личный вклад соискателя ученой степени.** Личный вклад автора диссертации подтверждается уровнем научной новизны диссертации, научными выводами, представленными на защиту, научными статьями, докладами на теоретических семинарах и научно-практических конференциях. В то же время метод написания, решение проблем и стиль диссертации свидетельствуют о личном вкладе автора диссертации.

**Апробация и применение результатов диссертации.** Данная диссертация была подготовлена на кафедре гражданского права юридического факультета ТНУ, неоднократно обсуждалась и рекомендовалась к защите на её заседаниях. Результаты и основные положения диссертации отражены в опубликованных статьях и докладах на научных конференциях:

**а) международные:**

– Международная научно – теоретическая конференция на тему “Конституция Республики Таджикистан и национальная правовая система: основы развития и перспективы юридической науки, посвященной 25 – летию принятия Конституции Республики Таджикистан” и “70 – летию юридического факультета Таджикского национального университета”- выступление на тему “Формирование явления гарантий в гражданском праве”- Душанбе, 2019 год.;

– Международная научно – практическая конференция на тему “Права человека: вчера и сегодня” – выступление на тему “Вопросы соотношения договора участия в долевом строительстве с договором подряда в гражданском праве” – Душанбе, 2022 год.

**б) республиканские:**

– Республиканская научно – практическая конференция на тему “Теоретические проблемы осуществления прав человека в Республике Таджикистан” – выступление на тему “Проект Закона Республики Таджикистан “О долевом партнерстве в строительстве жилого здания”” – Душанбе, 2020 год;

- Республиканская научно – практическая конференция на тему “Развитие международного публичного и частного права за 30 – лет Государственной независимости Республики Таджикистан”, посвященной 80 – летию Деятеля науки и техники Таджикистана, Заслуженного юриста Республики Таджикистан, доктора юридических наук, профессора Шомурата Менглиева – выступление на тему “Элементы договора участия в долевом строительстве ”- Душанбе, 2021 год;

- Республиканская научно – практическая конференция на тему “Развитие законодательства Таджикистана по отдельным направлениям предпринимательства”- выступление на тему “Правовое положение сторон договора участия в долевом строительстве” – Душанбе, 2021 год;

- Республиканская научно – теоретическая конференция на тему “Права человека в процессе глобализации” – выступление на тему “Неустойка и залог – способы защиты прав долевого

участника договора участия в долевом строительстве ” – Душанбе, 2021 год.

**Публикации по теме диссертации.** По теме диссертации автором опубликовано 10 научных статей, в том числе 5 статей в рецензируемых журналах, рекомендованных Высшей аттестационной комиссией при Президенте Республики Таджикистан, и 5 статей в других изданиях.

**Структура и объем диссертации.** Диссертация состоит из списка сокращений, введения, двух глав, шести параграфов, заключения и списка использованной литературы, которые исходят из цели, задач и логики исследования. Общий объем диссертации включает 206 страниц.

### **ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ**

Во введении обосновывается важность темы исследования, определяются цель и задачи диссертационного исследования, излагаются его методологические основы, описывается научная новизна исследования, его теоретическая и практическая значимость, выдвигаются научные точки зрения, выносимые на защиту.

**Первая глава диссертации** называется «**Общие вопросы договора долевого строительства жилого здания**» и состоит из двух параграфов.

**В первом параграфе первой главы – «Понятие и признаки договора подряда на строительство части жилого здания»** автор отмечает, что на конкретных исторических этапах в каждой стране строительство зданий и сооружений обычно осуществляется за счет собственных средств застройщика. Любые социальные отношения, в том числе отношения, связанные со строительством, сопровождаются научными, технологическими и человеческими нововведениями. Связи с общественностью, связанные со строительством, имеют глубокую историю и стали одной из актуальных проблем современности.

В отношениях, связанных с долевым строительством жилого здания в основном применяются гражданско-правовые договоры. По этой причине большинство отношений, связанных с долевым строительством жилого здания, ведется на основе гражданско-правовых договоров.

По мнению автора, в законодательстве РФ принято несколько нормативных правовых актов для прямого или косвенного регулирования отношений в долевом строительстве жилого здания, но опыт правоприменения в этом направлении показывает, что на сегодняшний день существует необходимость принятия специального нормативного правового акта.

