

**МЕЖГОСУДАРСТВЕННОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«РОССИЙСКО – ТАДЖИКСКИЙ (СЛАВЯНСКИЙ)
УНИВЕРСИТЕТ»**

УДК: 347.454:728.1 (575.3)
ББК: 67.99 (2) 32+85.11 (2тадж)
О-42

На правах рукописи



Одинаев Ахлидин Курбонович

**ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ДОГОВОРА ДОЛЕВОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО ЗДАНИЯ ПО
ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ РЕСПУБЛИКИ ТАДЖИКИСТАН**

АВТОРЕФЕРАТ

на соискание ученой степени кандидата юридических наук
по специальности: 5.5.3. Гражданское право; предпринимательское
право; семейное право; международное частное право

ДУШАНБЕ – 2026

Диссертация выполнена на кафедре предпринимательского права юридического факультета Межгосударственного образовательного учреждения « Российско – Таджикский (Славянский) университет»

Научный руководитель:

Аминова Фарида Махмаминовна
– доктор юридических наук, доцент,
заведующий кафедрой
международного права и
сравнительного правоведения
Российско – Таджикского
(Славянского) университета

Официальные оппоненты:

Мирзозода Парвон Зайналобудин –
доктор юридических наук, декан
юридического факультета
Таджикского национального
университета.

Бобозода Джамрод Курбон –
доктор юридических наук,
заведующий кафедрой
экономического и финансового
права факультета менеджмента и
экономического права Таджикского
государственного
финансово-экономического
университета

Ведущее учреждение:

Международный университет туризма
и предпринимательства
Таджикистана.

Защита диссертации состоится «28» апреля 2026 г. в 10:00 часов на заседании Диссертационного совета 6D.KOA-018 при Таджикском национальном университете (734025, г. Душанбе, ул. Буни Хисорак, зал диссертационного совета юридического факультета)

Адрес: Кодиров Н.А. master.nek@mail.ru (тел.: 905808686)

С содержанием диссертации можно ознакомиться на сайте www.tnu.tj и в центральной научной библиотеке Таджикского национального университета по адресу: проспект Рудаки, 17.

Автореферат разослан « ____ » _____ 2026 года

**Учёный секретарь диссертационного совета,
кандидат юридических наук, доцент**



Кодиров Н.А.

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования. В начале XXI в. в Таджикистане значительно активизировалось развитие строительной отрасли экономики. В первую очередь это выразилось в кардинальном обновлении жилого фонда, в чрезвычайно развернутом строительстве жилых домов и сносе старых зданий, которые были возведены еще в 50-70-е годы прошлого века. Все эти процессы конечно, повлекли за собой и изменения в правовой среде, разработку новых правовых актов, которые должны были отвечать современным законодательным требованиям, касающимся участия в строительстве, права на строящиеся жилые площади, возможностей их приобретения и т.д. С учетом сказанного, особую значимость приобрел такой юридический документ, как договор долевого строительства жилого здания, от правового регулирования которого зависит решение многих вопросов, возникающих в ходе строительства жилого здания.

Договор долевого участия в строительстве жилого здания представляет собой сложную правовую конструкцию, которая в законодательствах многих стран, в том числе и в Таджикистане получила соответствующее регулирование. Как известно, любое строительство сопровождается комплексом взаимосвязанных социально-экономических, правовых и практических проблем, решение которых сохраняет свою актуальность до настоящего дня.

Жилищный вопрос остается одним из наиболее насущных для граждан многих стран, и долевое участие в строительстве на протяжении многих лет выступает зачастую основным способом приобретения жилья на первичном рынке. Одновременно долевое участие является для застройщиков важнейшим инструментом финансирования, что и определяет его существенное влияние на развитие строительной отрасли и экономики в целом.

Следует отметить, что законодательство в сфере долевого строительства постоянно совершенствуется, и в первую очередь это обусловлено изменяющимися экономическими условиями, возникновением непредвиденных ситуаций самого различного характера. С учетом этого защита прав граждан-участников долевого строительства ставит перед законодателями ряд задач, требующих глубокого научного анализа. В частности, это выявление возможных коллизий и непредвиденных последствий, разработка предложений по дальнейшей

оптимизации правовых механизмов в сфере строительства жилых зданий и долевом участии в нем и т.д.

Актуальность исследования подтверждается и тем, что правоприменительная практика, включая судебную, постоянно сталкивается с новыми сложными ситуациями, возникающими в рассматриваемой нам сфере, и все они нуждаются в правовом толковании и единообразном применении норм, регулирующих долевые отношения.

Особую социальную значимость в контексте уже обозначенных выше проблем приобретает вопрос защиты прав дольщиков как экономически более слабой стороны договора. Так, нарушение сроков строительства, невысокое качество возводимого жилья, а также риски банкротства застройщиков выступают факторами, которые очень сильно осложняют решение правовых проблем, встающих не только перед законодателем, но и перед гражданами государства. В связи с этим, научный поиск эффективных правовых инструментов, способных обеспечить реальную защиту имущественных интересов граждан, предотвратить увеличения числа «обманутых дольщиков», создание действенных механизмов восстановления нарушенных прав, до сих пор остаются весьма востребованными и с теоретической, и с практической точек зрения.

Исследование правового регулирования договора долевого участия важно и с учётом необходимости обеспечения баланса интересов всех участников этих отношений: дольщиков, застройщиков, кредитных организаций и государства.

Чрезмерное ужесточение требований к застройщикам приведёт на наш взгляд к снижению темпов строительства и росту стоимости жилья, в то время как недостаточное регулирование создает почву для злоупотреблений и нарушения прав граждан. Поэтому именно разработка научно обоснованных предложений по гармонизации правового регулирования, способствующего как защите дольщиков, так и устойчивому развитию строительного рынка, представляет несомненную актуальность.

Кроме того, такие современные тенденции, как цифровизация строительной отрасли, внедрение информационных систем в процессы заключения и регистрации договоров, развитие механизмов онлайн-взаимодействия между участниками, ставят перед юридической наукой новые задачи по осмыслению и адаптации правового регулирования к

этим изменениям. Анализ правовых аспектов использования цифровых технологий в долевом строительстве может стать важным направлением отдельного диссертационного исследования.

Таким образом, правовое регулирование отношений, возникающих из договора долевого участия в строительстве жилых зданий, является сегодня одним из самых актуальных вопросов в юридической науке Таджикистана. Его глубокое и всестороннее исследование могут внести существенный вклад в развитие гражданского права, в совершенствование действующего законодательства и правоприменительной практики, способствуя повышению правовой защищенности граждан и стабильности на рынке жилищного строительства.

Строительство жилых зданий сегодня идёт полным ходом во всех республиках СНГ, подтверждением чего является принятие Модельного закона «О строительстве недвижимых объектов на долевых началах» от 27 ноября 2020 г., который постоянной комиссией Межпарламентской Ассамблеи государств-участников Содружества Независимых Государств по экономике и финансам рекомендован для использования в национальном законодательстве.

Учитывая темпы роста строительства, Правительством Таджикистана была разработана и принята Стратегия развития строительной отрасли Республики Таджикистан до 2030 г. [2]. В ней определены цели и приоритеты развития, задачи и механизмы реформирования строительной отрасли на основе изучения лучших практик структурных преобразований строительной сферы зарубежных стран и мировых тенденций развития градостроительной деятельности [2].

Согласно реестру Службы по лицензированию градостроительной деятельности Комитета по архитектуре и строительству при Правительстве Республики Таджикистан, в период 2016-2020 гг. лицензию на градостроительную деятельность получили 2445 организаций, в том числе подрядных организации – 2073, или 84,8 процента [2].

Активизация строительства в городе, связанная с необходимостью возведения новых жилых зданий, безусловно положительным образом сказывается на внешнем облике местности – с одной стороны, а с другой

– способствует улучшению жилищных условий граждан страны, поскольку многие дома, построенные ранее являются ветхими.

Строительство непосредственно связано с производством стройматериалов, необходимых для возведения, реконструкции и ремонта зданий. Благодаря развитию строительной отрасли развиваются и другие сферы, например, по производству цемента, кирпичей, электромонтажных материалов. Дальнейшее проведение ремонтных работ в жилых квартирах создаёт спрос на ввоз материалов из-за рубежа, что укрепляет сотрудничество между различными странами и позволяет развиваться предпринимательской деятельности в Таджикистане.

Проведение строительства также способствует созданию множества новых рабочих мест, что благоприятно влияет не только на материальное положение граждан, но и на благосостояние семей.

Мужское население страны, специализирующееся на строительстве, монтажных работах и т.д. имеют возможность трудоустройства у себя на родине. Конечно, это влияет на состояние семейных отношений между супругами и воспитание детей.

В то же время нельзя не отметить того факта, что экономические и социальные отношения, возникающие и развивающиеся в данной сфере, оказались недостаточно урегулированными с законодательной точки зрения, что влечёт за собой ряд нарушений прав граждан. В первую очередь здесь следует назвать опоздания со сдачей объектов, несоответствие жилья заявленным характеристикам, сложности с оформлением договоров, в то числе и договора долевого участия в строительстве жилого здания, когда на одну долю – будущую жилую площадь, начинают претендовать несколько лиц. Ещё одной проблемой выступает незащищённость дольщиков при банкротстве застройщика, когда дольщики остаются без жилья и без вложенных денег, даже если строительство было завершено частично.

Не мало споров возникает и по поводу оформления перехода права собственности по итогам завершения строительства и регистрацией жилья. Некоторые из упомянутых выше вопросов в законодательстве Таджикистана вообще не затрагиваются, другие же требуют дополнительных разъяснений, т.е. разрешены не полностью.

Перечисленные проблемы свидетельствуют о необходимости разработки и внедрения более эффективной системы законодательного регулирования в области строительства жилых зданий, чтобы обеспечить

устойчивое развитие отрасли и защиту интересов всех участников процесса.

Согласно п.16 Стратегии развития строительной отрасли, одной из первоочередных задач развития жилищного строительства выступает упорядочение именно механизмов долевого строительства, что должно обеспечить защиту прав участников этих отношений и стимулировать развитие жилищного строительства. Помимо этого, в новый Гражданский кодекс Республики Таджикистан (далее ГК РТ) [1] включена гл.60, посвящённая договору долевого строительства жилого здания. Данный кодекс вступил в действие в 2023г., и в нём перечислены основные требования к застройщикам и изложены механизмы защиты прав дольщиков.

При всей значимости приведенных выше законодательных документов некоторые важные вопросы, связанные с долевым строительством, все же требуют более глубокого научного обоснования и это попытка реализовать в своей диссертационной работе автор, что ещё раз подчёркивает её актуальность.

Степень изученности научной темы. На территории Таджикистана проводились отдельные исследования, посвящённые вопросам договорного регулирования долевого участия в строительстве жилья, однако их крайне недостаточно. Так, автором были изучены работы У.А. Азиззода [13], Ф.М. Аминовой [30,14], Д.К. Бобозода [17], И.Х. Бободжонзода [19], Ш.К. Гаюрзода [18], А.В. Золотухина [5], Д.З. Маджидзода [21], М.А. Махмудзода [6], Ш.М. Менглиева [7], П.З. Мирзозода [22], Дж.С. Муртазозода [23], А.К., Назарова [24], Х.Т. Насирова [8], В.А. Ойгензихта [9], М.З. Рахимзода [25], Д. Ш. Сангинзода [10], Т.И. Султоновой [11], Д.Ш. Султоновой [26], Х.Н. Химатова [28], А.Г. Холикзода [12, 21].

Связь исследования с программами (проектами) либо научной тематикой.

В рамках Перспективного плана научно – исследовательской работы кафедры предпринимательского права РТСУ на 2021-2025г. по направлению: «Общий анализ состояния и актуальные проблемы современного предпринимательского права Республики Таджикистан» было проведено настоящее диссертационное исследование.

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ИССЛЕДОВАНИЯ

Целью диссертации выступает поиск путей решения проблем, возникающих в отношениях долевого участия в строительстве путём разработки положений и рекомендаций, направленных на улучшение правового регулирования и обеспечение справедливого и эффективного взаимодействия между всеми участниками отношений долевого строительства жилья.

Задачи исследования. Исследование направлено на достижение следующих задач:

- изучить публично-правовые и частноправовые начала нормативно-правового регулирования правоотношений в области долевого участия в строительстве жилого здания;
- определить место договора долевого участия в строительстве жилого здания в системе гражданско-правовых договоров;
- выяснить правовое положение застройщика и дольщика в долевом строительстве жилого здания;
- изучить правовую природу «доли» в договоре долевого участия в строительстве жилого здания;
- рассмотреть форму и порядок заключения договора долевого участия в строительстве жилого здания;
- провести анализ изменения и расторжение договора долевого участия в строительстве жилого здания;
- разработать эффективные механизмы по защите прав дольщиков в отношениях долевого участия в строительстве;
- рассмотреть вопросы ответственности дольщика за неисполнение обязательств по договору долевого строительства жилого здания;
- определить правовые последствия, возникающие по результатам нарушения застройщиком обязательств из договора долевого участия в строительстве.

Объект исследования. Объектом исследования выступают общественные отношения, возникающие при реализации участниками прав, возникающих из договора участия в долевом строительстве жилого здания.

Предмет исследования. В качестве предмета исследования выступают нормы, осуществляющее регулирование договорных отношений по участию в долевом строительстве жилых зданий в Республике Таджикистан.

Этап, место и период исследования (исторические рамки исследования).

Местом проведения исследования является кафедра предпринимательского права юридического факультета Российско-Таджикского (Славянского) университета. С 2024 диссертант осуществляет работу на кафедре.

Диссертационное исследование охватывает широкие временные рамки, включая период распространения римского частного права и зороастрийского права. Однако основное внимание уделено изучению периода с 1991 по 2024 годы, начиная с момента независимости Таджикистана.

Теоретические основы исследования. Для теоретического обоснования исследования использовались работы цивилистов. Изучение отдельных аспектов отношений, возникающих из договора участия в долевом строительстве жилья, требовало обращения к литературе по уголовному, административному и иным отраслям права. При написании работы автор опирался на работы как российских, так и таджикских ученых в области права, включая работы Ю. Н. Андреева, А.М. Диноршох, Д.В. Бауэра, Ш.М. Исмоилова, О.Л. Капицы, Л.А. Кинетовой, А.Н. Лёвушкина, Д. А. Липинского, Ю.В. Романец, Б.О. Самадзода, К.Л. Татарова, С.А. Черняковой.

Методологические основы исследования. При написании диссертации использовались как общенаучные, так и частнонаучные методы изучения поставленных проблем. Из числа общенаучных методов анализ и синтез, индукция и дедукция, позволяющие системно подойти к изучению правовых норм, регулирующих долевое строительство, и выявить их внутреннюю взаимосвязь. С помощью историко-правового метода мы проследили эволюцию правового регулирования института долевого участия в строительстве, определили этапы его становления и выявили причины нормативных изменений. Сравнительно-правовой метод применялся при сопоставлении отечественного законодательства с правовыми порядками других стран, особенно государств СНГ с целью выявления как успешных решений, так и пробелов в правовом регулировании долевого строительства.

Из специальных юридических методов в работе использовался формально-юридический метод, обеспечивающий более глубокий анализ содержания правовых норм, их структуры и логической

последовательности. Системный подход позволил рассматривать нормы, регулирующие долевое строительство, как часть более широкой системы гражданского законодательства, находящейся во взаимодействии с нормами о защите прав потребителей, о регистрации прав на недвижимость и др. Толкование права как метода направлено на выявление смысла и содержания правовых норм, а также на анализ судебных подходов к их применению. С помощью юридико-догматического метода были логически реконструированы правовые конструкции, используемые в сфере долевого участия.

Метод правового моделирования применялся при разработке предложений по совершенствованию действующего законодательства, направленных на более эффективную защиту прав участников долевого строительства.

Эмпирическая база исследования. Эмпирические предпосылки диссертационного исследования выражены материалами практической деятельности судов. В ходе исследования были использованы отдельные примеры из судебной практики в области долевого участия в строительстве.

Научная новизна исследования заключается в комплексном анализе проблем долевого участия в строительстве жилых зданий и обосновании особенностей регулирования тех специфических отношений, которые складываются на практике между дольщиками, застройщиками и государственными органами. На основе изучения общих положений о гражданско-правовой ответственности, в работе предлагаются возможные варианты новых норм, направленных на совершенствование правоотношений договорного регулирования строительства многоквартирных домов. Причём автор считает, что совершенствование законодательства в первую очередь должно быть направлено на повышенную защиту дольщика как наиболее слабой стороны. Новизна исследования выражается и в том, что автор аргументированно доказывает, что завершение договорных отношений между дольщиком и застройщиком связано с принятием решения со стороны уполномоченных государственных органов.

Положения, выносимые на защиту. Исследованный материал позволил автору сформулировать положения, вынесенные на защиту:

1. В диссертации утверждается, что в регулировании правоотношений в сфере долевого участия в строительстве жилых

зданий необходимо учитывать переплетение частноправовых и публично-правовых начал. Приобретение прав по договору на долю невозможно без решения органов государственной власти о приёмке объекта.

2. Участвовать в долевом строительстве в качестве дольщика могут граждане Республики Таджикистан. Застройщиком может выступать только юридическое лицо, зарегистрированное в установленном законом порядке на территории Республики Таджикистан, и имеющее специальное разрешение (лицензию) на осуществление деятельности в сфере долевого строительства, выданное уполномоченным государственным органом.

3. Механизм перехода прав на квартиру в построенном здании должен предусматривать составление акта передачи вместо договора купли-продажи. Право собственности дольщика на построенный объект должно оформляться в письменной форме и заверяться нотариально посредством акта приёма-передачи недвижимого имущества, составленного застройщиком.

Соблюдение этого положения требует внесения соответствующего дополнения в ГК РТ в виде нормы следующего содержания «Регистрация права собственности со стороны государства на долю в жилом здании подлежит осуществлению на основе акта приёма-передачи недвижимости по договору долевого участия в строительстве».

4. Необходимо четко разграничивать понятия «участники» и «стороны». Сторонами договора долевого участия в строительстве выступают застройщик и дольщик, то есть непосредственные юридические субъекты договора. Участниками же правоотношений в области долевого участия в строительстве жилых зданий могут быть все лица, имеющие отношение к проекту, включая дольщиков, застройщиков, подрядчиков, инвесторов и т.д. Таким образом, понятие «стороны» ограничивается лишь юридическими субъектами договора, а понятие «участники» охватывает всех вовлеченных в проект лиц.

Теоретическая и практическая значимость исследования заключается в разработке нового подхода к правовому регулированию отношений в сфере долевого строительства жилья в Республике Таджикистан, способствующего улучшению законодательства и повышению защиты прав участников долевого строительства.

Теоретические выводы сделанные в процессе исследования, будут полезны при разработке новых нормативно-правовых актов, касающихся деятельности в сфере строительства.

Степень достоверности результатов исследования подтверждается выводами сделанными на основе анализа действующего законодательства и практики применения отношений в области долевого строительства жилья.

Соответствие диссертации паспорту научной специальности. Тема диссертации в целом соответствует паспорту научной специальности 5.5.3 – Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право.

Личный вклад соискателя учёной степени. В ходе проведения диссертационного исследования автором, на основе традиционных научных подходов и собственных выводов, были всесторонне обоснованы особенности договора долевого участия в строительстве жилого здания; определён правовой статус участников такого договора; внесены предложения по разработке действенного механизма защиты прав участников договора долевого участия в строительстве жилого здания.

Апробация и применение результатов диссертации. Диссертация была выполнена на кафедре предпринимательского права юридического факультета Российско-Таджикского (Славянского) университета.