При этом она упоминает, что в нормативных правовых актах, регулирующих отношения о долевом строительстве жилого здания, проблема заключается не в наличии противоречий, пробелов или отсутствии таких отношений без правового регулирования, а в отношении к требованиям времени и развития и сложности имущественных отношений. В этом направлении возникает необходимость разработки новых механизмов и регулирования их с современной точки зрения.

В диссертации высказано, что определение понятия договора долевого строительства жилого здания прямо в научной литературе не представлено. Причина непредставления понятия данного договора заключается в том, что, учитывая неопределенность положения и правовой природы данного договора в системе гражданско-правовых договоров, после принятия ГК РФ такая проблема до некоторой степени была решена. Поэтому в ходе анализа исследователи акцентируют внимание не на определении понятия договора, а на определении положения и правовой природы этого договора.

**Второй параграф первой главы называется «Отношения между договором долевого строительства жилого здания и иными гражданско-правовыми договорами».**

На основании ссылки автор указывает, что в гражданском праве договоры подразделяются на несколько групп в зависимости от ряда их признаков, в частности, в зависимости от предмета. В частности, это договоры, на основании которых товары (предметы) предоставляются в собственность или на иных имущественных правах другой стороне или в пользование другой стороны; договоры, направленные на оказание определенных услуг; договоры, направленные другой стороне на выполнение работы и представление ее результатов.

В данном параграфе автор указывает на соотношение договора долевого строительства жилого здания с иными гражд-



данско-правовыми договорами с использованием анализа научной литературы.

В частности отмечается, что договор долевого строительства жилого здания и договор купли-продажи, особенно договор купли-продажи недвижимого имущества, имеют некоторые общие черты и в то же время имеют важные отличительные черты, что позволяет отрицать мнение о заключении договора долевого строительства жилого здания как вида договора купли-продажи.

Соответственно, цель может быть достигнута только тогда, когда весь объект построен в комплексе. Однако возведение объекта в комплексе не может быть общей целью деятельности застройщика и вкладчика, поскольку размер вкладов вкладчиков позволяет построить не только часть объекта недвижимого имущества, но и весь объект.

Подводя итоги данного параграфа, автор делает вывод о том, что хотя вопросы, связанные с договором долевого строительства жилого здания и иными связанными с ним отношениями, получили свое правовое регулирование в главе 60 ГК РТ, но в современных условиях страны, где не разработан и не принят специальный закон о долевом строительстве жилого здания, эти отношения могут регулироваться по аналогии закона.

**Вторая глава диссертации** называется «**Элементы договора долевого строительства жилого здания**» и состоит из четырех параграфов.

**Первый параграф второй главы** называется «**Предмет договора договор долевого строительства жилого здания**». По мнению автора, основным требованием, предъявляемым законодателем к заключению гражданско-правового договора, является согласие сторон со всеми существенными условиями. В качестве одного из них согласно статьи 498 ГК РТ фигурирует предмет договора.

Беспредметных договоров не бывает. Предметом договора является материальные или нематериальные блага, по поводу чего стороны заключают сделку. При отсутствии в договоре четкого указания на его предмет его выполнение становится невоз-

возможным, договор теряет свою сущность и поэтому должен считаться незаключенным.

В диссертации в данном параграфе отмечается, что в ряде случаев в законе используется термин «предмет договора» не по отношению к самому правоотношению, а в значении «объект правоотношения». По мнению автора, понятия «объект договора» и «предмет договора» в гражданском праве являются синонимами и имеют одинаковое содержание. Мнение исследователей о том, что предметом договора являются только действия его сторон и понятие «предмет договора» не является исчерпывающим, не столь корректно, поскольку в статье 136 ГК РФ в сферу объектов гражданского права входят не только предметы, работы, услуги, но и действия.

По мнению автора, по договору долевого строительства жилого здания у вкладчика возникают обязательства по совершению действий застройщика по предоставлению жилого помещения. Право собственности на объект возникает после полного исполнения сторонами своих обязательств и завершения государственной регистрации такого права.