Отдельные выводы и предложения были изложены на следующих международных и республиканских научно – практических конференциях и семинарах, в ходе проведения круглых столов:

- Круглый стол «Правовое просвещение в контексте развития международного публичного и частного права», посвященный году правового просвещения 15 марта 2024 г. Доклад на тему: «Проблемы и механизмы защиты прав участников долевого строительства в современных правовых системах».

- XI Международная студенческая научно-практическая конференция «Актуальные вопросы юриспруденции», посвящённая Году правового просвещения» Душанбе, 19 апреля 2024 г. Доклад на

тему: «Нормативно-правовые основы регулирования договора долевого строительства жилого здания».

- Круглый стол «Современные тенденции реформирования коммерческого законодательства Республики Таджикистан в контексте развития экологической («зелёной») экономики», приуроченный году правового просвещения. Май 2024 год. Доклад на тему: «Развитие строительной отрасли и его влияние на окружающую среду».

- Международная научно-практическая конференция «Актуальные проблемы современности: взгляд молодежи», посвященная 30-летию Конституции Республики Таджикистан и Году правового просвещения. 24 мая 2024 года в Российско-Таджикском (Славянском) университете. Доклад на тему: «Дольщик как субъект договора долевого участия в строительстве жилого здания».

- Республиканская научно-практическая конференция: «Конституция как фактор стабильности государства» (25 октября 2024 года). Душанбе. 2024. Доклад на тему: «Публично-правовые и частноправовые начала нормативно-правового регулирования правоотношений в области долевого участия в строительстве жилого здания».

- 12 Международная научно-практическая конференция «Национально-правовая система Республики Таджикистан и стран СНГ» Душанбе, 25 октября 2024. Доклад на тему: «Проблемные аспекты защиты прав дольщиков в России и Таджикистане: сравнительно-правовой анализ».

- Республиканская научно-практическая конференция «Гражданское общество в современном Таджикистане ценностные и правовые аспекты исследования». Душанбе, 16 мая 2025 г. Доклад на тему: «Свобода заключения договора о сносе жилого дома между гражданами и застройщиками».

- Международная научно-практическая конференция «Актуальные проблемы современности взгляд молодежи». Душанбе, 23 мая 2025 г. Доклад на тему: «Проблемы правового регулирования отношений по сносу жилого дома».

Публикации по теме диссертации. Автор имеет 9 публикаций по теме исследования, 4 из которых опубликованы в журналах,

рецензируемых ВАК при Президенте РТ и 5 – в материалах конференций.

Структура и объем диссертации. Структура диссертационной работы обусловлена объектом и предметом исследования, а также её целями и задачами. Диссертация состоит из введения, трёх глав, включающих 9 параграфов, а также заключения и списка использованных источников.

Общий объём диссертации составляет 182 страницы компьютерного набора.

ОСНОВНЫЕ ЧАСТИ ИССЛЕДОВАНИЯ

Во введении настоящей диссертации получила обоснование актуальность темы исследования, описана степень её разработанности, обозначены как объект, так и предмет исследования, цели с вытекающими из неё задачами, методологические и теоретические основы, научная новизна, теоретическая и практическая значимость исследования.

Первая глава диссертации – **«Договорная конструкция отношений долевого участия в строительстве жилого здания»** – посвящена вопросам основ договорного регулирования отношений, вытекающих из долевого строительства жилого здания.

В первом параграфе первой главы – **«Публично-правые и частноправовые начала нормативно-правового регулирования правоотношений в области долевого участия в строительстве жилого здания»** – автором отмечается, что договор долевого строительства жилого здания представляет собой юридическое соглашение между застройщиком и дольщиком долевого строительства, которое регулирует отношения между сторонами в процессе строительства жилого объекта. Заключение вышеуказанного договора позволяет дольщику вложить средства в строительство недвижимости и приобрести право на получение жилого помещения в будущем.

На сегодняшний день правоотношения в области долевого участия в строительстве жилого здания регулируются в Республике Таджикистан как частноправовыми, так и публично-правовыми нормами.

Диссертант подчёркивает факт возможного наличия в жилом здании, возведённом застройщиком, помимо жилых квартир магазинов, садилов, салонов красоты, медицинских клиник и т.д. Как

правило в большинстве новостроек, такие объекты расположены на первых и вторых этажах здания. При таком раскладе, возникает вопрос о возможности отнесения дольщика к категории «потребитель» и последующей его защите.

Зачастую, застройщики начинают заключать договора долевого участия в строительстве, не договорившись с собственниками подлежащих сносу частных домов или квартир, расположенных в многоквартирном жилом доме, что на наш взгляд является незаконным. Так, в самом Приказе о разрешении на строительство устанавливается годовой срок для застройщика. В течении этого времени последний должен договориться с жильцами, проживающими в жилых помещениях на сносимой территории. Сам приказ предусматривает утрату его силы в случае, если стороны не придут к консенсусу. В связи с этим, думается что договора с будущими дольщиками на этом этапе считаются недействительными и не могут порождать юридических последствий. В юридической литературе по данному поводу правильно отмечается «...договор, заключается сторонами в целях обеспечения гарантий его надлежащего исполнения» [31, с.218]. При отсутствии договорённости застройщика и жителей невозможно говорить о гарантиях для дольщиков.

Особенностью отношений по долевого участию в строительстве жилых зданий по мнению автора является то, что вопросы качества контролируются как со стороны дольщиков, так и со стороны специально уполномоченных государственных органов. При несоблюдении основных требований к качеству, предусмотренных в договоре, застройщик не сможет получить технический паспорт здания, поскольку по окончанию строительных работ застройщиком, жилое здание должно пройти государственную комиссию на качество строительных и иных работ.

В то же время, в отличие от других гражданско-правовых отношений, отношения по долевого участию в строительстве жилого здания отличаются тем, что в них в большей степени имеет значение решение государственных органов. Таким образом, автором доказываемся, что налицо переплетение частноправовых и публично-правовых начал регулирования правоотношений в области долевого участия в строительстве жилого здания. Приобретение прав по договору на долю не может существовать в отрыве от решения органов

государственной власти на приём объекта.

Во втором параграфе первой главы – «Договор долевого участия в строительстве жилого здания в системе гражданско-правовых договоров» – автором отмечается, что соглашение о долевом участии в строительстве жилого объекта является одной из разновидностей гражданско-правовых сделок, в то же время действующее законодательство Республики Таджикистан достаточным образом не регулирует упомянутые договорные отношения.

В диссертации отмечается, что договор долевого участия в строительстве занимает особое место в системе гражданско-правовых договоров, являясь комплексным институтом, регулирующим отношения по созданию и передаче объекта недвижимости. В юридической литературе имеется мнение, согласно которому договор долевого участия в строительстве можно отнести к категории предварительных договоров. У этой позиции есть как сторонники, так и противники. Ю.Н. Андреев считает отнесение договора долевого участия в строительстве к предварительным договорам неправильным, ввиду отсутствия соответствующих признаков. «Договор долевого участия не предусматривает последующего заключения основного договора, поскольку сам является основным договором и содержит в себе все необходимые для исполнения существенные условия, права и обязанности сторон, вступает в действие с момента его подписания сторонами либо в обусловленный сторонами срок» [15, с.97]. Продолжая свою мысль, автор отмечает «...наименование сторонами заключенного договора об участии в долевом строительстве «предварительным» вызвано не гражданско-правовым режимом предварительного договора, а предварительной оплатой стоимости будущего жилья или иного объекта долевого строительства» [15, с.97].

Прежде всего договор долевого участия является sinalлагматическим (взаимным) договором. Подразумевается, что каждая из сторон (застройщик и участник долевого строительства) имеет как права, так и обязанности по отношению друг к другу, причем права одной стороны корреспондируют обязанностям другой.

Договор долевого участия по мнению автора, безусловно, является двусторонним договором, в котором участвуют две стороны – застройщик и участник долевого строительства иначе говоря дольщик. Несмотря на то, что в рамках одного проекта может быть множество

участников долевого строительства, каждый из них заключает отдельный договор с застройщиком, что подтверждает двусторонний характер каждого конкретного договора в отдельности, он также является консенсуальным. Охарактеризовывая договор долевого участия диссертантом делается акцент на фидуциарности и публичности данного договора. Фидуциарность по мнению автора выражается в особом доверии между застройщиком и дольщиком, поскольку последний доверяет значительные денежные средства застройщику, зачастую на этапе полного отсутствия объекта и больших рисков.

Автор резюмирует, что договор долевого участия в строительстве представляет собой сложный правовой конструкт, объединяющий в себе черты различных гражданско-правовых договоров, его синаллагматичность, двусторонность, консенсуальность, возмездность, каузальность, срочность, характер договора присоединения, фидуциарность формируют его уникальную гражданско-правовую характеристику, направленную на обеспечение баланса интересов сторон и защиту прав участников долевого строительства.

Диссертант проводит сравнение договора долевого участия в строительстве с другими договорами, такими как договор простого товарищества, договор инвестирования, договор подряда.

В отличие от смешанного договора, договор долевого участия в строительстве является поименованным в гражданском законодательстве Республики Таджикистан и обладает особыми характеристиками, которые четко определены в нормативных актах. Таким образом, хотя оба типа договоров могут содержать элементы различных правовых отношений, смешанный договор не имеет четкого законодательного определения, в то время как договор долевого участия имеет свои уникальные особенности, регулируемые конкретными нормами закона. Можно прийти к выводу о том, что нельзя отнести к нему договор долевого участия в строительстве жилого здания, который четко определен в ГК РТ.

Отношения долевого участия в строительстве подлежат оформлению договором долевого участия в строительстве в связи с чем можно заключить, что он выступает самостоятельной правовой

конструкцией в контексте строительства жилых зданий, что обозначает и подчёркивает уникальность данного договора.

Третий параграф первой главы – «Правовое положение застройщика и дольщика в долевом строительстве жилого здания» – определяет место сторон в отношениях по долевому участию в строительстве.

В диссертации отмечается, что в вопросе долевого строительства, сегодня сложились две основные точки зрения на то, как понимать понятия «участники» и «стороны». Одна из них утверждает, что «участники» – это более широкое понятие, чем «стороны». Под «участниками» подразумеваются не только те, кто вкладывает средства, и застройщики, но и все, кто так или иначе связан с проектом, например, подрядчики, инвесторы, представители власти, то есть, «участник» договора долевого строительства представляет собой некое общее понятие, охватывающее всех, кто участвует в проекте. В свою очередь, «стороны» договора долевого участия это уже более узкое понятие, которое относится непосредственно к тем, кто заключает и исполняет сам договор, те юридически значимые субъекты, которые несут по договору обязательства.

Рассматривая положение застройщика в отношениях по долевому участию в строительстве автор, сравнив понятия «застройщик», «организатор финансирования долевого строительства», «подрядчик», «инвестор» приходит к выводу о необходимости в ГКРТ обозначить категорию «застройщик» следующим образом. Застройщик – юридическое лицо имеющее разрешение на строительство и всю сопутствующую документацию и отвечающее перед дольщиками за результат строительства и сдачу дома в эксплуатацию.

Дольщик – лицо передающее денежные средства, либо иное имущество взамен предоставления со стороны застройщика в будущем помещения.

Проводя анализ законодательного регулирования положения застройщика и дольщика в Таджикистане, а также механизмов защиты прав дольщиков, диссертант рассмотрел изучил внедрения эскроу-счетов в Российской Федерации и поставил вопрос о целесообразности внедрения их на практике в Республике Таджикистан. В результате, автор пришёл к выводу об отсутствии необходимости в таком способе

защите, обосновав это следующим образом: застройщик в договорах участия долевого строительства – это строительная организация, осуществляющая строительство на деньги будущих собственников жилых и нежилых помещений, а не за свой счет. Застройщик за каждый квадратный метр будущей жилой площади снижает цену за счёт того, что ему не приходится занимать деньги у банка, выплачивать проценты, основная выгода от участия в правоотношениях по долевым участиям для застройщика заключается именно в этом, а для дольщика – в заниженной стоимости полученной по итогам недвижимости.

Итак, дольщик по отношению к застройщику выступает слабой стороной, что требует более детальной охраны его прав. Договор подлежит обязательной государственной регистрации в Российской Федерации, что обеспечивает дополнительную защиту прав дольщика, в том числе от так называемых «двойных продаж». Следует отметить, что в Республике Таджикистан в отличие от Российской Федерации не предусмотрена государственная регистрация отношений между дольщиком и застройщиком. Ни Гражданский, ни Градостроительный, ни Жилищный кодексы РТ не предусматривают регистрации договора долевого участия. ГК лишь предусматривает необходимость обязательного нотариального удостоверения договора в ст.1159. В обеих вышеупомянутых странах после передачи объекта и государственной регистрации прав собственности дольщик становится полноправным собственником своей недвижимости.

Автор отмечает, что зачастую на практике возникают проблемы, связанные с тем, что застройщик оформляет одну и ту же будущую квартиру в качестве доли сразу на нескольких лиц.

Предоставление планировки снижает риск недоразумений и споров между дольщиком и застройщиком. Планировка квартиры, приложенная к договору, служит важным юридическим документом. Сегодня в Таджикистане только единичные застройщики прилагают к договору проект планировки квартиры, так как действующее законодательство РТ не рассматривает это в качестве обязательного условия заключения договора, что не удовлетворяет интересам прав дольщиков и порождает дополнительные для них риски.

Автор обосновывает точку зрения о необходимости включения в статью 1158 ГК РТ «Договор долевого строительства жилого здания» положение об обязанности застройщика по предоставлению проекта

планировки квартиры дольщику, включив в данную статью норму следующего содержания «Застройщик обязан предоставить планировку квартиры в качестве приложения к договору долевого участия в строительстве. Планировка квартиры должна содержать внутреннее месторасположение всех квартирных помещений с указанием месторасположения на территории площадки».

В четвёртом параграфе первой главы – **«Правовая природа «доли» в договоре долевого участия в строительстве жилого здания»** – диссертантом отмечается, что на сегодняшний день, ситуация сложилась таким образом, что здание вполне может быть объектом общей долевой собственности, что в свою очередь означает то, что здание принадлежит не одному, а сразу нескольким собственникам на правах общей долевой собственности, но при этом доля каждого отдельного собственника может быть определена как в виде процентного соотношения, так и в виде конкретных определённых частей здания.

В римском частном праве понятие доли которое называлось иначе *pars, portio* означало не выделенную в натуре часть вещи, то есть идеальную долю, которая находилась в общей собственности сразу нескольких лиц. Подобная доля выражала собой ту меру, в которой сособственник участвовал в правах на их общее имущество. Сама вещь в свою очередь оставалась неделимой до того момента, пока не произойдёт возможный раздел, а каждый из участников имел право на всю вещь, но в пределах своей доли, которые могли быть равными или неравными в зависимости от основания возникновения совместной собственности наследования, совместного приобретения, смешения имущества и т.п.

В историческом Таджикистане, также, как и в других регионах Центральной Азии существовали традиционные формы совместного участия в строительстве жилищ. В частности, совместное долевое строительство началось с возникновения инициативы со стороны общества. Отдельные группы людей объединялись вместе, направляя свои усилия на строительство общественных и частных жилых домов. Люди основывали такую практику на совместном труде и взаимопомощи. Следует заметить, что она как правило не была оформлена юридически. Отношения такого характера и на сегодняшний день частично сохранились на территории

Таджикистана, по сути они сводятся к тому, чтобы безвозмездно оказывать друг другу помощь в строительстве жилья друг-друга.

Диссертантом рассматривается ряд концепций относительно доли, в частности это «концепция идеальной доли в вещи», «концепция доли в стоимости вещи», «концепция вещи в праве собственности».

По мнению автора, в контексте долевого участия в строительстве жилых зданий одной из наиболее применимых может выступать концепция доли в праве собственности на строящийся объект. В рамках данной концепции доля считается отдельным элементом правового титула на строящийся объект, в результате чего и предоставляет человеку право владения, пользования и распоряжения.

Во второй главе – **«Правовые аспекты заключения, изменения и расторжения договора долевого участия в строительстве жилого здания и его исполнение»** автор рассмотрел вопросы порядка оформления договорного регулирования участия в долевом строительстве в Республике Таджикистан.

В первом параграфе второй главы – **«Форма и порядок заключения договора долевого участия в строительстве жилого здания»** диссертант рассмотрел требования законодателя об обязательности соблюдения письменной формы с нотариальным удостоверением упомянутого договора и обосновал свою точку зрения о необходимости создания специального государственного реестра для регистрации договоров долевого участия в строительстве.

Одной из распространённых форм заключения договора выступает письменная форма с нотариальным удостоверением и государственной регистрацией. Ст.177 ГК РТ закрепляет положение о том, что нотариальное удостоверение сделки требуется если это прямо прописано в законодательстве при заключении определённых видов договоров либо если одна из сторон договора настаивает на нотариальном удостоверении. Сказанное означает, что нотариально удостоверить можно по сути любой договор при наличии волеизъявления, что будет законным, при этом в случае не удостоверения нотариально договоров, к которым предъявляется требование о таком удостоверении будет считаться несоблюдением формы договора.

Письменность формы и необходимость нотариального удостоверения установлена нормами ст. 1159 ГК РТ. Для упрощения

процедуры оформления договоров долевого участия между сторонами автор считает возможным отказаться от необходимости нотариального удостоверения договоров, предусмотренной нормами ГК РТ, что поспособствует снижению расходов по оформлению и затраты временных ресурсов.

Учитывая, что каждый застройщик осуществляет свою деятельность на основе образования юридического лица имея при этом официальный атрибут юридического лица в виде собственной печати, удостоверяющей подлинность заключаемых сделок целесообразность нотариального удостоверения, подпадает под вопрос. Смысл печати юридического лица заключается в данном случае в удостоверении сделки без необходимости привлечения нотариуса. Для того чтобы сделка была удостоверена, достаточным считаем наличие печати застройщика в договоре участия. На наш взгляд нотариальное удостоверение не представляется действенным правовым механизмом для защиты прав дольщиков, а напротив –влечёт за собой дополнительные денежные расходы, которые ложатся на плечи дольщиков.

Более эффективным, по мнению автора, было бы предусмотреть государственную регистрацию такого рода договоров.

Ещё одним действенным способом, выступает заключение ДДУ в электронной форме с использованием электронных цифровых подписей. Внедрение подобной системы позволило бы отказаться от обязательного нотариального удостоверения, что упростило бы процедуры заключения договоров и снизило затраты.

В связи с этим, считаем необходимым, изменить норму ст.1159 ГК РТ, исключив нотариальное удостоверение в качестве обязательного требования к форме сделки, включив возможность заключения договоров в электронной форме с регистрацией в специальном Реестре договоров долевого участия строительства жилых зданий, который необходимо создать при Комитете по архитектуре и строительству при Правительстве Республики Таджикистан.

Во втором параграфе второй главы «Изменение и расторжение договора долевого участия в строительстве жилого здания» автор отмечает, что в соответствии с общими нормами главы 34 ГК РТ об изменении и расторжении договора, основаниями изменения и

расторжения договора выступает соглашение сторон, если закон или договор не предусматривает иное (статья 516 ГК РФ).

Для обеспечения баланса интересов обеих сторон диссертант считает необходимым включить в законодательство положения о праве застройщика на одностороннее расторжение договора в строго определенных и обоснованных случаях. Например, в случае существенного нарушения условий договора дольщиком. Исходя из природы правоотношений, возникающих между сторонами договора долевого строительства жилого дома диссертант считает, что со стороны дольщика в качестве основного нарушения договора может быть неоплата денежной суммы по графику, обговоренному сторонами и являющемуся приложением к договору.

Поскольку неоплата дольщиком денежных средств в установленный договором срок является существенным нарушением его обязательств, автор считает необходимым предоставить застройщику право на одностороннее расторжение договора в случае такого нарушения. Введение права застройщика на одностороннее расторжение договора в случае существенного нарушения обязательств дольщиком, таких как неоплата денежных средств, позволит застройщику эффективно защищать свои интересы и обеспечивать непрерывность финансирования и реализации строительного проекта. Таким образом, автор считает, что статью 1165 ГК РФ «Изменение и аннулирование договора долевого строительства жилого здания» необходимо изменить, изложив в следующей редакции

1. В договор можно внести изменения по согласованию сторон;
2. Договор может быть аннулирован по требованию дольщика при неисполнении застройщиком своих обязательств в установленные сроки, либо в иных случаях, предусмотренных законом;
3. Застройщик имеет право расторгнуть договор в одностороннем порядке при неисполнении дольщиком обязательств по погашению суммы, указанной в договоре и предусмотренной графиком погашения, который является приложением к договору [в данном случае срок задержки оплаты должен быть более 6 месяцев, а в выполнении строительных работ застройщика – отсутствовать задержка]. Дольщик должен быть уведомлен в письменной форме о

намерения застройщика расторгнуть договор не позднее, чем за месяц до расторжения.

Третий параграф второй главы – **«Возникновение права собственности на объект долевого строительства»** – посвящён рассмотрению вопроса о правовом статусе жилого здания на различных этапах его строительства, а также определению момента возникновения права собственности на него.

При изучении правового статуса достроенного и заселённого жилого здания, автор приходит к умозаключению о необходимости присвоения иного статуса, промежуточного между объектом незавершённого строительства т.е. зданием, которое не построено и полностью прошедшим государственную регистрацию зданием, поскольку основная проблема заключается в том, что статус «объект незавершённого строительства» является формально-правовой категорией, которая применяется ко всем зданиям, не прошедшим государственную регистрацию.

Автор считает, что с одной стороны – статус «объект незавершённого строительства», применяемый к таким зданиям, не отражает их реального состояния, поскольку по факту строительство окончено. С другой же – невозможно придать зданию статус полностью завершённого без соответствующей документации. В данной связи диссертант приходит к выводу о необходимости законодательного закрепления промежуточного статуса.

Такой статус мог бы быть предоставлен при соблюдении условия фактической завершенности здания и пригодности к эксплуатации, что позволит обеспечить базовые права владельцев, заключения договоров с коммунальными службами, проведения сделок, а также снизить социальную напряжённость, связанную с отсутствием правового статуса для фактически завершённых объектов.

Для реализации предложенного подхода целесообразно дополнить статью 48 Закона «О государственной регистрации недвижимого имущества и прав на него» следующей нормой: «Здания, фактически завершённые, пригодные для проживания и эксплуатируемые без соответствующей технической документации, могут быть признаны объектами завершённого строительства с отсутствующей технической документацией. Данный статус предоставляется на основании заключения специальной экспертной

комиссии и подтверждённых свидетельств фактического завершения строительства».

Переход прав от дольщика к новому дольщику на территории Республики Таджикистан чаще всего осуществляется путём аннулирования первоначального договора долевого участия в строительстве, ранее заключённого между дольщиком и застройщиком и заключением нового договора между застройщиком и новым дольщиком. При заключении нового договора, старый договор аннулируется, в то же время копии паспортных данных и заявление прежнего дольщика об отказе от договора сохраняется в качестве гарантии у застройщика.

Диссертант, считает необходимым закрепить необходимость заключения договора во избежание нарушения прав дольщиков. Цессия обеспечивает переход прав и обязанностей от «старого» дольщика к новому без расторжения первоначального договора и заключения нового, что позволяет избежать потенциальных споров, пересчётам стоимости или внесения поправок в проектную документацию, что могло бы существенно увеличить административные издержки и различные риски. Д.В. Бауэр и Ю.О. Загородникова отмечают, что «...при этом можно выделить различные виды сделок уступки права требования, наибольший интерес среди которых представляют цессия в делящихся правоотношениях, договоры частичной и будущей уступки права требования» [16, с.121].

Юридическая природа договора цессии предполагает прозрачность и предсказуемость всей процедуры. Застройщик уведомляется о переходе прав и фиксирует изменение участников договора, сохраняя все ранее установленные условия, что способствует минимизации рисков как для нового дольщика, так и для застройщика, так как исключает возможность временных пробелов в обязательствах.

Кроме того, цессия требует меньше времени и ресурсов, чем расторжение и заключение нового договора. Она исключает необходимость юридического пересмотра всех обязательств сторон, так как правопреемство происходит в рамках действующего договора, что особенно важно для обеспечения стабильности проектной деятельности, соблюдения сроков строительства и гарантии правового статуса объекта долевого участия.

Для внесения ясности и упрощения процедур перехода прав на объект долевого строительства в Республике Таджикистан, до получения технического паспорта, диссертантом предлагается дополнить ГКРТ следующей нормой: «Переход прав на объект незавершённого (завершённого, но без технической документации) долевого строительства от одного участника долевого строительства к другому осуществляется на основании договора уступки права требования (цессии). Уведомление застройщика о заключении договора цессии является обязательным условием для признания такого перехода действительным, кроме случаев, когда такое уведомление невозможно».

Ст.18 Жилищного кодекса РТ в качестве одного из оснований возникновения права собственности закрепляет долевого участия финансирования строительства. В то же время на практике для приобретения права собственности на объект дольщик по завершению строительства должен также заключить договор купли продажи, уплатив соответствующую государственную пошлину за каждый квадратный метр.

По мнению автора, передача объекта дольщику должна осуществляться на основании акта приема-передачи. В акте должно быть указано, что объект соответствует требованиям договора, и зафиксированы возможные недостатки (если они есть). Подписание акта приема-передачи должно являться основанием для оформления права собственности.

В связи с этим, автор считает необходимым внести дополнения в ГК РТ в виде нормы следующего содержания «Государственная регистрация права собственности на долю в жилом здании осуществляется на основе акта приёма-передачи недвижимости по договору долевого участия».

Третья глава – «Защита прав и ответственность из договора долевого участия в строительстве жилого здания» – включает в себя два параграфа.

В первом параграфе третьей главы **«Механизмы защиты прав дольщиков в договоре долевого участия строительства жилого здания»** автор отмечает, что договор долевого участия в строительстве жилого здания получил достаточно скудное правовое регулирование в новом ГКРТ, в связи с чем, признавая дольщиков

потребителями следует регулировать данные отношения Законом о защите прав потребителей РТ в части не урегулированной Гражданским кодексом. Диссертант считает, что механизм защиты прав дольщика зависит от признания или непризнания его потребителем.

Разграничение статуса потребителя и лица, занимающегося предпринимательской деятельностью, играет важную роль в правовом регулировании отношений, связанных с приобретением товаров, выполнением работ или оказанием услуг. Законодательство о защите прав потребителей создаёт особый правовой режим для защиты физических и юридических лиц, которые приобретают товары и являются потребителями работ и услуг для личных, семейных или домашних нужд, не связанных с бизнесом. Однако, как только приобретение касается предпринимательской деятельности, этот режим утрачивает свою силу, что логично и необходимо для обеспечения баланса интересов обеих сторон – как потребителя, так и производителя.

По мнению автора, если дольщик, приобретающий квартиру, имеет право на компенсацию за просрочки в строительстве или за недостатки в выполненных работах, то дольщик, покупающий коммерческое помещение должен обладать такими же правами. Наличие или отсутствие коммерческой цели в будущем не должно влиять на то, каким образом защищаются его права в ходе строительного процесса.

Правовая логика требует, чтобы все дольщики имели равные права на защиту, независимо от того, что именно они приобретают квартиру или коммерческое помещение. Ведь объект недвижимости (будь то квартира или магазин) предоставляется по договору долевого участия с одними и теми же обязательствами по качеству строительства, срокам сдачи, а также праву на компенсации в случае нарушений. Дольщик, вложивший деньги в коммерческую недвижимость, фактически получает ту же самую работу строительства, что и дольщик, приобретающий квартиру для личного пользования. На наш взгляд оба дольщика должны быть защищены в равном объёме.

В конечном итоге, дольщики коммерческих помещений, должны иметь такие же права на защиту своих интересов, как и те, кто покупает квартиры. Оба типа дольщиков выступают как потребители работ

строительства, и будущая цель использования объекта не должна влиять на их правовой статус, поскольку и в первом и втором случае застройщик должен выполнить работу качественно. Признание дольщиков потребителями позволит устранить правовую неопределённость и создать условия для более справедливого регулирования в сфере долевого строительства.

Во втором параграфе третьей главы **«Ответственности сторон за неисполнение обязательств, вытекающих из правоотношений по долевого участию в строительстве»** – автор делает вывод о том, что при несоблюдении условий договора на застройщика могут быть наложены как нормы гражданско-правовой, так и уголовной ответственности.

Если негативная ответственность понимается как претерпеваемые нарушителем последствия невыполнения обязательств, то позитивная, по мнению отдельных учёных выражается в осознании субъектом необходимости правомерного поведения и следование ему [29, с.141]. Позитивная юридическая ответственность по мнению представляет собой обязанность по соблюдению предписаний норм права [20, с.48].

Ст. 1164 ГК РФ закрепляет требования о необходимости соблюдения застройщиком гарантии качества. В соответствии с данной нормой обязанностью застройщика является сдача объекта надлежащего качества, соответствующего требованиям договора и проектной документации [в случае же несоответствия дольщик имеет право на устранение недостатков за счёт застройщика либо соответствующее уменьшение цены]. Гражданско-правовое взыскание направлено от нарушителя к потерпевшему, так как гражданско-правовая ответственность носит характер компенсационности. Сказанное означает, что цель взыскания убытков заключается не в наказании застройщика, а в восстановлении имущественного положения дольщика, которое имело место до нарушения договора.

Введение положений об ответственности застройщика за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства необходимо как для защиты прав вкладчиков, так и для повышения общей дисциплины на строительном рынке. Установление четкого механизма взыскания неустоек и убытков обеспечит вкладчикам

эффективные способы защиты своих прав без необходимости прибегать к затяжным судебным процессам.

Учитывая вышеизложенное, автор считает, что представляется целесообразным внести изменения в статью 1161 Гражданского кодекса Таджикистана, дополнив ее положениями об ответственности застройщика при нарушении сроков сдачи объекта долевого строительства.

В связи с вышеизложенным обосновывается необходимость изменить ст. 1161 ГКРТ и изложить в следующей редакции:

1. Застройщик обязуется сдать вкладчикам объект долевого строительства жилого здания в предусмотренный договором срок.

2. В случае нарушения застройщиком срока сдачи объекта долевого строительства вкладчик вправе требовать:

-выплату неустойки (пени) в размере 0,1% от уплаченной суммы за каждый день просрочки, но не более 10% от общей стоимости договора;

-возмещения убытков, вызванных задержкой передачи объекта (включая расходы на аренду жилья, упущенную выгоду и иные обоснованные траты);

-расторжения договора с возвратом всех уплаченных сумм и выплатой компенсации за причиненные убытки.

3. Если просрочка передачи объекта составляет более трех месяцев, вкладчик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора без уплаты каких-либо штрафов, при этом застройщик обязан возратить все полученные средства в течение 15 календарных дней со дня получения письменного уведомления.

4. Застройщик не освобождается от ответственности за просрочку, за исключением случаев, когда задержка вызвана форс-мажорными обстоятельствами, подтвержденными компетентными органами.

5. Независимо от уплаты неустойки, вкладчик сохраняет право требовать возмещения фактически понесенных убытков в части, не покрытой неустойкой.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Проведённое диссертантом исследование позволило сделать нижеследующие выводы:

1. Договор долевого участия в строительстве жилого здания призван регулировать отношения между его сторонами – дольщиком и застройщиком. В то же время возможность реализации данного договора зависит от всех вовлечённых в данный договор участников. В частности, застройщик не всегда представляет собой подрядную организацию, о чём свидетельствуют нормы градостроительного законодательства, при этом качество завершения строительства зависит также от него [5-А].

2. Особенностью отношений по долевого участию в строительстве жилых зданий является то, что конечное их завершение зависит от одобрения со стороны государства в лице его органов. При неполучении технического паспорта дольщиком, отношения между ним и застройщиком не могут считаться до конца завершёнными. Автором констатируется, что сдача дома в эксплуатацию происходит после прохождения государственной комиссии [4-А].

3. Отношения по долевого участию в строительстве жилых зданий регулируются на основании как частноправовых, так и публично-правовых начал, что в свою очередь свидетельствует о двойственной природе регулирования. Подобное регулирование продиктовано одновременным стремлением защитить права граждан-дольщиков и создать благоприятные условия для деятельности застройщиков. С одной стороны, нормы частного права регулируют договорные отношения дольщика и застройщика, при учёте принципа свободы договора и принципа добросовестности сторон, с другой же – публично-правовые нормы, представлены градостроительными, лицензионными и иными обязательными требованиями, устанавливающими рамки жёсткого характера, направленные на обеспечение качества строительства, предотвращение недобросовестных действий застройщиков и защиту общественных интересов [7-А].

4. В Таджикистане действует ряд законодательных актов, фрагментарно регулирующих сферу долевого участия в строительстве. Каждый из нормативно-правовых актов устанавливает собственные требования. К примеру, Градостроительный кодекс Республики Таджикистан регулируя вопросы градостроительства, проектирования, строительства и эксплуатации объектов недвижимости, содержит требования к проектной документации, разрешительной системе и

качеству строительства. В свою очередь, Закон Республики Таджикистан «О разрешительной системе» от 2023 г. предусматривает обязанности по лицензированию. В ст.1 лицензия определяется как специальный административный документ разрешительного характера, выдаваемый разрешительным органом хозяйствующим субъектам на осуществление определенных видов деятельности или действия, связанного с высоким уровнем риска, с соблюдением разрешительных условий и квалификационных требований и условий. ГКРТ от 2023 года регулирует сферу договорных отношений. Не смотря на регулирование Гражданским кодексом указанной сферы, оно является недостаточным. Проблемы возникают в связи с вопросами о возможности признания дольщика потребителем, особенно в случаях, когда приобретаемые помещения предназначены для коммерческого использования. В условиях активного развития строительной отрасли и роста объемов вводимого жилья необходимо совершенствование нормативно-правовой базы, что обеспечит надлежащий уровень правовой определенности и защиту прав всех участников [7-А].

5. Договор долевого участия в строительстве жилого здания занимает особое место в системе гражданско-правовых договоров и представляет собой самостоятельную правовую конструкцию, несмотря на наличие схожих элементов с договорами купли-продажи, подряда и инвестирования. Основная специфика данного договора заключается в его двойственной природе. С одной стороны, он направлен на передачу права собственности на объект недвижимости после завершения строительства, с другой, носит инвестиционный характер, поскольку дольщик фактически вкладывает средства в процесс возведения объекта. Такая двойственность порождает целый ряд правоприменительных проблем, связанных с квалификацией договора, определением правового режима вложенных средств и защитой прав дольщиков [4-А].

6. Традиционно право собственности возникает после государственной регистрации, что соответствует общепринятым международным стандартам. Однако анализ законодательства Республики Таджикистан выявил определенные правовые пробелы, связанные с процедурой перехода прав собственности и статусом объекта строительства до момента его ввода в эксплуатацию. Анализ

правоприменительной практики привёл автора к выводу о заключении как договора долевого участия в строительстве, так и договора купли-продажи между дольщиком и застройщиком, что, по его мнению, является не правильным. Такая ситуация ведёт к дублированию правовых оснований перехода права собственности, в результате чего возникают дополнительные материальные траты. В частности, дольщик вынужден оплачивать расходы по оформлению договора купли-продажи в нотариальной конторе, чтобы оформить квартиру на своё имя. По мнению автора, следует законодательно закрепить положение о переходе права собственности не на основании договора купли-продажи, а на основании договора долевого участия в строительстве жилого здания путём подписания акта приёма-передачи недвижимого имущества между дольщиком и застройщиком [1-А].

7. Рассмотрев вопрос о том, как использовать эскроу-счета, чтобы защитить права дольщиков автор пришел к ряду выводов. С одной стороны, система эскроу-счетов уменьшает ряд рисков, потому что она держит деньги дольщиков в безопасности до того, как дольщики получают объект недвижимости. С другой стороны, обязательные эскроу-счета заставляют застройщиков брать займы. Заёмные деньги делают строительство дороже. Дороже строительство – значит выше цена жилья для покупателей. В Таджикистане, как и во всём мире сегодня экономические реалии влияют на всё. Вот почему внедрение нового механизма требует подробного анализа, который покажет возможные последствия. После анализа нужен сбалансированный подход, который должен защищать дольщиков и сохранять инвестиционную привлекательность строительного сектора. Без защиты дольщиков отношения не будут развиваться, а без инвестиционной привлекательности строительный сектор не будет расти. Поэтому нужен системный анализ и практичный подход, который работает [8-А].

8. В правоотношениях по долевого участию в строительстве жилых зданий дольщик выступает более слабой стороной по отношению к застройщику. Как правило организации-застройщики, выступая крупными предпринимателями имеют большие материальные возможности и поддержку. В качестве дольщиков же, в большинстве случаев выступают простые граждане, приобретающие жильё для личного пользования. В этой связи возникает

необходимость в защите прав дольщиков как наиболее слабой стороной правоотношений [6-А].

9. В действующем законодательстве Республики Таджикистан отсутствует четкое разграничение понятий «участники» и «стороны» долевого строительства, что вызывает путаницу как в правоприменительной практике, так и в научной литературе. Оптимальным видится подход, согласно которому «сторонами» признаются застройщик и дольщик как непосредственные субъекты договора, в то время как «участниками» могут считаться более широкий круг лиц – подрядчики и инвесторы, а также государственные органы, вовлеченные в реализацию строительного проекта, а также другие лица [8-А].

10. В качестве дольщика может выступать только полностью дееспособный гражданин. В данном случае, применению подлежат общие нормы ст. 22 ГК РТ. Данная статья регулирует порядок возникновения и объем гражданской дееспособности физических лиц, а также условия, при которых несовершеннолетние могут приобрести дееспособность в полном объеме. Вышеуказанная статья устанавливает, что полная гражданская дееспособность возникает с момента достижения лицом совершеннолетия, то есть 18 лет. Указанная норма представляет собой стандартное положение, которое соответствует принципам гражданского права и определяет возраст, с которого лицо может самостоятельно вступать в любые гражданско-правовые отношения и нести полную ответственность за свои действия [6-А].

11. Статья 11 Закона Республики Таджикистан «О правовом статусе иностранных граждан и лиц без гражданства в Республике Таджикистан» от 02.01.2018 г. устанавливает ограничения на право иностранцев и лиц без гражданства приобретать в собственность здания и жилые дома, а также другие помещения, которые входят в жилищный фонд. Однако, данная статья не упоминает о запрете на участие в строительстве объектов недвижимости, что позволяет интерпретировать законодательство в пользу возможности заключения договора долевого участия в строительстве.

Эта норма прямо запрещает иностранцам и лицам без гражданства приобретать в собственность готовые здания и жилые дома, входящие в жилищный фонд. Однако, она не запрещает им

участие в строительстве и инвестировании в объекты недвижимости, что может позволить заключение договора долевого участия. Так как при заключении договора долевого участия в строительстве иностранный гражданин вкладывает средства в строительство объекта недвижимости, получая право на долю в этом объекте после его завершения. Право собственности и право участия в строительстве различается [6-А].