Таким образом, договор долевого строительства жилого здания, как и другие гражданско-правовые договоры, состоит из конкретных условий. По сравнению с другими гражданско-правовыми договорами, этот договор имеет более широкие существенные условия, и стороны должны согласовать их при заключении. Объем существенных условий договора долевого строительства жилого здания исходит непосредственно из его предмета – жилья, являющегося объектом недвижимого имущества.

**Во втором параграфе второй главы – «Стороны договора долевого строительства жилого здания и их права и обязанности»** автор напоминает, что стороной является участник правоотношения, выступающий в качестве носителя определенных прав и обязанностей по отношению к другой стороне. Договор долевого строительства жилого здания регулирует отношения между гражданами и юридическими лицами, предоставляющими свои средства на строительство жилого здания, и лицом, получающим эти деньги. Другими словами, сторонами этого договора являются строительная компания и вкладчик.

Автор указывает, что на сегодняшний день в стране, несмотря на отсутствие соответствующих нормативных правовых актов, застройщики имеют возможность привлекать денежные средства физических и юридических лиц для строительства объектов недвижимости. Однако опыт зарубежных стран показывает, что ни одной строительной компании нельзя безоговорочно давать возможность привлекать средства на строительство. Право на привлечение средств должно быть предоставлено только компаниям, имеющим соответствующие финансовые, технические возможности и богатый опыт работы в сфере строительства.

Автор высказывает мнение о том, что если гражданин является вкладчиком, то строительная компания будет иметь право изымать свои средства на строительство жилого здания с учетом обязательств, после чего гражданин может иметь право собственности на жилое здание.

В данном параграфе автор также делает вывод о том, что строительная компания может быть коммерческим юридическим лицом. В целях предотвращения злоупотреблений и безответственности строительная компания он должен обладать финансовой устойчивостью, которая включает в себя следующие стандарты оценки финансовой устойчивости застройщика:

- сумма средств самой строительной компании;
- стандарты обеспечения исполнения обязательств;
- невредоносный стандарт.

Так, по условиям договора долевого строительства жилого здания строительная компания обязан сдать объект долевого строительства вкладчику после завершения строительных работ и прохождения его через Государственную комиссию с предъявлением технических документов. Вкладчик в свою очередь обязуется принять объект долевого строительства и уплатить строительной компании указанную в договоре долевого строительства жилого здания цену. То есть обязательства сторон договора приводят к возникновению у них прав.

**Третий параграф второй главы называется «Обеспечение исполнения обязательств сторон и вопросы их правового регулирования по договору долевого строительства жилого здания».** Автор отмечает, что исполнение обязательства может быть

обеспечено неустойкой, залогом, удержанием имущества должника, поручительством, банковской гарантией, задатком и иными способами, предусмотренными законом или договором (части 1 статьи 380 ГК РФ).

По мнению автора, при возникновении гражданско-правового обязательства кредитор пытается защитить свои интересы всеми способами, предусмотренными законом. Даже в римском праве кредитор мог использовать неустойку, гарантию, залог, поручительство в качестве стимула для должника выполнить свои обязательства и возместить убытки.

Главной задачей неустойки является обеспечение интереса кредитора в условиях обязательства. Неустойкой (штрафом, пеней) является сумма, определенная законом или договором, и должник обязан уплатить ее кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в том числе в случае пропуска срока. По требованию о несостоятельности платежа кредитор не обязан доказывать причиненный ему ущерб (части 1, статьи 381 ГК РФ).

При этом сущность предложений автора заключается в том, чтобы законодательством было предусмотрено нарушение следующих правил договора долевого строительства жилого здания:

- 1) нарушение обусловленного в договоре срока предоставления объекта долевого строительства вкладчику;
- 2) нарушение срока устранения недостатков объекта строительства – неустойка, уплачиваемая застройщиком гражданину-вкладчику за приобретение жилых помещений для личных, семейных, домашних и иных связанных с ними нужд путем осуществления предпринимательской деятельности, за каждый день просрочки в размере, определенном законодательством о защите прав потребителей.