12. На сегодняшний день не признаётся право собственности на завершенные, но не введенные в эксплуатацию объекты. До момента сдачи дома в эксплуатацию его владельцем считается застройщик. На практике встречается много случаев, когда дом фактически готов и заселен жителями, однако из-за тех или иных проволочек не может быть официально признано завершенным. Такая правовая неопределенность создает неудобства и риски для дольщиков, которые не могут полноценно распоряжаться своим имуществом. Введение в законодательство промежуточного статуса для таких объектов, например, «объект завершенного строительства без технической документации», позволило бы признать права дольщиков на основании акта приема-передачи, что сократило бы сроки оформления собственности и повысило бы уровень правовой защиты [1-А].

13. Избыточным представляется заключение двух договоров в рамках одних и тех же отношений. Переход прав на квартиру в построенном здании должен предусматривать составление акта передачи вместо договора купли-продажи. Право собственности дольщика на построенный объект должно оформляться в письменной форме и заверяться нотариально посредством акта приёма-передачи недвижимого имущества, составленного застройщиком [1-А].

14. Использование договора цессии (уступки права требования) для оформления перехода прав от одного дольщика к другому является наиболее целесообразным с точки зрения юридической точности и удобства процедур. Возможность передачи права требования от одного лица к другому закреплена в ст. 440 ГК РФ. Данный способ позволяет сохранить правопреемственность обязательств, предусмотренных изначальным договором долевого участия в строительстве. В данных отношениях застройщик выступает в роли должника, а дольщики в свою очередь в роли кредиторов. Застройщик является обязанным лицом по отношению к дольщикам. [3-А].

15. Для обеспечения баланса интересов обеих сторон считаем необходимым включить в законодательство положения о праве застройщика на одностороннее расторжение договора в строго определенных и обоснованных случаях. Например, в случае существенного нарушения условий договора дольщиком. Исходя из природы правоотношений, возникающих между сторонами договора долевого строительства жилого дома, считаем, что со стороны дольщика в качестве основного нарушения договора может быть неоплата денежной суммы по графику, обговоренному сторонами и являющемуся приложением к договору [2-А].

16. Законодательство о защите прав потребителей предоставляет дольщикам ряд инструментов для защиты своих прав. В случае нарушения сроков строительства дольщик может требовать неустойку, компенсацию убытков или даже расторжение договора с возвратом уплаченных средств. При рассмотрении природы убытков в юридической литературе отмечается, что данная категория издревле применяется в сфере защиты субъективных гражданских прав. Если после сдачи объекта обнаруживаются недостатки, дольщик имеет право на их устранение за счет застройщика, снижение стоимости объекта или компенсацию расходов на ремонт. Кроме того, дольщик может обратиться в суд для защиты своих прав, особенно в случаях массовых нарушений, когда подаются коллективные иски [3-А].

17. Важным аспектом является защита прав дольщиков, приобретающих коммерческие помещения. Несмотря на то, что такие объекты могут использоваться для предпринимательской деятельности, дольщики в момент заключения договора выступают как потребители работ по строительству [3-А].

18. Застройщик обязан соблюдать гарантии качества. Статья 1164 ГК РФ закрепляет требования о необходимости соблюдения застройщиком гарантии качества. В соответствии с данной нормой обязанностью застройщика является сдача объекта надлежащего качества, соответствующего требованиям договора и проектной документации. В случае же несоответствия качества дольщик имеет право на устранение недостатков за счёт застройщика либо соответствующее уменьшение цены. Гражданско-правовое взыскание направлено от нарушителя к потерпевшему, так как гражданско-

правовая ответственность носит характер компенсационности. Важным аспектом гражданско-правовой ответственности застройщика является ее компенсационный характер. Сказанное означает, что целью взыскания убытков заключается не столько в наказании застройщика, сколько в восстановлении имущественного положения дольщика [как более слабой стороны правоотношения], которое имело место до нарушения договора долевого участия в строительстве [2-А].

19. В действующем законодательстве отсутствуют четкие санкции за нарушение сроков сдачи объектов, что создает правовые риски для дольщиков. В международной практике такие санкции предусмотрены, что стимулирует застройщиков к добросовестному исполнению обязательств. Отсутствие конкретных санкций за нарушение сроков позволяет недобросовестным застройщикам злоупотреблять своими правами и умышленно затягивать строительство без ощутимых для себя последствий. При этом вкладчики вынуждены либо нести дополнительные расходы (например, на аренду временного жилья), либо терпеть убытки в виде упущенной выгоды [8-А].

20. В контексте долевого участия в строительстве жилых зданий наиболее применимой является концепция доли в праве собственности на строящийся объект. В этой концепции доля рассматривается как часть правового титула на строящийся объект, т.е. представляет собой определенный объем прав, таких как право владения, пользования и распоряжения [6-А].

РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ПРАКТИЧЕСКОМУ ИСПОЛЬЗОВАНИЮ РЕЗУЛЬТАТОВ ИССЛЕДОВАНИЯ

1. Считаем необходимым внести дополнения в ГК РТ в виде нормы следующего содержания «Государственная регистрация права собственности на долю в жилом здании осуществляется на основе акта приёма-передачи недвижимости по договору долевого участия».

2. Предлагается дополнить статью 1160 ГК РТ пунктом 3 следующего содержания «Участвовать в долевом строительстве в качестве дольщика могут граждане Республики Таджикистан. Застройщиком может выступать только юридическое лицо, зарегистрированное в установленном законом порядке на территории Республики Таджикистан, и имеющее специальное

разрешение (лицензию) на осуществление деятельности в сфере долевого строительства, выданное уполномоченным государственным органом».

3. Предлагаем изложить статью 1159 ГК РТ Форма договора долевого строительства жилого здания в следующей редакции «Договор долевого участия в строительстве может быть заключен в письменной либо электронной форме и подлежит обязательной регистрации в специальном Реестре договоров долевого участия в строительстве жилых зданий Комитета по архитектуре и строительству при Правительстве Республики Таджикистан»

4. Для обеспечения прав дольщиков, необходимо включить в статью 1158 ГК РТ «Договор долевого строительства жилого здания» положение об обязанности застройщика по предоставлению проекта планировки квартиры дольщику, включив в данную статью норму следующего содержания «Застройщик обязан предоставить планировку квартиры в качестве приложения к договору долевого участия в строительстве. Планировка должна содержать подробное описание внутренней конфигурации квартиры, а также указание на ее точное расположение на этаже многоквартирного дома и блок-секции».

5. Считаю необходимым дополнить статью 48 Закона «О государственной регистрации недвижимого имущества и прав на него» следующей нормой: «Здания, фактически завершённые, пригодные для проживания и эксплуатируемые без соответствующей технической документации, могут быть признаны объектами завершённого строительства с отсутствующей технической документацией. Данный статус предоставляется на основании заключения специальной экспертной комиссии и подтверждённых свидетельств фактического завершения строительства» [1-А].

6. Для внесения ясности и упрощения процедур перехода прав на объект долевого строительства в Республике Таджикистан, до получения технического паспорта, предлагается дополнить ГК РТ следующей нормой: «Переход прав на объект незавершённого строительства (завершённого, но без технической документации) долевого строительства от одного участника долевого строительства к другому осуществляется на

основании договора уступки права требования (цессии). Уведомление застройщика о заключении договора цессии является обязательным условием для признания такого перехода действительным, кроме случаев, когда такое уведомление невозможно».

7. Статью 1161 ГК РТ, посвящённую срокам сдачи в эксплуатацию объекта долевого строительства жилого здания «Застройщик обязуется сдать вкладчикам объект долевого строительства жилого здания в предусмотренный договором срок, если законом не предусмотрено иное» [1], изменить, приняв в новой редакции исключив словосочетание «если законом не предусмотрено иное».

8. Ч.3 ст. 1164 «Гарантийный срок качества долевого строительства жилого здания и инженерно-технологического оборудования, являющихся составной частью строительного объекта, устанавливается в договоре и не может быть менее двух лет. Гарантийный срок качества исчисляется со дня подписания акта приема и сдачи жилого здания» [1] изменить, заменив словосочетание «сдачи жилого здания» на «получением дольщиком технического паспорта квартиры».

9. Включить в гл.60 ГК РТ положения об обязанностях застройщика. Застройщик обязан за счёт собственных средств:

- 1) вести реестр лиц, с которыми заключён договор долевого участия в строительстве;
- 2) в течении действия договора делать своевременную запись (в течении 7 рабочих дней с момента обращения дольщиком) о передаче прав дольщиком другому лицу по договору цессии;
- 3) после окончания строительства составить акт приёма-передачи имущества;
- 4) получить технический паспорт на имя дольщика на основании договора долевого участия в строительстве.

ПУБЛИКАЦИИ ПО ТЕМЕ ДИССЕРТАЦИИ

I. Научные статьи, опубликованные в журналах, рецензируемых ВАК при Президенте Республики Таджикистан:

[1-А]. Одинаев, А.К. Возникновение права собственности на объект долевого строительства в Республике Таджикистан [Текст] / А.К. Одинаев // Юридический вестник. – Душанбе, 2024. – №3 (19) – С. 34-38. ISSN: 2790-7570.

[2-А]. Одинаев, А.К. Общие положения о правовом регулировании отношений долевого участия в строительстве в Республике Таджикистан [Текст] / А.К. Одинаев // Юридический вестник. – Душанбе, 2024. – № 2 (18) – С. 32-35. ISSN: 2790-7570

[3-А]. Одинаев, А.К. Проблемы защиты прав дольщика как потребителя [Текст] / А.К. Одинаев // Вестник филиала Московского государственного университета им. Ломоносова в г. Душанбе. Т.2, №2 (40). – 2024. – С.68-79 (в соавторстве с Аминовой Ф.М.). ISSN: 2709-6246

[4-А]. Правовое регулирование распределения рисков в отношениях по долевному участию в строительстве [Текст] / А.К. Одинаев // Юридический вестник. – Душанбе, 2025. – №3 (23) – С. 40-42. ISSN: 2790-7570

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

[5-А]. Одинаев, А.К. Нормативно-правовые основы регулирования договора долевого строительства жилого здания [Текст] / А.К. Одинаев // XI Международная студенческая научно-практическая конференция «Актуальные вопросы юриспруденции», посвящённая Году правового просвещения» (апреля 2024). – Душанбе РТСУ, 2024. – С.200-204.

[6-А]. Одинаев, А.К. Дольщик как субъект договора долевого участия в строительстве жилого здания [Текст] / А.К. Одинаев // Международная научно-практическая конференция «Актуальные проблемы современности: взгляд молодежи», посвященная 30-летию Конституции Республики Таджикистан и Году правового просвещения (24 мая 2024 года). – Душанбе РТСУ, 2024. – С.118-120.

[7-А]. Одинаев, А.К. Публично-правовые и частноправовые начала нормативно-правового регулирования правоотношений в области долевого участия в строительстве жилого здания [Текст] / А.К. Одинаев. Республиканская научно-практическая конференция «Конституция как фактор стабильности государства» (25 октября 2024 года). – Душанбе, 2024. – С.66-71.

[8-А]. Одинаев, А.К. Проблемные аспекты защиты прав дольщиков в России и Таджикистане сравнительно-правовой анализ [Текст] / А.К. Одинаев // XII Международная научно-практическая конференция «Национально-правовая система Республики Таджикистан и стран СНГ» (25 октября 2024 года). – Душанбе, 2024. – С. 81-85. (в соавторстве с Аминовой Ф.М.).

[9-А]. Одинаев, А.К. Проблемы правового регулирования отношений по сносу жилого дома [Текст] / А.К. Одинаев // Международная научно-практическая конференция «Актуальные проблемы современности: взгляд молодежи», посвященная 30-летию Конституции Республики Таджикистан и Году правового просвещения (23 мая 2025 года). – Душанбе РТСУ, 2025. – С.95-98.

**МУАССИСАИ БАЙНИДАВЛАТИИ ТАҲСИЛОТИ ОЛӢ
ДОНИШГОҲИ (СЛАВЯНИИ) РОССИЯ ВА ТОҶИКИСТОН**

ВБД: 347.454:728.1 (575.3)
ББК: 67.99 (2) 32+85.11 (2точ)
О-42

Бо ҳуқуқи дастнавис



Одинаев Аҳлидин Қурбонович

**ТАНЗИМИ ҲУҚУҚИИ ШАРТНОМАИ СОХТМОНИ
ҲИССАВИИ БИНОИ ИСТИҚОМАТӢ ТИБҚИ
ҚОНУНГУЗОРИИ ҶУМҲУРИИ ТОҶИКИСТОН**

АВТОРЕФЕРАТИ

диссертатсия барои дарёфти дараҷаи илмии номзади илмҳои
ҳуқуқшиносӣ
аз рӯйи ихтисоси: 5.5.3. – Ҳуқуқи маданӣ; ҳуқуқи соҳибкорӣ;
ҳуқуқи оилавӣ; ҳуқуқи байналмилалӣ хусусӣ

ДУШАНБЕ – 2026

Диссертатсия дар кафедраи ҳуқуқи соҳибкории факултети ҳуқуқшиносии Муассисаи байнидавлатии таҳсилоти олии «Донишгоҳи (Славянии) Россия ва Тоҷикистон» иҷро гардидааст.

Роҳбари илмӣ:

Аминова Фарида Маҳмадаминовна – доктори илмҳои ҳуқуқшиносӣ, дотсент, мудири кафедраи ҳуқуқи байналмилалӣ ва ҳуқуқшиносии муқоисавии Донишгоҳи (Славянии) Россия ва Тоҷикистон

Муқарризони расмӣ:

Мирзозода Парвон Зайналобуддин доктори илмҳои ҳуқуқшиносӣ, декани факултети ҳуқуқшиносии Донишгоҳи миллии Тоҷикистон.

Бобозода Чамрод Қурбон – доктори илмҳои ҳуқуқшиносӣ, дотсент, мудири кафедраи ҳуқуқи иқтисодӣ ва молиявии факултети менечмент ва ҳуқуқи иқтисодии Донишгоҳи давлатии молия ва иқтисоди Тоҷикистон.

Муассисаи пешбар:

Донишгоҳи байналмилалии сайёҳӣ ва соҳибкории Тоҷикистон (ш. Душанбе).

Ҳимояи диссертатсия санаи “28” апрели соли 2026 соати 10:00 дар чаласаи Шӯрои диссертатсионии 6D.KOA-018-и назди Донишгоҳи миллии Тоҷикистон (734025, ш. Душанбе, кӯчаи Буни Ҳисорак, толори Шӯрои диссертатсионии факултети ҳуқуқшиносии ДМТ) баргузор мегардад.

Суроға: Қодиров Н.А. master.nek@mail.ru, (тел.: 905-80-86-86)

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

Автореферат « _____ » _____ соли 2026 тавзеъ шудааст.

Котиби илмии Шӯрои диссертатсионӣ, номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ, дотсент



Қодиров Н.А.

МУҚАДДИМА

Мубрамии мавзуи таҳқиқот. Дар оғози асри XXI дар Тоҷикистон рушдѐбии соҳаи сохтмони иқтисодиѐт хеле ғаѐол гардид. Дар навбати аввал, ин дар навшавии кулли фонди манзилѐ, дар сохтмони хеле вусъатѐфтаи хонаҳои истиқоматѐ ва вайронкунии биноҳои кӯхна, ки ҳанӯз солҳои 50-70-уми асри гузашта бунѐд ѐфта буданд, зоҳир гардид. Ҳамаи ин равандҳо албатта, ба тағйироти муайян дар муҳити ҳуқуқѐ, коркарди санадҳои нави меѐѐри оварда расонд, ки бояд ба талаботи қонунгузори муосир ҷавобгӯ буда, ба масъалаҳои иштирок дар сохтмон, ҳуқуқ ба масоҳати манзилии сохтшаванда, имкониятҳои ба даст оварда шудани он ва ғайра марбутанд. Бо дарназардошти матлаби дар боло зикршуда, санади ҳуқуқие ҳамчун шартномаи иштироки ҳиссаѐ дар сохтмони бинои истиқоматѐ, ки аз танзими ҳуқуқии он ҳалшавии масъалаҳои зиѐди ҳангоми сохтмони бинои истиқоматѐ пайдошаванда вобастагѐ дорад, аҳаммиати бузург пайдо кард.

Шартномаи иштироки ҳиссаѐ дар сохтмони бинои истиқоматѐ як ҳучҷати мураккаби ҳуқуқѐ мебошад, ки айни замон аз ҷониби қонунгузори кишварҳои зиѐд танзим карда мешавад ва Тоҷикистон низ дар ин радиф истисно нест. Тавре маълум аст, ҳар як сохтмон дорои маҷмуи омилҳои ба ҳам алоқаманди иҷтимоѐ-иқтисодѐ, ҳуқуқѐ ва амалиест, ки имрӯз ҳам аҳаммиати худро гум накардаанд.

Масъалаи манзилѐ барои шаҳрвандони кишварҳои зиѐд як масъалаи мубрам боқѐ мемонад ва иштироки ҳиссаѐ дар сохтмон дер боз як усули муҳим ва аксар вақт аввалиндараҷаи ба даст овардани манзил дар бозори аввалия аст. Дар баробари ин, механизми маҷкур барои биносозон воситаи асосии маблағгузорѐ буда, таъсири назарраси онро ба рушди соҳаи сохтмон ва умуман иқтисодиѐт муайян мекунад.

Бояд тазаккур дод, ки дар соҳаи қонунгузорѐ соҳаи сохтмони ҳиссаѐ мунтазам тақмил меѐбад ва дар навбати аввал ин аз шароити тағйирѐбандаи иқтисодѐ, ба миѐн омадани ҳолатҳои ғайриҷашмдошти гуногун вобастагѐ дорад. Бо дарназардошти ин ҳифзи ҳуқуқҳои шаҳрвандон-иштирокдорони сохтмони ҳиссаѐ дар назди қонунгузoron як қатор вазифаҳои мегузорад, ки таҳлили амиқро тақозо мекунад. Аз ҷумла, муайян кардани ихтилофоти эҳтимолѐ ва

оқибатҳои ғайричашмдошт, таҳияи пешниҳодҳо оид ба беҳсозии минбаъдаи механизмҳои ҳуқуқӣ дар соҳаи сохтмони биноҳои истиқоматӣ ва иштироки ҳиссаӣ дар он ва ғ.

Мубрамии таҳқиқи мазкурро он низ тасдиқ месозад, ки амалияи татбиқи ҳуқуқ, аз ҷумла таҷрибаи судӣ пайваста ба ҳолатҳои нави мураккаб дучор меояд, ки тафсир ва татбиқи яхелаи меъёрҳои танзимкунандаи ин муносибатҳо тақозо мекунад.

Масъалаи ҳифзи ҳуқуқҳои ҳиссагузoron ҳамчун тарафи аз ҷиҳати иқтисодӣ суштари шартнома дар ҳошияи масъалаҳои дар боло зикршуда аҳамияти махсуси иҷтимоӣ пайдо мекунад. Ҳамин тавр, вайроншавии муҳлати сохтмон, сифати пасти манзили сохтшаванда, инчунин хавфи муфлисшавии биносозон ба ҳайси омилҳои баромад мекунад, ки ҳалли мушкилоти ҳуқуқиеро, ки на танҳо дар назди қонунгузор, балки дар назди шаҳрвандон низ меистанд, хеле мураккаб мегардонанд. Бинобар ин, ҷустуҷӯи илмӣ афзори самарабахши ҳуқуқие, ки метавонанд ҳифзи ҳақиқии манфиатҳои моликияти шаҳрвандонро таъмин намуда, ба пайдоиши категорияҳои нави «ҳиссагузорони фиребхӯрда» роҳ надиханд ва механизмҳои самарабахши барқарор намудани ҳуқуқҳои поймолшударо ба вучуд оваранд, ҳам аз ҷиҳати назариявӣ ва ҳам аз ҷиҳати амалӣ то ба ҳол хеле ҷолиб боқӣ мемонанд.

Таҳқиқи танзими ҳуқуқии шартномаҳои сохтмони ҳиссаӣ инчунин аз нуқтаи назари таъмини мувозинати манфиатҳои ҳамаи иштирокдорони ин муносибатҳо: ҳиссагузoron, ширкати сохтмонӣ, ташкилоти қарзӣ ва давлат муҳим аст.

Талаботи аз ҳад зиёд саҳтгирона нисбат ба биносозон метавонад боиси сушт шудани суръати сохтмон ва зиёд шудани арзиши манзил гардад, ҳол он ки танзими нокифоя барои сӯиистеъмол ва поймолкунии ҳуқуқи шаҳрвандон заминаи мусоид фароҳам меорад. Аз ин рӯ, маҳз таҳияи пешниҳодҳои аз ҷиҳати илмӣ асоснок кардашуда оид ба ҳамоҳангсозии танзими ҳуқуқӣ, ки ҳам ба ҳимояи ҳиссагузoron ва ҳам ба рушди устувори бозори сохтмон мусоидат мекунад, бешубҳа мубрам аст.

Ғайр аз он, тамоюлҳои муосир, аз қабилӣ рақамикунонии соҳаи сохтмон, воридсозии низомҳои иттилоотӣ ба равандҳои бастан ва бақайдгирии шартнома ва рушди механизмҳои онлайн-ҳамкориҳо дар байни тарафҳо дар назди илми ҳуқуқшиносӣ доир ба

фаҳмиш ва мутобиқсозии танзими ҳуқуқӣ ба ин тағйирот мушкilotи нав ба миён меоранд. Таҳлили ҷанбаҳои ҳуқуқии истифодаи технологияҳои рақамӣ дар сохтмони ҳиссаи низ метавонад як самти муҳимми таҳқиқоти диссертатсионии мустақилона гардад.

Ҳамин тариқ, омӯзиши амиқ ва ҳамачонибаи танзими ҳуқуқии муносибатҳои, ки аз шартномаҳои сохтмони ҳиссаи дар биноҳои истиқоматӣ бармеоянд, имрӯз яке аз масъалаҳои мубрами илми ҳуқуқшиносии Тоҷикистон боқӣ мемонад. Таҳқиқи амиқ ва ҳаматарафаи он метавонад дар рушди ҳуқуқи маданӣ, такмилдиҳии қонунгузории амалкунанда ва амалияи татбиқи ҳуқуқӣ ҳиссагузор буда, барои баланд бардоштани ҳифзи ҳуқуқии шахрвандон ва устуворӣ дар бозори сохтмони манзил мусоидат намояд.

Ҳоло дар ҳамаи мамлакатҳои Иттиҳоди Давлатҳои Мустақил ва тамоми ҷаҳон сохтмони биноҳои истиқоматӣ бо суръат давом дорад. Дар сатҳи ИДМ қонуни амсилаи «Дар бораи сохтмони иншооти ғайриманқул дар асоси иштироки ҳиссаи» аз 27 ноябри соли 2020 таҳия ва аз ҷониби Комиссияи доимии Ассамблеяи байнипарлумонии Иттиҳоди Давлатҳои Мустақил оид ба иқтисод ва молия барои истифода дар қонунгузории миллии тавсия шудааст.

Бо дарназардошти суръати сохтмон аз ҷониби Ҳукумати Тоҷикистон Стратегияи рушди соҳаи сохтмони Ҷумҳурии Тоҷикистон барои давраи то соли 2030 таҳия ва қабул карда шуд [2]. Дар он ҳадафҳо ва афзалиятҳои рушд, самтҳои асосӣ, вазифаҳо ва механизмҳои ислоҳоти соҳаи сохтмонро барои давраи то соли 2030 дар асоси омӯзиши таҷрибаҳои пешқадами дигаргуниҳои сохторӣ дар соҳаи сохтмони кишварҳои хориҷӣ ва тамоюлҳои ҷаҳонии рушди фаъолияти шахрсозӣ муайян мекунад [2].

Тибқи феҳристи Хадамоти иҷозатномадиҳӣ дар соҳаи фаъолияти шахрсозии Кумитаи меъморӣ ва сохтмони назди Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон дар давраи солҳои 2016-2020 шумораи миёнаи ташкилоте, ки барои фаъолияти шахрсозӣ иҷозатномадоранд, 2445 адад, аз ҷумла ташкилоти пудратӣ 2073 адад ё 84,8 фоизро ташкил дод [2].

Фаълшавии сохтмон дар шаҳр, ки бо зарурати сохтмони биноҳои нави истиқоматӣ марбут аст, бешубҳа ба намуди зоҳирии минтақа таъсир мерасонад. Ин аз як тараф, аз тарафи дигар он ба

беҳтар гардидани шароити зисти шаҳрвандон мусоидат мекунад, зеро хонаҳои зиёде, ки қаблан сохта шуда буданд, фарсуда гаштаанд.

Соҳаи сохтмон бо истеҳсоли масолеҳи сохтмон, ки барои бунёд, тармим ва таъмири биноҳо лозиманд, бевосита алоқаманд аст. Ба шарофати рушди соҳаи сохтмон соҳаҳои дигар низ рушд карда истидаанд, аз ҷумла, истеҳсоли семент, ғишт, маводи барқию васлкунӣ. Анҷоми минбаъдаи корҳои тармимӣ дар манзилҳои истиқоматӣ барои воридкунии маводҳои хориҷӣ имкон медиҳад, ки ин ҳамкориҳои байни кишварҳои гуногунро мустақкам карда, барои рушди фаъолияти соҳибқориҳои Тоҷикистон низ шароит фароҳам меорад.

Инчунин гузаронидани сохтмон барои таъсисдиҳии ҷойҳои зиёди корӣ низ мусоидат мекунад, ки ин на танҳо ба вазъи моддии шаҳрвандон, балки баҳри беҳбудии оилаҳо низ таъсири мусбат мерасонад.

Аҳолии мардонаи кишвар, ки ба корҳои сохтмонӣ, корҳои васлгарӣ ва ғайра ихтисос мегирад, барои дар ватанашон бо кор таъмин гардидан имконият пайдо мекунанд. Албатта, ин ба вазъи оилавии байни ҳамсарон ва тарбияи кӯдакон низ таъсири хуб мерасонад.

Дар баробари ин бояд гуфт, ки муносибатҳои иқтисодию иҷтимоии дар соҳаи мазкур ба вучудодада ва инкишофёбанда бо сабаби набудани танзими кофии қонунгузорӣ дар ин соҳа боиси вайрон шудани як қатор ҳуқуқҳои шаҳрвандон мегардад. Дар ин раванд, дар навбати аввал бояд таъхирро дар супоридани иншоот, номувофиқатии тавсифҳои эълоншуда, мушкилот дар тасвиби шартнома, ба расмият даровардани шартномаи иштироқи ҳиссаӣ дар сохтмони биноҳои истиқоматӣ, ки дар он ду ва зиёда нафар як ҳиссаи масоҳати истиқоматии оянда доранд ва дигар омилҳоро номбар кард. Мушкилоти дигар ин ҳимоя надоштани ҳиссагузoron дар ҳолати муфлисшавии биносозон мебошад, вақте ки ҳиссагузoron бе манзил ва бидуни маблағгузории худ мемонанд, ҳатто агар сохтмон қисман анҷомёфта бошад.

Доир ба масъалаи ба расмият даровардани гузариши ҳуқуқи моликият дар натиҷаи анҷомёбии сохтмон ва ба қайд гузоштани он низ баҳсҳои зиёд мавҷуданд. Баъзе аз ин мушкилот дар қонунгузории Тоҷикистон ё тамоман баррасӣ нашудаанд, ё қисман ҳалношуда монда, ба шарҳу эзоҳи иловагӣ ниёз доранд.

Мушкилоти номбаршуда аз зарурати таҳия ва татбиқи низоми муассири танзими қонунгузорӣ дар соҳаи сохтмони манзили истиқоматӣ бо мақсади таъмини рушди устувори соҳа ва ҳифзи манфиатҳои ҳамаи иштироккунандагони ин раванд шаҳодат медиҳанд.

Тибқи банди 16 Стратегияи рушди соҳаи сохтмонӣ яке аз вазифаҳои аввалиндараҷаи рушди сохтмони манзил ин ба тартиб даровардани маҳз механизмҳои сохтмони ҳиссаҳои мебошад, ки бояд ҳифзи ҳуқуқҳои иштироккунандагони муносибатҳо ва ҳавасмандгардонии рушди сохтмони манзилро таъмин намояд. Дар баробари ин, ба Кодекси нави маданияи Ҷумҳурии Тоҷикистон (минбаъд – КМ ҚТ) [1] боби 60 ворид карда шуд, ки ба шартномаи сохтмони ҳиссаҳои биноҳои истиқоматӣ бахшида шудааст. Ин Кодекс соли 2023 эътибор пайдо карда, ба биносозон талаботи муайян пешниҳод кард ва механизмҳои ҳифзи ҳуқуқи иштироккунандагонро муқаррар намуд.

Дар баробари аҳамияти калон доштани ҳамаи санадҳои қонунгузори дар боло зикршуда баъзе масъалаҳои муҳимме, ки бо сохтмони ҳиссаҳои марбутанд, ба ҳар сурат ба асосноксозии амиқи илмӣ ниёз доранд ва муаллифи қори диссертатсионӣ барои ба онҳо равшанӣ андохтан қўшиш ба ҳарч додааст, ки ин боз як маротиба мубрамии онро тасдиқ месозад.

Дарачаи таҳқиқи мавзуи илмӣ. Гарчанд дар ҳудуди Тоҷикистон бахшида ба танзими шартномавии иштироки ҳиссаҳои дар сохтмони манзил таҳқиқоти алоҳида гузаронида шуда бошанд ҳам, онҳо ниҳоят нокифоя мебошанд. Аз ин сабаб аз ҷониби муаллиф қорҳои илмӣ У.А. Азиззода [13], Ф.М. Аминова [30,14], Д.Қ. Бобозода [17], И.Х. Бобочонзода [19], Ш.К. Ғаюрзода [18], А.В. Золотухин [5], Д.З. Мачидзода [21], М.А. Маҳмудзода [6], Ш.М. Менглиев [7], П.З. Мирзозода [22], Ҷ.С. Муртазозода [23], А.Қ., Назаров [24], Х.Т. Насиров [8], В.А. Ойгензихт [9], М.З. Раҳимзода [25], Д. Ш. Сангинзода [10], Т.И. Султонова [11], Д.Ш. Султонова [26], Х.Н. Химатов [28], А.Г. Холикзода [12, 21] баррасӣ ва ба риштаи таҳлил кашида шуданд.

Робитаи таҳқиқот бо барномаҳо (лоиҳаҳо) ва мавзӯҳои илмӣ.

Таҳқиқи мазкури диссертатсионӣ дар доираи Нақшаи дурнамои қорҳои илмӣ таҳқиқии кафедраи ҳуқуқи соҳибқорӣ ДСРТ барои солҳои 2021-2025 тибқи равияи «Таҳлили умумии ҳолат ва мушкилоти мубрами ҳуқуқи муосири соҳибқорӣ Ҷумҳурии Тоҷикистон» гузаронида шудааст.

ТАВСИФИ УМУМИИ ТАҲҚИҚОТ

Мақсади таҳқиқот. Диссертатсия ҷустуҷӯи роҳҳои ҳалли мушкилоте, ки дар муносибатҳои иштироки ҳиссаӣ дар сохтмон ба миён меоянд, тавассути таҳияи муқаррарот ва тавсияҳо, ки ба беҳтар кардани танзими ҳуқуқӣ ва таъмини ҳамкориҳои одилона ва муассири байни ҳамаи иштироккунандагонии муносибатҳои сохтмони ҳиссаӣ нигаронида шудаанд, мебошад.

Вазифаҳои таҳқиқот:

– омӯختани принципҳои ҳуқуқи оммавӣ ва хусусии танзими меъриёи ҳуқуқии муносибатҳои ҳуқуқӣ дар соҳаи иштироки ҳиссаӣ дар сохтмони бинои истиқоматӣ;

– муайян намудани мавқеи шартномаи иштироки ҳиссаии сохтмони бинои истиқоматӣ дар низомии шартномаҳои ҳуқуқии маданӣ;

– аниқ кардани вазъи ҳуқуқии биносоз ва ҳиссагузор дар сохтмони ҳиссаии бинои истиқоматӣ;

– омӯختани моҳияти ҳуқуқии «ҳисса» дар шартномаи иштироки ҳиссаӣ дар сохтмони бинои истиқоматӣ;

– баррасӣ намудани шакл ва тартиби бастании шартномаи иштироки ҳиссаӣ дар сохтмони бинои истиқоматӣ;

– гузаронидани таҳлили тағйирёбии ва бекор кардани шартномаи иштироки ҳиссаӣ дар сохтмони бинои истиқоматӣ;

– таҳияи механизмҳои самаранок оид ба ҳифзи ҳуқуқҳои ҳиссагузори дар муносибатҳои иштироки ҳиссаӣ дар сохтмон;

– баррасии масъалаҳои масъулияти ҳиссагузор барои иҷро накардани уҳдадорӣҳои тибқи шартномаи сохтмони ҳиссаии бинои истиқоматӣ;

– муайян кардани оқибатҳои ҳуқуқие, ки дар натиҷаи аз ҷониби биносоз вайрон кардани уҳдадорӣҳои шартномаи иштироки ҳиссаӣ дар сохтмон бармеоянд.

Объекти таҳқиқот. Объекти таҳқиқот - муносибатҳои иҷтимоие мебошанд, ки ҳангоми аз ҷониби иштироккунандагон татбиқ шудани ҳуқуқҳое, ки аз шартномаи иштироки ҳиссаии сохтмони бинои истиқоматӣ ҳосил мешаванд, бармеоянд.

Мавзӯи (предмети) таҳқиқот. Ҳамчун мавзӯи таҳқиқ меъёрҳои баромад мекунанд, ки муносибатҳои шартномавиро оид ба иштирок дар сохтмони ҳиссаии биноҳои истиқоматӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон танзим мекунанд.

Марҳила, макон ва давраи таҳқиқот (доираи таърихи таҳқиқот).

Ҷойи гузаронида шудани таҳқиқ кафедраи ҳуқуқи соҳибқорӣ факултети ҳуқуқшиносии Донишгоҳи (Славянии) Россия ва Тоҷикистон мебошад. Диссертант аз соли 2024 дар пояи кафедра фаъолият дорад.

Таҳқиқи диссертатсионӣ чорҷӯбаи васеи вақт, аз ҷумла давраи паҳншавии ҳуқуқи хусусии Рим ва ҳуқуқи зардуштиро дар бар мегирад. Аммо таваҷҷуҳи аввалиндараҷа ба омӯзиши давраи аз соли 1991 то соли 2024, яъне даврае, ки аз замони соҳибистиқлол шудани Тоҷикистон оғоз мешавад, равона шудааст.

Асосҳои назариявии таҳқиқот.

Барои аз ҷиҳати назариявӣ асоснок намудани таҳқиқ асарҳои олимони тамаддуншинос истифода бурда шудааст. Омӯзиши ҷанбаҳои алоҳидаи муносибатҳои, ки аз шартномаҳои иштирок дар сохтмони ҳиссаҳои манзил бармеоянд, ба адабиёти соҳаҳои ҳуқуқи ҷиноятӣ, маъмурӣ ва дигар соҳаҳо истинод оварданро талаб кард. Дар навиштани рисола муаллиф ба асарҳои олимони соҳаи ҳуқуқи Тоҷикистон ва Россия, аз ҷумла корҳои Ю.Н. Андреев, А.М. Диноршоҳ, Д.В. Бауэр, Ш.М. Исмоилов, О.Л. Капитса, Л.А. Кинетова, А.Н. Лёвушкин, Д. А. Липинский, Ю.В. Романетс, Б.О. Самадзода, К.Л. Татаров, С.А. Чернякова таъҷиб кардааст.

Асосҳои методологии таҳқиқот. Зимни навиштани кори илмӣ ҳам усулҳои умумии таҳқиқи илмӣ, ҳам усулҳои мушаххас ва алоҳидаи омӯзиши масъалаҳои гузошташуда истифода бурда шудаанд. Усулҳои умумии илмӣ таҳлил ва синтез, индуксия ва дедуксияро дар бар мегиранд, ки барои омӯзиши меъёрҳои ҳуқуқии танзимкунандаи сохтмони ҳиссаҳои муайян кардани робитаи дохилии байни онҳо имкон медиҳанд. Усули таърихӣ ва ҳуқуқӣ ба мо имкон дод, ки таҳаввулоти танзими ҳуқуқии иштироки ҳиссаҳои сохтмонро пайгирӣ кунем, марҳилаҳои ташаккули онро муайян созем ва сабабҳои тағйироти меъёриро муайян намоем. Усули муқоисавию ҳуқуқӣ барои муқоисаи қонунгузориҳои ватанӣ бо низомҳои ҳуқуқии кишварҳои дигар, бахусус ИДМ истифода шудааст, ки ҳам барои муайян кардани ҳалли муваффақиятнок ва ҳам камбудҳои танзими ҳуқуқӣ мусоидат мекунад.

Дар аснои анҷомдиҳии кори мазкур дар байни усулҳои махсуси ҳуқуқӣ усули шаклан ҳуқуқӣ истифода шудааст, ки таҳқиқи дақиқи мазмуни меъёрҳои ҳуқуқӣ, сохтор ва пайдарпайии мантиқии онҳоро таъмин мекунад. Муносибати бонизом ба мо имкон дод, ки қоидаҳои танзимкунандаи сохтмони ҳиссавиро ҳамчун як қисми низоми васеътари ҳуқуқи маданӣ, алоқамандона бо қоидаҳои ҳифзи ҳуқуқҳои истеъмолкунандагон, бақайдгирии ҳуқуқи амволи ғайриманкул ва дигар масъалаҳо баррасӣ кунем. Тафсири ҳуқуқ ҳамчун усул ба муайян кардани маъно ва мазмуни меъёрҳои ҳуқуқӣ, инчунин таҳлили муносибатҳои судӣ ба татбиқи онҳо равона карда шуд. Усули ҳуқуқӣ-догматикӣ барои азнавсозии мантиқии сохторҳои ҳуқуқие, ки дар соҳаи сохтмони ҳиссавӣ истифода мешаванд, хизмат кард.

Усули амсиласозии ҳуқуқӣ барои таҳияи пешниҳодҳо оид ба такмили қонунгузорию қорӣ, ки ба ҳимояи бештари ҳуқуқҳои иштироккунандагони сохтмони ҳиссавӣ нигаронида шудааст, истифода гардид.

Заминаҳои эмпирикӣ. Заминаҳои эмпирикии диссертатсияи мазкур тавассути маводҳои фаъолияти амалии судҳо дар соҳаи иштироки ҳиссавӣ дар сохтмон ифода ёфтаанд.

Навгонии илмӣ таҳқиқот аз таҳлили ҳамаҷонибаи иштироки ҳиссавӣ дар сохтмони биноҳои истиқоматӣ бо муайянкунии хусусиятҳои танзими муносибатҳои, ки амалан дар байни ҳиссагузoron, биносозон ва мақомоти давлатӣ ба вучуд омадаанд, иборат аст. Дар асоси омӯзиши муқаррароти умумӣ оид ба масъулияти шахрвандию ҳуқуқӣ меъёрҳои нави эҳтимолии такмили танзими шартномавии сохтмони биноҳои истиқоматии серхучрагӣ пешниҳод карда шудаанд. Муаллиф мавқеи худро бо зарурати такмили қонунгузорию бо дарназардошти афзоиши ҳимояи ҳиссагузoron ҳамчун тарафи заифтарин асоснок мекунад. Навоварии таҳқиқ инчунин дар он низ ифода ёфтааст, ки муаллиф дар асоси далелҳои эътимоднок исбот мекунад, ки анҷомёбии муносибатҳои шартномавӣ байни ҳиссагузoron ва ширкати сохтмонӣ аз қабули қарор аз тарафи мақомоти ваколатдори давлатӣ вобастагӣ дорад.