В науке гражданского права залог, возникающий не на основании договора сторон, а на основании диспозитивных норм права, называется юридическим залогом. Залог превосходит другие способы обеспечения исполнения обязательств, часто в качестве залога принимаются права пользования земельными участками и другим недвижимым имуществом.

В рамках данного исследования автор подробно рассматривает банковское поручительство как способ обеспечения исполнения обязательств застройщика и способ предотвращения общей защиты частноправового характера. По действующему договору поручитель обязуется отвечать перед кредитором другого лица за полное или частичное исполнение своих обязательств (статья 418 ГК РФ). Суть поручительства заключается в том, что третье лицо – поручитель обязуется взять на себя ответственность за неисполнение должником обязательств перед кредитором другого лица. Только реальные требования удовлетворяются поручительством.

По договору долевого строительства жилого здания поручителем может быть только один банк, который должен соответствовать достаточно высоким требованиям.

Относительно исполнения обязательств сторон по договору долевого строительства жилого здания автор приходит к выводу, что залог у застройщика возникает в соответствии с положениями закона. Законодатель считает возможным признать объект незавершенного строительства предметом залога, но только после государственной регистрации права собственности строительной компании на объект недвижимого имущества.

В отношении договора поручительства отмечается, что срок поручительства должен быть как минимум на два года больше, чем договорной срок для объекта долевого строительства. В целях обеспечения защиты прав участников долевого строительства, предлагается, что «в случае увеличения срока сдачи имущества застройщиком срок действия действующего договора должен быть продлен на такой же срок».

**Четвертый параграф второй главы** называется «**Иные элементы договора долевого строительства жилого здания**». В данном параграфе автор отмечает, что к другим элементам договора долевого строительства жилого здания относятся форма, цена, гарантия качества, срок сдачи объекта строительства и ответственность, причем каждый из этих элементов описывается отдельно.

Относительно формы договора долевого строительства жилого здания автор указывает, что этот договор должен быть заключен в письменной форме и пройти государственную реги-

страцию. Регистрация договора осуществляется в порядке, установленном уполномоченными органами. Уполномоченным органом по государственной регистрации недвижимого имущества и прав на него выступает Государственный комитет по землеустройству и геодезии РТ. Государственное унитарное предприятие «Регистрация недвижимого имущества» и его дочерние предприятия в пределах своих полномочий осуществляют деятельность, связанную с регистрацией недвижимого имущества.

Еще одним важным элементом договора долевого строительства жилого здания является цена договора. Цена договора – это сумма, которую участник уплачивает за строительство объекта долевого строительства. Цена определяется в договоре по соглашению сторон. По соглашению сторон стоимость в договоре может быть изменена после его заключения, если законодательством не предусмотрено иное.

Автор особо отмечает, что еще одним элементом данного договора является гарантия качества со стороны строительной компании. Данная компания обязан сдать участнику строительства жилого здания объект, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительным правилам, а также иным обязательным требованиям.

Строительная компания не может игнорировать требования технических регламентов, проектной документации, градостроительных правил и другие обязательные требования в договоре, участником которого он является. Срок гарантии объекта долевого строительства должен быть не менее пяти лет. Исчисляется со дня передачи объекта участнику долевого строительства.

## **ВЫВОДЫ**

По результатам диссертационного исследования сделаны следующие выводы:

1. Долевое строительство жилого здания представляет собой явление гражданского права и является новым для правовой системы РТ, поскольку между субъектами права уже сложились объективные общественные отношения, а правовое регулирование этих отношений широко не осуществлялось в стране. Доле-

вое участие в строительстве жилых зданий является важным механизмом улучшения жилых условий граждан.

Такое участие в строительстве способствовало возникновению одноименного договора. То есть договор долевого участия в строительстве как самостоятельный договор направлено на создание недвижимого имущества, что признается как доле-вое строительство.

Данная договорная конструкция признано в ГК РФ, однако исходя из многоаспектности этих имущественных отношения возникает необходимость в разработке и принятия специального Закона РФ «О долевом участие в строительстве жилых зданий» [6–А].

2. Анализ структуры этого договора показывает, что оно является договорным обязательством. Поэтому, в соответствии с ним предметом такого обязательства выступает действия одной из стороны по предоставлении объекта долевого участия, что порождает у другой стороны обязанности по принятию и оплаты договорной цены жилого здания [1–А], [5–А].