Нуктаҳои ба ҳимоя пешниҳодшаванда. Маводи таҳқиқшуда ба муаллиф имкон дод, ки муқаррароти барои дифоъ пешниҳодшавандаро таҳия намояд:

1. Дар диссертатсия таъкид шудааст, ки дар танзими муносибатҳои ҳуқуқии соҳаи иштироки ҳиссаӣ дар сохтмони биноҳои истиқоматӣ бояд таъсири мутақобилаи принципҳои ҳуқуқи хусусӣ ва ҷамъиятӣ ба назар гирифта шаванд. Ба даст овардани ҳуқуқ аз рӯи шартномаи ҳиссаӣ бидуни қарори мақомоти давлатӣ дар бораи қабули иншоот ғайримкон аст.

2. Шаҳрвандони Ҷумҳурии Тоҷикистон метавонанд дар сохтмони ҳиссаӣ ба ҳайси ҳиссагузор иштирок намоянд. Биносоз метавонад танҳо ҳамчун шахси ҳуқуқие, ки бо тартиби аз тарафи қонунгузори дар ҳудуди Ҷумҳурии Тоҷикистон ба қайд гирифта шудааст ва дорои иҷозати (литсензия) махсус барои амалӣ намудани фаъолият дар соҳаи сохтмони ҳиссаӣ мебошад, ва ин иҷозатнома аз ҷониби мақоми салоҳиятдори давлатӣ дода шудааст, баромад кунад.

3. Механизми гузариши ҳуқуқи манзил дар бинои сохташуда бояд таҳияи санади интиқолро ба ҷои шартномаи хариду фурӯш пешбинӣ намояд. Ҳуқуқи моликияти ҳиссагузор ба иншооти сохташуда бояд дар шакли хаттӣ ба расмият дароварда шуда, бо санади қабул ва интиқоли амволи ғайриманкул, ки биносоз тартиб додааст, тасдиқ карда шавад.

Риоя намудани ин муқаррарот талаб мекунад, ки ба КМ Ҷумҳурии Тоҷикистон дар шакли меъёри дорои мазмуни зерин тағйирот ворид карда шавад: «Бақайдгирии ҳуқуқи моликият аз тарафи давлат ба ҳисса дар бинои истиқоматӣ бояд дар асоси санади қабул ва интиқоли амволи ғайриманкул тибқи шартномаи иштироки ҳиссаӣ дар сохтмон амалӣ карда шавад».

4. Дар байни мафҳумҳои «иштирокдорон» ва «тарафҳо» бояд фарқияти аниқ гузошта шавад. Ба ҳайси тарафҳои шартномаи иштироки ҳиссаӣ дар сохтмон биносоз ва ҳиссагузор, яъне субъектҳои ҳуқуқии бевоситаи шартнома баромад мекунанд. Аммо ба ҳайси иштирокдорони муносибатҳои ҳуқуқӣ бо иштироки ҳиссаии сохтмони биноҳои истиқоматӣ метавонанд ҳамаи шахсони ба лоиҳа алоқаманд, аз ҷумла ҳиссагузoron, биносозон, пудратчиён, сармоягузoron ва дигарҳо баромад кунанд. Ҳамин

тариқ, мафҳуми «тарафҳо» бо субъектҳои ҳуқуқи шартнома маҳдуд аст, дар ҳоле ки мафҳуми «иштирокдорон» тамоми шахсони дар лоиҳа иштирокдоштаро фаро мегирад.

Аҳамияти назариявӣ ва амалии таҳқиқоти мазкур аз таҳияи равиши нави танзими ҳуқуқи муносибатҳо дар соҳаи сохтмони ҳиссагии манзил дар Ҷумҳурии Тоҷикистон иборат аст, ки ин ба беҳтар гардидани қонунгузорӣ ва баланд бардоштани ҳифзи ҳуқуқҳои иштирокдорони сохтмони ҳиссагӣ мусоидат мекунад.

Хулосаҳои назариявӣ дар рафти анҷомдиҳии таҳқиқ ҳосилшуда барои коркарди санадҳои нави меъёрию ҳуқуқи марбут ба фаъолият дар соҳаи сохтмон муфид хоҳанд буд.

Дарачаи эътимоднокии натиҷаҳои диссертатсия бо хулосаҳои дар натиҷаи таҳлили қонунгузорию қорӣ ва амалияи татбиқи муносибатҳо дар соҳаи сохтмони ҳиссагии манзил ҳосилшуда тасдиқ мегардад.

Мутобиқати диссертатсия ба шиносномаи ихтисоси илмӣ. Мавзӯи диссертатсия дар маҷмӯъ ба шиносномаи ихтисоси илмӣ 5.5.3. – Ҳуқуқи маданӣ; ҳуқуқи соҳибкорӣ; ҳуқуқи оилавӣ; ҳуқуқи байналмилалӣ хусусӣ.

Саҳми шахсии доктараи дарачаи илмӣ дар таҳқиқот. Дар рафти аҷомдиҳии таҳқиқи диссертатсионӣ муаллиф бо истифода аз равишҳои илмӣ анъанавӣ ва хулосаҳои худ хусусиятҳои шартномаи иштироки ҳиссавиро дар сохтмони бинои истиқоматӣ баррасӣ намуд; мақоми ҳуқуқи иштироккунандагони шартномаи иштироки ҳиссагӣ дар сохтмони манзил муайян карда шуд; оид ба қор қарда баромадани механизми самарабахши ҳифзи ҳуқуқҳои иштироккунандагони шартномаи иштироки ҳиссагӣ дар сохтмони бинои истиқоматӣ тақлифҳо пешниҳод карда шуд.

Тавсиб ва амалисозӣ натиҷаҳои диссертатсия. Диссертатсия дар кафедраи ҳуқуқи соҳибқорӣ факултети ҳуқуқшиносии Донишгоҳи (Славянии) Россия ва Тоҷикистон анҷом дода шудааст.

Хулосаҳо ва пешниҳодҳои алоҳида аз рӯйи мавзӯи диссертатсия дар конференсия ва семинарҳои илмӣ амалии байналмилалӣ ва ҷумҳуриявӣ, мизҳои мудаввари зерин пешниҳод карда шуданд:

- Мизи мудаввар «Маърифати ҳуқуқӣ дар заминаи рушди ҳуқуқи байналмилалии ҷамъиятӣ ва хусусӣ», бахшида ба соли маърифати ҳуқуқӣ, 15 март соли 2024. Маъруза дар мавуи «Мушкилот ва механизмҳои хифзи ҳуқуқи иштирокчиёни сохтмони ҳиссаӣ дар низомҳои ҳуқуқии муосир».

- Конференсияи XI байналмилалии илмӣ-амалии донишҷӯён «Масъалаҳои мубрами ҳуқуқшиносӣ», бахшида ба Соли маорифи ҳуқуқӣ, Душанбе, апрели соли 2024. Маъруза дар мавзуи «Асосҳои меърию ҳуқуқии танзими шартномаи сохтмони ҳиссаии бинои истиқоматӣ».

- Мизи мудаввар «Ғамоулҳои муосири ислоҳоти қонунгузори тичоратии Ҷумҳурии Тоҷикистон дар заминаи рушди иқтисоди экологӣ («сабз»), ки ба Соли маорифи ҳуқуқӣ бахшида шудааст. Майи соли 2024. Маъруза дар мавзуи «Рушди соҳаи сохтмон ва таъсири он ба муҳити зист».

- Конференсияи байналмилалии илмию амалии «Масъалаҳои мубрами замони муосир нигоҳи ҷавонон», бахшида ба 30-солагии Конститутсияи Ҷумҳурии Тоҷикистон ва Соли маорифи ҳуқуқӣ. 24 майи соли 2024 дар Донишгоҳи (Славянии) Россия ва Тоҷикистон. Маъруза дар мавзуи: «Ҳиссагузор ҳамчун субъекти шартномаи иштироки ҳиссаӣ дар сохтмони бинои истиқоматӣ»;

- Конференсияи ҷумҳуриявии илмию амалии «Конститутсия ҳамчун омил устувори давлат» (25 октябри соли 2024). Душанбе, 2024. Маъруза дар мавзуи: «Асосҳои ҷамъиятию ҳуқуқӣ ва хусусии танзими меърию ҳуқуқии муносибатҳои ҳуқуқӣ дар соҳаи иштироки ҳиссаӣ дар сохтмони бинои истиқоматӣ»;

- Конференсияи 12-уми байналмилалии илмӣ-амалии «Низомии миллию ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон ва кишварҳои ИДМ». Душанбе, 2025. Маъруза дар мавзуи: «Ҳуқуқҳои ҳиссагузор»;

- Конференсияи ҷумҳуриявии илмию амалии «Ҷомеаи шаҳрвандӣ дар Тоҷикистони муосир: арзиш ва ҷанбаҳои ҳуқуқии таҳқиқ». Душанбе, 16 майи соли 2025. Маъруза дар мавзуи: «Озодии бастанӣ шартномаи таҳриби бинои истиқоматӣ дар байни шаҳрвандон ва биносозон»;

- Конференсияи байналмилалии илмию амалии «Мушкилоти мубрами замони муосир аз нигоҳи ҷавонон». Душанбе, 23 майи

соли 2025. Маъруза дар мавзуи «Мушкилоти танзими ҳуқуқии муносибатҳо оид ба таҳриби бинои истиқоматӣ».

Интишорот аз рӯйи мавзуи диссертатсия. Муаллиф оид ба мавзуи таҳқиқ 9 интишорот дорад, ки 4-тои онҳо дар маҷаллаҳои аз ҷониби Комиссияи олии аттестатсионии назди Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон тақризшаванда, ва 5 мақола дар маводҳои конференсияҳо нашр шудаанд.

Соҳтор ва ҳаҷми диссертатсия. Соҳтори диссертатсия аз объект ва мавзуи омӯзиши он вобаста буда, инчунин аз ҳадаф ва вазифаҳои он бармеояд. Диссертатсия аз муқаддима, се боб, ки нух бахшро дар бар мегиранд, хулоса ва рӯйхати адабиёти истифодашуда иборат аст.

Ҳаҷми умумии диссертатсия 182 саҳифаи чопи компютериро ташкил медиҳад.

ҚИСМҲОИ АСОСИИ ТАҲҚИҚОТ

Дар муқаддима аҳамияти мавзуи рисола, дараҷаи коркарди он, объект, мавзуи таҳқиқ, ҳадаф ва вазифаҳо, инчунин асосҳои методологӣ ва назариявии таҳқиқ, навоариҳои илмӣ, аҳамияти назариявӣ ва амалии таҳқиқ асоснок карда шудааст.

Боби якуми диссертатсия - **«Соҳтори шартномавии муносибатҳои иштироки ҳиссаӣ дар соҳтмони бинои истиқоматӣ»**, ба масъалаҳои асосҳои танзими шартномавии муносибатҳо, ки аз соҳтмони ҳиссавии бинои истиқоматӣ бармеоянд, бахшида шудааст.

Дар зербоби якуми боби якум – **«Сарчашмаҳои ҷамъиятию ҳуқуқӣ ва хусусии танзими муносибатҳои меъёрии ҳуқуқӣ дар соҳаи иштироки ҳиссаӣ дар соҳтмони бинои истиқоматӣ»**, гуфта мешавад, ки шартномаи иштироки ҳиссаӣ дар соҳтмони бинои истиқоматӣ шартномаи ҳуқуқии байни биносоз ва иштироккунандаи соҳтмони ҳиссаӣ буда, муносибатҳои байни тарафҳоро ҳангоми соҳтмони манзили истиқоматӣ танзим менамояд. Бастанӣ чунин шартнома ба ҳиссагузор имкон медиҳад, ки маблағашро ба соҳтмони амволи ғайриманқул маблағгузори кунад ва дар оянда ҳуқуқи гирифтани биноҳои истиқоматиро ба даст орад.

Дар вазъи имрӯза муносибатҳои ҳуқуқии соҳаи иштироки ҳиссаӣ дар соҳтмони биноҳои истиқоматии Ҷумҳурии

Тоҷикистон ҳам аз ҷониби ҳукуки хусусӣ ва ҳам бо меъёрҳои ҳукуки оммавӣ танзим карда мешаванд.

Муаллифи диссертатсия қайд мекунад, ки дар бинои истиқоматие, ки биносоз сохтааст, ғайр аз манзилҳои истиқоматӣ боз мағозаҳо, боғчаҳои бачагона, кошонаҳои хусн, нуқтаҳои тиббӣ ва ғайра ҷой дошта метавонад. Одатан, дар аксари биноҳои нав чунин иншоотҳо дар ошонаҳои якҷум ва дуҷуми бино ҷойгиранд. Дар ин ҳолат, масъалаи имконияти мансуб будани ҳиссагузор ба категорияи “истеъмолкунанда” ва ҳифзи минбаъдаи вай ба амал меояд.

Дар мавридҳои зиёд биносозон шартномаҳои сохтмони ҳиссагии биноҳои истиқоматиро бидуни маслиҳат бо соҳибмулкони хонаҳои хусусӣ ё манзилҳои, ки бояд таҳриб карда шаванд ва дар бинои истиқоматии бисёрманзил ҷойгиранд, мекунанд, ки ин ба ақидаи муаллифи таҳқиқ ғайриқонунӣ аст. Ҳамин тавр, дар ҳуди Фармон дар бораи иҷозат дода шудани сохтмон барои биносоз муҳлати солана муайян карда мешавад. Вай дар давоми ин муҳлат бояд бо сокиноне, ки дар масоҳатҳои истиқоматии таҳрибшаванда зиндагӣ мекунанд, маслиҳат карда, қарор қабул кунад. Ҳуди фармон дар ҳолате, ки агар тарафҳо ба мусолиҳа наоянд, бекоршавии онро пешбинӣ мекунад. Аз ин рӯ, чунин пиндошта мешавад, ки шартномаҳо бо ҳиссагузори оянда дар ин марҳила безътибор маҳсуб меёбанд ва наметавонанд оқибатҳои ҳукукӣ дошта бошанд. Дар адабиёти соҳаи ҳуқуқшиносӣ доир ба ин масъала дуруст зикр мегардад, ки “... шартнома аз ҷониби тарафҳо бо мақсади таъмин намудани кафолатҳо доир ба иҷрошавии дахлдори он баста мешавад” [31, с.218]. Ҳангоми набудани мувофиқа дар байни биносоз ва сокинон дар хусуси кафолатҳо барои ҳиссагузори сухан намеравад.

Ба ақидаи муаллиф, хусусияти фарқкунандаи иштироки ҳиссагии сохтмони биноҳои истиқоматӣ дар он аст, ки масъалаҳои сифат, ҳам аз ҷониби иштироккунандагон, ҳам аз ҷониби мақомоти маҳсуси ваколатдори давлатӣ назорат карда мешаванд. Риоя накардани талаботи асосии сифат, ки дар шартнома пешбинӣ шудаанд, ба биносоз барои гирифтани шиносномаи техникаи бино монеъ мешавад, зеро баъди аз тарафи биносоз ба охир расонидани корҳои сохтмонӣ бинои истиқоматӣ бояд аз комиссияи давлатӣ

гузарад, ки сифати корҳои сохтмонӣ ва дигарро дида мебарояд.

Дар айни замон, дар фарқият аз муносибатҳои дигари мадании ҳуқуқӣ муносибатҳои иштироки ҳиссаӣ дар сохтмони бинои истиқоматӣ чунин хусусият доранд, ки дар онҳо бештар қарори мақомоти давлатӣ дорои аҳаммияти калон аст.

Ҳамин тавр, муаллиф собит месозад, ки байни принципҳои ҳуқуқи хусусӣ ва ҷамъиятӣ, ки муносибатҳои ҳуқуқиро дар соҳаи иштироки ҳиссаӣ дар сохтмони манзил танзим мекунад, ҳамбастагии равшан вучуд дорад. Ба даст овардани ҳуқуқ аз рӯйи шартномаи ҳиссаӣ наметавонад алоҳида аз қарори мақомоти давлатӣ дар бораи қабули амвол вучуд дошта бошад.

Дар зербоби дуҷуми боби якум – **«Шартномаи иштироки ҳиссаӣ дар сохтмони бинои истиқоматӣ дар низоми шартномаҳои ҳуқуқи маданӣ»** – муаллиф қайд мекунад, ки шартномаи иштироки ҳиссаӣ дар сохтмони иншооти истиқоматӣ яке аз намудҳои созишҳои ҳуқуқи маданӣ мебошад, дар айни замон қонунгузори амалкунандаи Ҷумҳурии Тоҷикистон муносибатҳои шартномавии дар боло зикргардидаро ба таври кофӣ танзим намекунад.

Дар диссертатсия қайд карда мешавад, ки шартномаи иштироки ҳиссаӣ дар сохтмон дар низоми шартномаҳои ҳуқуқи маданӣ мақоми махсусро ишғол намуда, як ниҳоди мураккаби танзимкунандаи муносибатҳои марбут ба таъсис ва интиқол додани амволи ғайриманқул мебошад. Дар адабиёти соҳаи ҳуқуқшиносӣ ақидае мавҷуд аст, ки мувофиқи он шартномаи иштироки ҳиссавиро дар сохтмон метавон ба категорияи шартномаҳои пешакӣ дохил кард. Ин мавқеъ ҳам тарафдорони худ, ҳам муқобилони худро дорад. Ю.Н. Андреев нисбат додани шартномаи иштироки ҳиссавиро дар сохтмон ба шартномаҳои пешакӣ нодуруст мешуморад, чунки барои ин нишонаҳои дахлдор вучуд надоранд. «Шартномаи иштироки ҳиссаӣ минбаъд баста шудани шартномаи асосиро пешбинӣ намекунад, зеро ҳуди он шартномаи асосӣ аст ва дорои ҳамаи шартҳои барои иҷроиш муҳим, ҳуқуқ ва уҳдадорихоии тарафҳо буда, аз лаҳзаи онро имзо кардани тарафҳо ё дар муҳлати аз ҷониби тарафҳо муқарраршуда қувва пайдо мекунад» [15, с.97]. Фикри худро идома дода, муаллиф зикр менамояд: «...аз ҷониби тарафҳо “пешакӣ”

номгузорӣ шудани шартнома дар бораи иштирок дар сохтмони ҳиссавӣ на бо сабаби речаи ҳуқуқи маданӣ доштани шартномаи пешакӣ, балки бо пешпардохти арзиши манзили оянда ва ё иншооти дигари сохтмони ҳиссавӣ рух медиҳад» [15, с.97].

Пеш аз ҳама, шартномаи сохтмони ҳиссавӣ шартномаи синаллагматикӣ (дугарафа) мебошад. Ин маънои онро дорад, ки ҳар як тараф (биносоз ва иштироккунандаи сохтмони ҳиссавӣ) нисбат ба ҳамдигар ҳуқуқ ва уҳдадориҳо доранд ва ҳуқуқи як тараф ба уҳдадориҳои тарафи дигар мувофиқ аст.