3. Договор долевого строительства жилого здания является двусторонним и возмездным. Он также синаллагматичный, так как застройщик выполняет свои обязательства по строительству жилого здания или иного объекта недвижимого имущества, а вклад объекта долевого строительства зависит от выполнения последним обязательства по уплате установленной цены в догово-ре [1–А].

Договор долевого строительства жилого здания является новой самостоятельной формой договора, имеющего консенсу-альный, возмездный, двусторонний характер, заключаемой в письменной форме и подлежащей государственной регистрации. Данный договор является новым договором в системе граждан-ско-правовых договоров, имеет свои особенности и совершенно отличается от других гражданско-правовых договоров и требует дифференцированного регулирования [4–А], [3–А].

4. В механизме договорных отношений, связанных с доле-вым участием в строительства жилых зданий, как показывает международная практика применяются различные способы обеспечения надлежащего исполнения договора. В диссертации автором обосновывается залог имущества строительной компа-

нии как особый способ защиты интересов долевого участника [2-А], [7-А].

5. В целях защиты интересов долевого участника, автором обосновывается идея нотариальное удостоверение договора участия в долевом строительстве жилого здания. По его мнению, существующая система защиты прав в РТ в этом вопросе полностью не обеспечивает законные интересы должников [8-А].

6. Договор долевого участия в строительстве жилого здания как новый вид договора, по мнению автора обладает консенсуальной природой, оно возмездна, двухсторонняя, подлежащая государственной регистрации как письменная форма договора. Данный договор по характеру связей его сторон, предметности рассматривается, как отдельный договор гражданского права. В современных условиях при недостаточности норм правового регулирования рекомендуется применения механизма аналогии закона [1-А].

7. При заключении договора долевого строительства жилого здания следует соблюдать ряд требований как основу отношений долевого строительства. В частности в этом договоре должны быть указаны следующие сведения: 1) наименование и местонахождение жилого здания, в котором находится объект долевого строительства; 2) срок представления объекта строительства вкладчику; 3) стоимость объекта долевого строительства здания; 4) права, обязанности и ответственность сторон; 5) размер и сроки оплаты стоимости объекта долевого строительства, а также условия и порядок возврата оплаченной суммы взноса при прекращении договора; 6) сведения о месте нахождения у застройщика лицензии на выполнение строительно-монтажных работ; 7) обеспечение качества объекта долевого строительства; 8) реквизиты сторон [2-А].

8. Основными обязанностями строительной компании являются: строительство жилого здания или иного объекта недвижимого имущества; передача вкладчику объекта строительства, входящего в состав жилого здания или иного объекта недвижимого имущества; обеспечение осуществления технического контроля строительных работ; подача проектной декларации в уполномоченный орган; использование средств, перечисленных вкладчиками, только по целевому назначению;



предоставление информации по требованию вкладчика о ходе строительства, обстоятельствах, влияющих на сроки строительства, а также иной информации, предусмотренной договором; обеспечение сохранности установленного в жилом здании оборудования до его передачи вкладчику; сдача объекта долевого строительства в эксплуатацию в срок, указанный в договоре; подписание акта приема-передачи объекта долевого строительства и предъявление его вкладчику в установленном порядке [7-А].

9. К основным обязательствам вкладчика относятся: оплата объекта долевого строительства жилого здания; приемка объекта долевого строительства от застройщика; не позднее одного месяца с момента приема-передачи жилого здания от застройщика получить соответствующие документы и зарегистрировать права собственности в порядке, установленном законодательством [6-А].

## **РЕКОМЕНДАЦИИ ДЛЯ ПРАКТИЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ИССЛЕДОВАНИЯ**

В результате диссертационного исследования представлены следующие практические предложения и рекомендации:

2. Предлагается в целях внедрения современного рыночного механизма в сфере государственного жилищного строительства и создания благоприятных условий для активного привлечения инвестиций обеспечить правовое регулирование отношений в процессе долевого строительства при строительстве объектов недвижимости, особенно жилых зданий, а также для обеспечения прав и интересов лиц, участвующих в долевом строительстве, принять Закон РТ «О долевом участие в строительстве жилых зданий» [5-А].

2. В целях предоставления основных понятий, связанных с отношениями долевого строительства, в нормах ГК РТ или иных нормативных правовых актах, такие конкретные понятия могут быть представлены в рамках диссертационного исследования по договору долевого строительства жилого здания. Например:

1) жилое здание - недвижимый объект, состоящий из жилых и административно-служебных помещений, построенный с полным или частичным привлечением средств вкладчиков;

2) вкладчик – физические и юридические лица, заключившие договор со строительной организацией в целях приобретения объекта строительства части жилого дома;

3) доля в жилом здании - площадь объекта строительства части жилого дома, а также технологического и инженерного оборудования, передаваемая вкладчику для исполнения договора;

4) договор долевого участие в строительства жилого здания - по нему одна сторона (докладчик) обязуется уплатить другой стороне (строительной компании) указанную цену с соблюдением условий и сроков договора, другая сторона (строительная организация) обязуется предоставить объект частичного строительства жилого дома и предложить его другой стороне (вкладчику);

5) строительная компания - юридическое лицо, осуществляющие в соответствии с законодательством строительство жилого здания с привлечением средств вкладчиков.

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

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

[1–А]. Султонова, Д.Ш. Мафҳум ва хусусиятҳои шартномаи иштирок дар сохтмони ҳиссагӣ [Матн] / Д.Ш. Султонова // Паёми Донишгоҳи миллии Тоҷикистон. – 2020. – № 10(2). – С. 265-271. ISSN 2413-5151.

[2–А]. Султонова, Д.Ш. Баъзе масъалаҳо оид ба шартҳои муҳими шартномаи иштирок дар сохтмони ҳиссагӣ [Матн] / Д.Ш. Султонова // Паёми Донишгоҳи миллии Тоҷикистон. – 2021. – № 1. – С. 138-144. ISSN 2413-5151.

[3–А]. Султонова, Д.Ш. Мафҳум ва моҳияти иштирок дар сохтмони ҳиссагӣ [Матн] / Д.Ш. Султонова // Давлатшиносӣ ва ҳуқуқи инсон. – 2021. – № 2(22). – С. 113-120. ISSN 2414–9217.

[4–А]. Султонова, Д.Ш. Таносуби шартномаи иштирок дар сохтмони ҳиссагӣ бо дигар шартномаҳои ҳуқуқи гражданин [Матн] / Д.Ш. Султонова // Ҳаёти ҳуқуқӣ. – 2021. – № 1(33). – С. 129-139. ISSN 2307 – 5198.

[5–А]. Султонова, Д.Ш. Вазъи ҳуқуқи фармоишгар дар шартномаи иштирок дар сохтмони ҳиссагии манзили истиқоматӣ [Матн] / Д.Ш. Султонова // Ҳаёти ҳуқуқӣ. – 2022. – №1(37). – С.141-149. – Дар ҳаммуаллифӣ ба Ғаюризода Ш. К. ISSN 2307-5198.

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

[6–А]. Султонова, Д.Ш. Лоихаи Қонуни ҚТ «Дар бораи шарикӣ ҳиссагӣ дар сохтмони манзили истиқоматӣ» – кафолати муҳими ҳуқуқи инсон ба манзил [Матн] / Д.Ш. Султонова // Конференсияи ҷумҳуриявӣ илмию амалӣ дар мавзӯи «Масъалаҳои назариявӣ амалисозии ҳуқуқи инсон дар Ҷумҳурии Тоҷикистон». – Душанбе, 2020. – С. 20-25.

[7–А]. Султонова, Д.Ш. Элементы договора участия в долевом строительстве [Матн] / Д.Ш. Султонова //

Конференсияи ҷумҳуриявии илмӣ-амалӣ дар мавзуи «Рушди ҳуқуқи байналмилалии оммавӣ ва хусусӣ дар 30 соли Истиқлолияти давлатии Ҷумҳурии Тоҷикистон» бахшида ба 80-солагии Арбоби илм ва техникаи Тоҷикистон, ҳуқуқшиноси шоистаи Ҷумҳурии Тоҷикистон, доктори илмҳои ҳуқуқшиносӣ, профессор Шомурат Менглиев. – Душанбе, 2021. – С. 122-130.