Ба андешаи муаллиф, шартномаи сохтмони ҳиссавӣ, бешубҳа, шартномаи дугарафа мебошад, ки дар он ду тараф иштирок мекунад: биносоз ва иштироккунандаи сохтмони ҳиссавӣ ё ба ибораи дигар, ҳиссагузор. Гарчанде ки як лоиҳа метавонад якчанд иштироккунандаи сохтмони ҳиссавиро дар бар гирад, ҳар кадоми онҳо бо сохтмончӣ шартномаи алоҳида мебандад, ки ин хусусияти дучониба доштани ҳар як созишномаи алоҳидаро бо биносоз тасдиқ мекунад, ки он ҳам мувофиқа аст. Муаллифи диссертатсия ҳангоми тавсифи шартномаи сохтмони ҳиссавӣ хусусияти боваринок ва оммавӣ дошати ин шартномаро таъкид мекунад. Боваринокӣ, аз нигоҳи муаллиф, дар эътимоди махсус байни биносоз ва ҳиссагузор ифода меёбад, зеро охирин ба биносоз аксар вақт дар марҳилае, ки иншоот тамоман таҳия нашудааст ва хатарҳо зиёданд, маблағҳои назаррас месупорад.

Муаллиф хулоса мекунад, ки шартномаи иштироки ҳиссавӣ дар сохтмон сохтори мураккаби ҳуқуқие мебошад, ки дар худ хусусиятҳои шартномаҳои ҳуқуқии маданиро муттаҳид месозад; хусусияти синаллагматикӣ, дугарафа, ризоиятӣ, пулакӣ, сабабноқӣ, муҳлатнок будани он, хусусияти шартномаи ҳамроҳшаванда доштан ва боваринок будани шартнома хусусияти нодири маданияю ҳуқуқӣ будани онро ташкил медиҳанд, ки ба таъмини мувозинати манфиатҳои тарафҳо ва ҳифзи ҳуқуқҳои иштироккунандагони сохтмони ҳиссавӣ нигаронида шудаанд.

Диссертант шартномаи иштироки ҳиссавиро дар сохтмон бо дигар шартномаҳо, аз қабилӣ шартномаи шарикӣ оддӣ, шартномаи сармоягузорӣ ва шартномаи пудратӣ муқоиса мекунад. Бархилофи шартномаи омехта, шартномаи иштироки ҳиссавӣ дар сохтмон дар КМ ҚТ ном бурда мешавад ва дорои хусусиятҳои

хосест, ки дар санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ ба таври возеҳ муайян гардидаанд. Ҳамин тариқ, гарчанде ки ҳарду намуди шартномаҳо метавонанд унсурҳои муносибатҳои гуногуни ҳуқуқиро дар бар гиранд, шартномаи омехта дар қонунгузори таърифи дақиқ надорад, дар ҳоле ки шартномаи иштироки ҳиссаӣ дар сохтмон дорои хусусиятҳои нодирест, ки бо муқаррароти мушаххаси ҳуқуқӣ танзим карда мешаванд. Ба чунин ҳулоса омадан мумкин аст, ки шартномаи иштироки ҳиссаӣ дар сохтмони манзил, ки дар қонунгузори маданияи Ҷумҳурии Тоҷикистон ба таври возеҳ муайян шудааст, наметавонад ҳамчун шартномаи омехта тасниф карда шавад.

Муносибатҳои иштироки ҳиссаӣ дар сохтмон бояд дар доираи шартномаи иштироки ҳиссаӣ дар сохтмон ба расмият дароварда шаванд, бинобар ин метавон ҳулоса кард, ки он дар заминаи сохтмони биноҳои истиқоматӣ ҳамчун сохтори мустақили ҳуқуқӣ амал мекунад, ки нодир будани ин шартномаро ифода ва таъкид мекунад.

Зербоби сеюми боби якум — **«Вазъи ҳуқуқии биносоз ва ҳиссагузор дар сохтмони ҳиссаии бинои истиқоматӣ»** — мавқеи тарафҳоро дар муносибатҳои иштироки ҳиссаӣ дар сохтмон муайян мекунад.

Дар диссертатсия қайд карда мешавад, ки дар масъалаи сохтмони ҳиссаӣ дар мавриди фаҳмидани мафҳумҳои “иштироккунандагон” ва “тарафҳо” имрӯз ду нуқтаи назари асосӣ мавҷуд аст. Яке аз онҳо бар он аст, ки “иштироккунандагон” мафҳуми васеътар аз “тарафҳо” аст. “Иштироккунандагон” на танҳо онҳое, ки маблағҳои сармоягузори доранд ва биносозон мебошанд, балки ҳар касоне ҳастанд, ки ба ин ё он тариқ дар лоиҳа иштирок мекунанд, ба монанди пудратчиён, сармоягузoron ва намояндагони ҳукумат. Яъне истилоҳи “иштироккунандагон”и шартномаи сохтмони ҳиссаӣ мафҳуми умумиеро ифода мекунад, ки ҳар як иштироккунандаи лоиҳаро дар бар мегирад. Дар навбати худ, “Тарафҳо» дар шартномаи сохтмони ҳиссаӣ ин мафҳуми тангтар аст ва махсусан ба шахсоне дахл дорад, ки ҳуди шартномаро баста ва иҷро мекунанд, субъектҳои аз ҷиҳати ҳуқуқӣ муҳим, ки аз тибқи шартнома уҳдадориҳо доранд.

Ҳангоми баррасии мавқеи биносоз зимни иштирок дар сохтмони

ҳиссаи муаллиф пас аз муқоисаи мафҳумҳои «биносоз», «ташқилкунандаи маблағгузори сохтмони ҳиссаи», «пудратчӣ» ва «сармоягузор» ба ҳулосае меояд, ки КМ ҶТ бояд категорияи «биносоз»-ро ба таври зайл муайян намояд: “Биносоз шахси ҳуқуқӣ буда, дорои иҷозатномаи сохтмон ва тамоми ҳуҷҷатҳои ҳамроҳшаванда буда, дар назди ҳиссагузoron барои натиҷаҳои сохтмон ва ба истифода додани бино масъул аст.

Ҳиссагузор шахсе мебошад, ки дар оянда бар ивази аз тарафи биносоз ба вай дода шудани манзил маблағ ё дигар амволро месупорад”.

Зимни таҳлили танзими қонунгузори мавқеи биносоз ва ҳиссагузор дар Тоҷикистон, инчунин механизмҳои ҳифзи ҳуқуқҳои ҳиссагузoron, диссертант воридсозии эскроу-ҳисобхоро дар Федератсияи Россия омӯхта, доир ба мувофиқи мақсад будани воридсозии онҳо дар Ҷумҳурии Тоҷикистон масъалагузори намудааст. Чун натиҷа, муаллиф дар хусуси набудани зарурат ба чунин намуди муҳофизат ҳулосабарорӣ карда, ҳулосаашро ба таври зерин асоснок кардааст: биносоз дар шартномаҳои иштироки ҳиссаи дар сохтмон – ин ташқилоти сохтмониест, ки сохтмонро бо маблағҳои соҳибмулкони ояндаи биноҳои истиқоматӣ ва ғайриистиқоматӣ, ва на аз ҳисоби худ анҷом медиҳад. Биносоз барои ҳар як метри мураббаи бинои истиқоматии оянда нархро аз ҳисоби он, ки вай аз бонк қарз намегирад, фоиз пардохт намекунад паст месозад. Фоидаи асосӣ аз иштирок дар муносибатҳои ҳуқуқӣ ва иштироки ҳиссаи барои биносоз маҳз дар ҳамин аст, барои ҳиссагузор бошад ин фоида аз нархи пасттари амволи ғайриманқули дар натиҷа ба даст овардашуда иборат аст.

Инак, ҳиссагузор нисбат ба биносоз тарафи заифтар мебошад, ки ҳуқуқҳои вайро бештар ҳимоя кардан лозим аст. Шартнома бояд дар Федератсияи Россия ҳатман ба қайди давлатӣ гирифта шавад, ки ин иловатан ҳимоя шудани ҳуқуқҳои ҳиссагузор, аз ҷумла аз ба истилоҳ «фурӯши дукарата»-ро таъмин мекунад. Қобили зикр аст, ки дар Ҷумҳурии Тоҷикистон, бархилофи Федератсияи Россия, бақайдгирии давлатии муносибатҳои байни ҳиссагузор ва биносоз талаб карда намешавад. Дар Кодекси маданӣ, Кодекси шаҳрсозӣ ва дар Кодекси манзилии Ҷумҳурии Тоҷикистон бақайдгирии шартномаи иштироки ҳиссаи пешбинӣ нашудааст. Кодекси маданӣ дар моддаи 1159 танҳо талаботи тасдиқи ҳатмии шартномаро муқаррар кардааст. Дар ҳар ду давлати зикршуда пас аз интиқоли иншоот ва бақайдгирии давлатии ҳуқуқи моликият ҳиссагузор соҳиби пурраи молу мулки ғайриманқули

худ мегардад.

Муаллиф қайд мекунад, ки мушкилоти амалӣ аксар вақт хангоми худи ҳамон як манзили ояндаро ҳамчун ҳисса ба номи якчанд кас ба қайд гузоштани биносоз сар мезананд.

Пешниҳоди нақшаи манзил хатари нофаҳмиҳо ва баҳсҳои байни ҳиссагузор ва биносозро кам мекунад. Нақшаи манзили истиқоматӣ, ки ба шартнома замима шудааст, ҳамчун ҳуҷҷати муҳимми ҳуқуқӣ хизмат мекунад. Имрӯз дар Тоҷикистон танҳо биносозони ангуштшумор ба қарордод нақшаи манзилро замима мекунанд, зеро қонунгузориҳои амалкунандаи Тоҷикистон инро барои бастанӣ шартнома ҳамчун шартӣ ҳатмӣ наметоданд. Ин манфиати дорандагони ҳиссаҳоро қонеъ намегардонад ва барои онҳо хавфи иловагӣ ба вучуд меоварад.

Муаллиф зарурати ба моддаи 1158 ҚМ ҚТ ворид намудани «Шартномаи сохтмони ҳиссаҳои бинои истиқоматӣ»-ро асоснок мекунад, ки он муқарраротро бо уҳдадориҳои биносоз оид ба пешниҳоди лоиҳаи нақшабандии манзил ба ҳиссагузор пешбини менамояд ва ба ин модда меъёро ба мазмуни зерин ворид месозад: “Биносоз вазифадор аст, ки нақшаи тарҳбандии манзилро ҳамчун замимаи шартномаи сохтмони ҳиссаҳои пешниҳод кунад. Дар нақшаи тарҳбандии манзил бояд ҷойгиршавии дохилии тамоми ҳуҷраҳои истиқоматӣ бо нишон додани ҷойгиршавии онҳо дар худуди майдонча дохил карда шавад”.

Дар зербоби чоруми боби якум - **«Моҳияти ҳуқуқи «ҳисса» дар шартномаи иштироки ҳиссаҳои дар сохтмони бинои истиқоматӣ»** - муаллифи диссертатсия қайд мекунад, ки имрӯз вазъият тавре ба амал омадааст, ки бино шояд иншооти моликияти умумии ҳиссагузори бошад ва ин дар навбати худ чунин маъно дорад, ки бино дар як вақт на ба як, балки ба якчанд молик ҳамчун моликияти умумии ҳиссагузори тааллуқ дошта метавонад, вале дар баробари ин, ҳиссаи ҳар як молики алоҳида метавонад ҳам дар шакли таносуби дарсади ва ҳам дар шакли қисмҳои мушаххасу муайяни бино муқаррар карда шавад.

Дар ҳуқуқи хусусии Рим мафҳуми ҳисса, ки онро *pars è portio* низ меноманд, на ҳамчун қисми ашёи воқеан ҷудошуда, яъне ҳиссаи идеалие, ки дар маҷмӯъ ба якчанд шахс тааллуқ дошт, муайян карда мешуд. Чунин ҳисса андозаеро ифода мекард, ки мулкдор ба ҳамон андоза дар моликияти умумӣ иштирок мекард. Худи ашё, дар навбати худ, то лаҳзае, ки тақсимооти имконпазир анҷом дода нашавад, тақсимнашаванда мемонд

ва ҳар як иштироккунанда ба тамоми ашё ҳуқуқ дошт, вале танҳо дар доираи ҳиссаи худ, ки вобаста аз асосҳои моликияти умумӣ (мерос, амволи якҷоя ба даст овардашуда, омехташавии амвол ва ғайра) метавонист баробар ё нобаробар бошад.

Дар Тоҷикистони таърихӣ чун дар дигар минтақаҳои Осиёи Миёна шаклҳои анъанавии иштироки якҷоя дар сохтмони манзил вучуд доштанд. Аз ҷумла, сохтмони якҷояи ҳиссаӣ бо ташаббуси аҳли ҷамъият оғоз ёфт. Гурӯҳҳои алоҳидаи одамон қувваҳои худро муттаҳид намуда, чидду ҷаҳди худро ба сохтмони биноҳои истиқоматии давлатӣ ва шахсӣ равона карданд. Одамон ин таҷрибаро бо меҳнати якҷоя ва ёрии ҳамдигарӣ асоснок мекарданд. Бояд гуфт, ки ин амалия умуман ба таври қонунӣ ба расмият надаромадааст. Ин муносибатҳо то ҳол дар Тоҷикистон қисман боқӣ мондаанд; аслан моҳияти онҳо аз ёрии бепул дар сохтмони манзили ҳамдигар иборат аст.

Муаллифи диссертатсия як қатор мафҳумҳои марбут ба ҳисса, аз ҷумла «мафҳуми ҳиссаи идеалӣ дар ашё»-ро мавриди баррасӣ қарор додааст, аз ҷумла ин мафҳумҳои «ҳиссаи идеалӣ дар ашё», «ҳисса дар арзиши ашё», «ашё дар ҳуқуқи моликият» мебошанд.

Ба андешаи муаллиф, дар заминаи сохтмони ҳиссагии биноҳои истиқоматӣ яке аз мафҳумҳои мувофиқтарин мафҳуми «ҳисса дар ҳуқуқ ба моликияти амволи сохташаванда» мебошад. Тибқи ин мафҳум ҳисса ҷузъи ҷудоғонаи унвони ҳуқуқӣ барои амволи сохташаванда ҳисобида мешавад ва ба ин васила ба шахс ҳуқуқи моликият, истифода ва ихтиёрдориро медиҳад.

Боби дуюм - «**Ҷанбаҳои ҳуқуқии бастан, тағйир додан ва бекор намудани шартномаи иштироки ҳиссаӣ дар сохтмони бинои истиқоматӣ ва иҷрои он**», ба масъалаҳои тартиби ба расмият даровардани шартномаи иштироки ҳиссаӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон бахшида шудааст.

Дар зербоби якуми боби дуюм, ки «**Шакл ва тартиби бастани шартномаи иштироки ҳиссагии сохтмони бинои истиқоматӣ**» номгузорӣ шудааст, диссертант талаботи қонунгузорро доир ба ҳатмӣ будани риояи шакли ҳаггӣ бо тасдиқи нотариалии шартномаи мазкур баррасӣ намуда, нуқтаи назари худро оид ба зарурати таъсисдиҳии Феҳристи махсуси давлатӣ барои бақайдгирии шартномаҳо оид ба иштироки ҳиссаӣ дар сохтмон иброз намудааст.

Яке аз шаклҳои паҳншудаи басташавии шартномаҳо шакли хаттӣ бо тасдиқи нотариалӣ ва қайди давлатӣ мебошад. Моддаи 177 КМ ҚТ муқарраротро дар хусуси он, ки тасдиқи нотариалии созиш дар ҳолате талаб карда мешавад, ки агар ин дар қонунгузорӣ бевосита ҳангоми баста шудани намудҳои муайяни шартномаҳо зикр гардида бошад ва ё агар яке аз тарафҳои шартнома ба тасдиқи нотариалӣ истодагарӣ кунад, мустаҳкам намудааст. Ин гуфтаҳо чунин маъно доранд, ки тасдиқи нотариалӣ мантиқан барои ҳар як шартнома дар ҳолати иброи ирода ҷоиз ва қонунӣ аст. Дар ин маврид, ҳолати тасдиқи нотариалӣ надоштани шартномаҳое, ки ба онҳо чунин талабот пешниҳод мешавад, ҳамчун риоя накардани шакли шартнома маҳсуб меёбад.

Шакли хаттӣ ва зарурати тасдиқи нотариалӣ дар моддаи 1159 КМ ҚТ муқаррар карда шудааст. Барои сода кардани ба расмият дароварда шудани шартномаҳои иштироки ҳиссаӣ дар байни тарафҳо, муаллиф чунин мешуморад, ки пешбинишавии аз байн бурдани талаботи тасдиқи нотариалии шартномаҳо дар КМ ҚТ имкон дорад, ки ин ба кам кардани хароҷоти маблағ ва вақти иҷро мусоидат мекунад.

Бо инобати он, ки ҳар як биносоз фаъолияти худро дар асоси ташкилдихии шахси воқеӣ анҷом медиҳад ва дар айни замон ҷузъиёти расмӣ шахси воқеиро дар шакли муҳри худ дорад ва ин муҳр воқеӣ будани созишҳои басташавандаро тасдиқ мекунад, мувофиқи мақсад будани тасдиқи нотариалӣ номафҳум мегардад. Маъноии муҳри шахсӣ доштани шахси воқеӣ дар ин маврид аз тасдиқшавии созиш бе зарурати ҷалб намудани нотариус иборат аст. Барои тасдиқ намудани созиш диссертант кофӣ будани муҳри биносозро дар шартномаи иштирок эътироф мекунад. Ба ақидаи ӯ, тасдиқи нотариалӣ барои ҳифзи ҳуқуқҳои ҳиссагузoron механизми самараноки ҳуқуқӣ набуда, балки баръакс оқибат ба хароҷоти илвагии маблағ, ки ба дӯши ҳиссагузoron меафтад, бурда мерасонад.

Ба андешаи муаллиф, бақайдгирии давлатии чунин шартномаҳоро пешбинӣ кардан самараноктар мебуд.

Усули дигари самарабахш ин ба таври электронӣ бастани шартномаи иштироки ҳиссаӣ (минбаъд ШИХ) бо истифода аз имзои рақамии электронӣ мебошад. Татбиқи чунин низом зарурати тасдиқи хатмии нотариалиро аз байн мебарад, расмиёти шартномавиरो сода ва хароҷотро кам мекунонад.

Вобаста ба ин, муаллиф зарур мешуморад, ки меъёри моддаи 1159 КМ ҚТ чунин тағйир дода шавад, ки тасдиқи нотариалии ҳамчун талаботи ҳатмии шакли созиш истисно гардад. Аз ҷумла имкони бастанӣ шартномаҳо дар шакли электронӣ бо бақайдгирии онҳо дар Феҳристи маҳсуси Шартномаҳои иштироки ҳиссаӣ дар сохтмони биноҳои истиқоматӣ ворид карда шавад, ки онро дар заминаи Кумитаи меъморӣ ва сохтмон дар назди Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон бояд таъсис дод.

Дар зербоби дуюми боби дуюм, ки «**Тағйир додан ва бекор кардани шартномаи иштироки ҳиссаӣ дар сохтмони бинои истиқоматӣ**» унвон гирифтааст, муаллиф қайд мекунад, ки мутобиқи меъёрҳои умумии боби 34-и КМ ҚТ дар бораи тағйир додан ва бекор кардани шартнома, асосҳои тағйир додан ва бекор кардани шартнома созишномаи тарафҳо мебошад, ба шарт ки қонун ё шартнома ҳолати дигарро пешбинӣ накарда бошад (моддаи 516 КМ ҚТ).

Муаллифи диссертатсия барои таъмини мувозинати манфиатҳои ҳарду ҷониб зарур мешуморад, ки ба қонунгузорӣ дар хусуси ҳуқуқи биносоз барои ба таври яққониба бекор кардани шартнома дар ҳолатҳои муайян ва асоснок кардашуда муқаррарот ворид карда шавад. Масалан, дар сурати аз ҷониби ҳиссагузор вайрон кардани шартҳои шартнома. Муаллифи диссертатсия бо таъки ба табиати муносибатҳои ҳуқуқие, ки байни тарафҳои ШИХ дар сохтмони бинои истиқоматӣ ба вуҷуд меоянд, чунин мешуморад, ки вайронкунии асосии шартнома аз ҷониби ҳиссагузор метавонад напардохтани маблағи пулӣ тибқи қадвали мувофиқашудаи тарафҳо ва дар замимаи шартнома зикршуда бошад.