[8–А]. Султонова, Д.Ш. Вазъи ҳуқуқи тарафҳои шартномаи иштирок дар сохтмони ҳиссагӣ [Матн] / Д.Ш. Султонова // Конференсияи ҷумҳуриявии илмию амалӣ дар мавзуи «Рушди қонунгузори Тоҷикистон оид ба самтҳои алоҳидаи соҳибқорӣ». – Душанбе, 2021. – С. 234-245.

[9–А]. Султонова, Д.Ш. Ташаккулёбии падидаи замонат дар ҳуқуқи гражданин // Маводи конф. байн. илмӣ – назариявӣ дар мавзуи: «Конститутсияи Ҷумҳурии Тоҷикистон ва низоми ҳуқуқи милли: заминаҳои рушд ва дурнамои илми ҳуқуқшиносӣ, бахшида ба 25-солагии қабули Конститутсияи Ҷумҳурии Тоҷикистон» ва «70- солагии факултети ҳуқуқшиносии Донишгоҳи милли Тоҷикистон» //Зери таҳрири н.и.х. дот. Раҳмон Д.С. – Душанбе: Сино, 2019. – С 281.

[10–А]. Султонова, Д.Ш. Мафҳум ва хусусиятҳои шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ [Матн] / Д.Ш. Султонова // Фаъолияти ҳуқуқҷодкунӣ. – 2022. – №2. – С. 89-91. – Дар ҳаммуаллифӣ бо Исмоилова М. И.

## АННОТАТСИЯ

**ба диссертатсияи Султонова Дилрабо Шодихоновна дар мавзуи «Масъалаҳои асосии танзими ҳуқуқи маданияи шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон»**

**Калидвожаҳо:** танзим, шартнома, унсур, ҳуқуқ, уҳдадорӣ, ҳиссагузор, ширкати сохтмонӣ, тарафҳо, мақоми танзимкунандаи ваколатдор, бонк, кафолат, муҳлатҳо, ҷавобгарӣ, мавзуи шартнома, таъмини иҷро, ҳуқуқи маданӣ, қонун.

Мақсади таҳқиқоти диссертатсионии зикршуда омӯзиши ҷанбаҳои назариявӣ ва амалии танзими ҳуқуқии иштироки субъектони ҳуқуқи маданӣ дар сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ, инчунин таҳлили вазъи ҳуқуқии тарафҳои шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ дар ҶТ мебошад. Дар ин замина таҳияи пешниҳодҳои назариявӣ ва амалӣ оид ба таъмини ҳуқуқи конститутсионии ҳар як шаҳрванд ба манзили истиқоматӣ тавассути такмили қонунгузорӣ ва шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ мебошад. Ин ташаббус бори аввал дар шакли як асари илмӣ мантиқан ягона ва ҳосси Тоҷикистон амалӣ гардида, ба бисёри масъалаҳои норавшани танзими ҳуқуқии иштироки субъектони ҳуқуқи маданӣ дар сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ равшанӣ медиҳад. Дар диссертатсия усулҳои умумии илмӣ ва махсуси илмӣ мавриди истифода қарор гирифтаанд. Аз ҷумла, усулҳои умумии илмӣ, диалектикӣ, функционалӣ, таҳлили низомнок, пешгуи илмӣ ва усулҳои мантиқии мушоҳида, таҳлил ва синтез дар таҳқиқоти мазкур истифода шудаанд. Аз усулҳои махсуси илмӣ бошад, усули шаклӣ-мантиқӣ, таърихӣ-ҳуқуқӣ ва муқоисавӣ-ҳуқуқӣ бештар ба кор бурда шудаанд. Аҳамияти натиҷаҳои илмӣ ҳосилшуда дар он аст, ки муаллиф бори аввал яке аз масъалаҳои аҳамияти калони иҷтимоӣ доштаро таҳлил намудааст. Хулоса ва тавсияҳои муаллиф асоснок ва эътимоднок буда, барои такмили шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ, ҳифзи манфиатҳои қонунии шаҳрвандон ва волоияти қонун мусоидат карда метавонад. Ин натиҷаҳо аҳамияти донишафзунӣ ва таълимӣ низ дорад. Барои инкишофи корҳои илмӣ дар ин самт замина мегузорад.

## АННОТАЦИЯ

на диссертацию Султоновой Дилрабо Шодихоновны на тему: «Гражданско-правовое регулирование договора долевого строительства жилого здания в Республике Таджикистан»

**Ключевые слова:** регулирование, договор, элементы, права, обязанности, долевой участник, строительная компания, стороны, уполномоченный орган регулирования, банк, гарантии, сроки, ответственность, предмет договора, обеспечения исполнения, гражданское право, закон.

Целью настоящего диссертационного исследования заключается в анализе теоретических и практических аспектов участия субъектов гражданского права в долевом строительстве жилых зданий, а также исследование правового статуса сторон договора долевого строительства жилого здания в РТ. На этой основе изложены научные и практические предложения по обеспечению конституционных прав граждан на жилье путем совершенствования законодательства и договора долевого строительства жилого здания. Это инициатива впервые изложена в форме научного и логический единого произведения, что идентично условиям Таджикистана, отвечает на многие непонятные вопросы правового регулирования участия в долевом строительстве жилья. В диссертации используются общие и специальные научные методы. В частности в данном исследовании использовались общенаучные, диалектические, функциональные методы, системный анализ, научное прогнозирование и логические методы наблюдения, анализа и синтеза. Из специально-научных методов больше использовались формально-логический, историко-правовой и сравнительно-правовой методы. Значение полученных результатов заключается в том, что автор впервые исследует вопросы, которые имеют большое социальное значение. Выводы и рекомендации автора обоснованны и достоверны, могут способствовать совершенствованию договору долевого строительства жилья, защиты законных интересов граждан и обеспечивать верховенству закона. Эти результаты приумножают знания и просвещению в этой области. Закладывает основу для последующих научных работ в этой области.

**ANNOTATION**  
**to the dissertation Sultonova Dilrabo Shodikhonovna on the topic:**  
**“Civil regulation of a contract for shared construction of a residential building in the Republic of Tajikistan”**

**Keywords:** regulation, contract, elements, rights, obligations, contributor, construction company, parties, authorized regulatory body, bank, guarantees, terms, liability, subject of the contract, ensuring performance, civil law, law.

The purpose of this dissertation research is to analyse the theoretical and practical aspects of participation of subjects of civil law in the shared construction of residential buildings, as well as the study of the legal status of the parties to the contract of shared construction of a residential building in the RT. On this basis, scientific and practical proposals are outlined to ensure the constitutional rights of citizens to housing by improving the legislation and the contract of shared construction of a residential building. This initiative for the first time is set out in the form of scientific and logical unified work, which is identical to the conditions of Tajikistan, answers many obscure questions of legal regulation of participation in shared construction of housing. The thesis uses general and special scientific methods. In particular, this study used general scientific, dialectical, functional methods, system analysis, scientific forecasting and logical methods of observation, analysis and synthesis. From special-scientific methods the formal-logical, historical-legal and comparative-legal methods were used more. The significance of the obtained results lies in the fact that the author for the first time investigates issues of great social importance. The conclusions and recommendations of the author are substantiated and reliable, can contribute to the improvement of the contract of shared construction of housing, protect the legitimate interests of citizens and ensure the rule of law. These results increase knowledge and enlightenment in this area. Lays the foundation for subsequent scientific work in this area.

Ба чоп \_\_. \_\_. 2024 ичозат дода шуд. Андозаи 60x84<sup>1</sup>/16.  
Коғази офсет. Чопи офсет. Гарнитураи Times New Roman Tj.  
Ўзъи чопи шартӣ 4,75.  
Теъдоди нашр \_\_ нуса. Супориши № \_\_.

ҚДММ “ЭР-граф”.  
734036, ш. Душанбе, кӯчаи Р. Набиев, 218.  
Тел: (+992 37) 227-39-92. E-mail: rgraph.tj@gmail.com