Азбаски напардохтани маблағ аз ҷониби ҳиссагузор дар муҳлати дар шартнома муқарраршуда вайронкунии қиддии уҳдадорӣҳои вай мебошад, муаллиф зарур мешуморад, ки дар ҳолати чунин вайронкунӣ ба биносоз ҳуқуқи яқтарафа бекор кардани шартнома дода шавад. Ҷорӣ намудани ҳуқуқи биносоз барои яқтарафа бекор кардани шартнома дар ҳолати вайронкунии қиддии уҳдадорӣҳо аз ҷониби ҳиссагузор, ба монанди напардохтани маблағ, ба биносоз имконият медиҳад, ки манфиатҳои худро самаранок ҳимоя намуда, муттасилии маблағгузорӣ ва амалисозии лоиҳаи сохтмониро таъмин наояд. Ҳамин тариқ, муаллиф чунин мешуморад, ки моддаи 1165-и КМ ҚТ «Тағйир додан ва бекор кардани шартномаи сохтмони ҳиссаии бинои истиқоматӣ» дар таҳрири зайл ифода карда шавад:

1. Шартномаи басташуда бо созиши тарафҳо метавонад тағйир дода шавад.
2. Шартнома метавонад бо талаби ҳиссагузор дар ҳолатҳои аз тарафи қонун пешбинишуда бекор карда шавад.
3. Биносоз ҳуқуқ дорад шартномаро дар ҳолати аз ҷониби ҳиссагузор иҷро нашудани ухдадориҳо оид ба пардохти маблағе, ки дар чадвали пардохти ба шартнома замимагардида нишон дода шудааст, ба таври якҷониба бекор кунад (дар ин маврид муҳлати таъхири пардохт бояд аз 6 моҳ зиёд буда, дар иҷроиши қорҳои сохтмонӣ таъхир набошад). Ҳиссагузор бояд ба таври хаттӣ дар бораи нияти биносоз оид ба бекоркунии шартнома на дертар аз як моҳ пеш аз бекоркунии огоҳ карда шавад.

Зербоби сеюми боби дуюм - «**Пайдошавии ҳуқуқи моликият ба иншооти сохтмони ҳиссавӣ**» ба баррасии масъалаи ҳолати ҳуқуқи бинои истиқоматӣ дар марҳилаҳои гуногуни сохтмони он, инчунин муайян намудани лаҳзаи ба пайдошавии ҳуқуқи соҳибияти он бахшида шудааст.

Ҳангоми баррасии вазъи ҳуқуқи бинои истиқомати сохтмонаш анҷомёфта ва мавриди истифода қарордошта муаллиф ба ҳулосае меояд, ки байни иншооти сохтмони нотамом (яъне бинои сохтанашуда) ва биное, ки пурра аз қайди давлатӣ гузаштааст, мақоми дигареро додан лозим аст, зеро мушкили асосӣ дар он аст, ки мақоми «иншооти сохтмони нотамом» категорияи шаклан ҳуқуқӣ аст, ки нисбат ба ҳамаи биноҳое, ки аз бақайдгирии давлатӣ нагузаштаанд, татбиқ мегардад.

Муаллиф бар он ақида аст, ки аз як тараф, мақоми “иншооти сохтмони нотамом”, ки нисбат ба ин гуна биноҳо татбиқ мегардад, ҳолати воқеии онҳоро инъикос намекунад, зеро далелан сохтмон анҷом наёфтааст. Аз тарафи дигар бошад, ба бино мақоми сохтмонаш пурра анҷомёфтаре бе ҳуччатгузории дахлдор додан номумкин аст. Вобаста ба ин диссертант ба ҳулосаи зарурати мустаҳкамкунии қонунии мақоми мобайнӣ омадааст.

Чунин мақом метавонад дар ҳолати риоя гардидани анҷомёбии воқеии сохтмони бино ва барои истифодабарӣ мувофиқат кардани он пешниҳод карда шавад. Ин имкон медиҳад, ки ҳуқуқҳои асосии моликон, баста шудани шартномаҳо бо ширкатҳои коммуналӣ, баста шудани

созишхоро таъмин карда, шиддати иҷтимоиро, ки бо набудани мақоми ҳуқуқӣ барои иншоотҳои анҷомёфта вобастагӣ дорад, паст намояд.

Барои татбиқи равиши пешниҳодшуда ба моддаи 48-и Қонун «Дар бораи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманкул ва ҳуқуқҳо ба он» чунин меъёрро илова кардан бамаврид мебуд: «Биноҳое, ки воқеан сохта шудаанд, барои истиқомат мувофиқ ҳастанд ва бе ҳуччатҳои техникий дахлдор истифода мешаванд, метавонанд ҳамчун иншоотҳои сохтмони ба итмомрасидае, ки ҳуччатҳои техникий надоранд, эътироф карда шаванд. Ин мақом дар асоси ҳулосаи комиссияи махуси таъхисгарон ва шаҳодатҳои тасдиқшуда дар бораи анҷомёбии сохтмон дода мешавад».

Гузаштани ҳуқуқ аз як ҳиссагузор ба ҳиссагузори нав дар Ҷумҳурии Тоҷикистон аксар вақт бо роҳи бекор кардани шартномаи ибтидоии иштирок дар сохтмони ҳиссаӣ, ки қаблан байни ҳиссагузор ва биносоз баста шуда буд ва бастанӣ шартномаи нав дар байни биносоз ва ҳиссагузори нав анҷом дода мешавад. Ҳангоми бастанӣ шартномаи нав шартномаи кӯҳна бекор карда мешавад, дар айни замон нусхаҳои маълумоти шиносномавӣ ва аризаи ҳиссагузори қаблӣ доир ба бозхонди шартнома ҳамчун қафолат дар дасти биносоз нигоҳ дошта мешавад.

Диссертант зарурати бастанӣ шартномаро бо мақсади гурез кардан аз вайроншавии ҳуқуқҳои ҳиссагузoron ҳатмӣ мешуморад. Тессия гузаштани ҳуқуқҳо ва уҳдадориҳои ҳиссагузори «кӯҳна» ба ҳиссагузори нав бидуни бекоркунии шартномаи ибтидоӣ ва бастанӣ шартномаи нав аст, ки ин барои гурез кардан аз баҳсҳои имконпазир, азнавҳисобкунии арзиш ва ё ворид намудани ислоҳ ба ҳуччатгузориҳои лоиҳавӣ имкон медиҳад, ҳол он ки ҳамаи ин метавонад хароҷоти маъмурӣ ва хатарҳои гуногунро хеле афзун гардонад. Д.В. Бауэр ва Ю.О. Загородникова тазаккур медиҳанд, ки «...дар ин росто метавон намудҳои гуногуни созишхоро доир ба гузашт намудани ҳуқуқи талаб анҷом дод, ки аз байни онҳо тессия дар муносибатҳои ҳуқуқии давомдиҳанда, шартномаҳои гузашти хусусӣ ва ояндаи ҳуқуқи талаб мавриди тавачҷуҳи бештар ҳастанд» [16, с.121].

Табиати ҳуқуқии шартномаи тессия шаффофӣ ва пешгӯишаванда будани тамоми расмиётро тақозо менамояд. Биносоз аз гузариши ҳуқуқҳо огоҳонида шуда, тағйирёбии иштирокдорони шартномаро сабт мекунад. Зимни ин ҳамаи шартҳои қаблан муқарраршуда нигоҳ дошта мешаванд, ки ин барои ақали гардондани хатарҳо ҳам барои ҳиссагузори нав, ҳам

барои биносоз мусоидат менамояд, зеро имкони камбудихоӣ муваққатиро дар уҳдадорихо истисно месозад.

Гузашта аз ин, тессия нисбат ба бекоркунӣ ва бастанӣ шартномаӣ нав вақту захираҳои камтарро талаб мекунад. Он зарурати таҷдиди назари ҳуқуқии тамоми уҳдадорихоӣ тарафҳоро истисно мекунад, зеро гузаштани ҳуқуқҳо дар чорчӯбаи шартномаӣ амалкунанда ба вуқӯ пайваста, барои таъмин намудани устувории фаъолияти лоиҳавӣ, риояи муҳлатҳои сохтмон ва кафолатдиҳии мақоми ҳуқуқии иншооти иштироки ҳиссаӣ махсусан муҳим мебошад.

Муаллифи диссертатсия барои равшан ва сода кардани расмиёти гузаштани ҳуқуқ ба иншооти сохтмони ҳиссаӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон то гирифтани шиносномаи техникӣ ба КМ ҶТ бо мазмуни зерин ворид намудани тағйиру иловаҳоро пешниҳод менамояд: «Гузаштани ҳуқуқ ба иншооти сохтмони ҳиссаӣ нотаом (тамомшуда, вале бе ҳуччатҳои техникӣ) аз як иштироккунандаи сохтмони ҳиссаӣ ба иштироккунандаи дигар дар асоси шартномаӣ гузариши ҳуқуқи талаб (тессия) анҷом дода мешавад. Огоҳкунии биносоз оид ба баста шудани шартномаӣ тессия шартӣ ҳатмии эътибор пайдо кардани чунин гузариш мебошад, ба истиснои ҳолатҳое, ки чунин огоҳӣ имконнопазир аст».

Дар моддаи 18 Кодекси манзилии Ҷумҳурии Тоҷикистон иштироки ҳиссаӣ дар маблағгузори сохтмон ҳамчун яке аз асосҳои ба вучуд омадани ҳуқуқи моликият муқаррар шудааст. Дар айни ҳол амалия чунин аст, ки барои ба даст овардани ҳуқуқи моликият барои иншоот ҳиссагузор низ баъди ба охир расидани сохтмон бояд шартномаӣ хариду фурӯш баста, барои ҳар як метри мураббаъ бочи дахлдори давлатиро пардохт намояд.

Ба фикри муаллиф, интиқоли иншоот ба ҳиссагузор бояд дар асоси санади қабули интиқол сурат гирад. Дар санад бояд нишон дода шавад, ки иншоот ба талаботи шартнома мувофиқат мекунад ва камбудихоӣ эҳтимолӣ (агар онҳо мавҷуд бошанд) сабт гардидаанд. Имзои санади қабули интиқол бояд барои ба расмият дароварда шудани ҳуқуқи моликият асос бошад.

Дар робита ба ин, муаллиф зарур мешуморад, ки ба КМ ҶТ дар шакли муқаррароти дорои мазмуни зерин тағйирот ворид карда шавад: «Бақайдгирии давлатии ҳуқуқи моликият ба ҳиссаи бинои истиқоматӣ дар асоси санади қабул ва интиқоли амволи ғайриманқул тибқи шартномаӣ иштироки ҳиссаӣ сурат мегирад».

Боби сеюм - «**Ҳифзи ҳуқуқ ва масъулият аз рӯи шартномаи иштироки ҳиссаӣ дар сохтмони бинои истиқоматӣ**» аз ду зербоби иборат аст.

Дар зербоби якуми боби сеюм - «**Механизмҳои ҳифзи ҳуқуқҳои ҳиссагузoron дар шартномаи сохтмони ҳиссаии бинои истиқоматӣ**» муаллиф кайд мекунад, ки шартномаҳои сохтмони ҳиссаӣ барои биноҳои истиқоматӣ дар Кодекси нави маданияи Ҷумҳурии Тоҷикистон нисбатан суст танзим шудаанд. Аз ин рӯ, ҳангоми эътирофи ҳиссагузoron ҳамчун истеъмолкунанда ин муносибатҳо бояд тибқи Қонун дар бораи ҳифзи ҳуқуқи истеъмолкунандагони Ҷумҳурии Тоҷикистон танзим карда шаванд, зеро Кодекси маданӣ онҳоро танзим накардааст. Муаллиф муътақид аст, ки механизми ҳимояи ҳуқуқи ҳиссагузор аз он вобаста аст, ки онҳо ҳамчун истеъмолкунанда эътироф шудаанд ё на.

Ҷудо кардани мақоми истеъмолкунанда ва шахсе, ки бо фаъолияти соҳибкорӣ машғул аст, дар танзими ҳуқуқии муносибатҳо, ки бо хариди молҳо, иҷрои корҳо ва расонидани хизматҳо вобастагӣ доранд, нақши муҳим мебозад. Қонунгузорӣ дар бораи ҳифзи ҳуқуқҳои истеъмолкунандагон барои ҳифзи шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ, ки молҳо харид мекунанд ва истеъмолкунандагони корҳо ва хизматҳо барои эҳтиёҷоти шахсӣ, оилавӣ ё хонаводагӣ, ки бо тичорат алоқаманд нестанд, мебошанд, речаи махсуси ҳуқуқӣ ба вучуд меорад. Аммо вақте ки сухан дар бораи фаъолияти соҳибкорӣ меравад, речаи мазкур қувваи худро аз даст медиҳад, ки ин барои таъмини тавозуни манфиатҳои ҳар ду тараф – ҳам истеъмолкунанда, ҳам истеҳсолкунанда мантиқан дуруст ва зарур мебошад.

Ба андешаи муаллиф, агар ҳиссагузоре, ки манзил меҳарад, барои ҷуброн намудани гузаштани муҳлати сохтмон ё камбудии корҳои анҷом додашуда ҳуқуқ дошта бошад, пас ҳиссагузоре, ки манзили тичоратиро харидорӣ менамояд, бояд ҳамчунин ҳуқуқҳоро дошта бошад. Мавҷуд будан ё набудани мақсади тичоратӣ дар оянда набояд ба он, ки чӣ тавр ҳуқуқҳои ӯ дар раванди сохтмон ҳифз карда мешаванд, таъсир расонад.

Мантиқи ҳуқуқӣ талаб мекунад, ки ҳамаи ҳиссагузoron барои муҳофизат, новобаста аз он, ки онҳо маҳз манзил ё ҳуҷраи тичоратӣ харидорӣ карда истодаанд, ҳуқуқҳои баробар дошта бошанд. Чунки

объекти амволи ғайриманкул (хоҳ манзил бошад, хоҳ мағоза) тибқи шартномаи иштироки ҳиссаи бо ҳамон як уҳдадорихо оид ба сифати сохтмон, муҳлати ба истифода супоридан, инчунин ҳуқуқ барои ҷуброн дар ҳолати ошкор шудани қонуншиканиҳо пешниҳод мегардад. Ҳиссагузоре, ки ба амволи ғайриманкули тичоратӣ маблағгузори кардааст, амалан худӣ ҳамон як кори сохтмониеро, ки ҳиссагузори манзилро барои истифодабарии шахсии худ харидкарда гирифтааст, мегирад. Бино ба ақидаи диссертант, ҳарду ҳиссагузор бояд дар ҳаҷми баробар муҳофизат карда шаванд.

Дар ниҳояти қор, дорандагони ҳиссаҳои амволи тичоратӣ бояд ҳамон ҳуқуқҳои муҳофизатиро дошта бошанд, ки шахсони манзилро ҳарида доранд. Ҳарду намуди ҳиссагузoron ҳамчун истеъмолкунандагони қорҳои сохтмонӣ баромад мекунад ва истифодаи минбаъдаи амвол набояд ба вазъи ҳуқуқии онҳо таъсир расонад, зеро дар ҳарду ҳолат аз биносоз талаб карда мешавад, ки қорро ба сатҳи баланд анҷом диҳад. Эътироф кардани соҳибони ҳиссагузори ҳамчун истеъмолкунандагон номуайянии ҳуқуқиро аз байн мебарад ва барои танзими одилонатар дар баҳши сохтмони ҳиссаи шароит фароҳам меорад.

Дар зербоби дуюми боби сеюм — **«Масъулияти тарафҳо барои иҷро накардани уҳдадорихое, ки аз муносибатҳои муштараки сохтмон бармеоянд»** — муаллиф ҳулоса мекунад, ки дар ҳоли риоя накардани шартҳои шартномавӣ ба биносоз метавонанд ҳам меъёрҳои ҷавобгарии мадания ҳуқуқӣ ва ҳам меъёрҳои ҷавобгарии ҷиноӣ татбиқ карда шаванд.

Агар ҷавобгарии манфӣ ҳамчун оқибатҳои аз ҷониби гунаҳкор иҷро накардани уҳдадорихо фаҳмида шавад, пас масъулияти мусбат, ба ақидаи баъзе олимон, дар огоҳии субъект аз зарурати рафтори қонунӣ ва риояи он ифода меёбад [29, с.141]. Ҷавобгарии мусбати ҳуқуқӣ, ба ақидаи баъзе муҳаққиқон, уҳдадориро оид ба риояи муқаррароти қонун ифода мекунад [20, с.48].

Моддаи 1164-и ҚМ ҚТ талаботро нисбат ба биносоз оид ба риояи қафолатҳои сифат муқаррар менамояд. Мувофиқи ҳамин модда биносоз вазифадор аст, ки объектро бо сифати дахлдор, ҷавобгӯи талаботи шартнома ва ҳуҷҷатҳои лоиҳавӣ супорад (дар ҳолати мувофиқат накардани сифат ҳиссагузор барои бартараф намудани камбудихо аз ҳисоби биносоз ва ё мувофиқан кам кардани нархи пардохт ҳуқуқ дорад).

Чавобгарии маданӣ ва ҳуқуқӣ аз ҷониби вайронкунанда ба ҷониби ҷабрдида равона карда мешавад, зеро масъулияти шахрвандӣ хусусияти ҷабронкунанда дорад. Ҷанбаи муҳими масъулияти шахрвандии биносоз хусусияти ҷаброни он мебошад. Ин маънои онро дорад, ки ҳадаф аз ситонидани товони зарар на чазо додани биносоз, балки барқарор кардани вазъи молиявии ҳиссагузор ба сатҳе, ки то вайрон кардани шартнома мавҷуд буд, мебошад.

Ҷорӣ намудани муқаррарот дар бораи масъулияти биносоз барои таъхир дар таҳвили лоиҳаҳои сохтмони ҳиссаӣ на танҳо барои ҳифзи ҳуқуқи ҳиссагузoron, балки барои беҳтар намудани интизоми умумӣ дар бозори сохтмон зарур аст. Таъсисдиҳии механизми возеҳи ситонидани ҷарима ва товони зарар ба ҳиссагузoron воситаҳои муассири ҳифзи ҳуқуқҳои худро бидуни муроҷиат ба мурофияҳои тӯлонии судӣ таъмин хоҳад кард.

Бо дарназардошти гуфтаҳои боло, муаллиф чунин мешуморад, ки ба моддаи 1161 КМ ҚТ ворид намудани муқаррарот дар бораи чавобгарии биносоз барои риоя накардани муҳлати супоридани иншооти сохтмони ҳиссаӣ мувофиқ аст.

Вобаста ба гуфтаҳои боло зарур аст, ки ба моддаи 1161 КМ ҚТ тағйиру иловаҳо ворид карда, он дар таҳрири зайл ифода карда шавад:

1. Биносоз уҳдадор мешавад, ки иншооти сохтмони ҳиссаии бинои истиқоматиро дар муҳлати пешбиниамудаи шартнома ба ҳиссагузoron супорад.

2. Дар ҳолати аз ҷониби биносоз иҷро накардани муҳлати таҳвили лоиҳаи сохтмони ҳиссаӣ, ҳиссагузор ҳуқуқ дорад амалҳои зеринро талаб намояд:

– пардохти ҷарима (пеня) ба андозаи 0,1 фоизи маблағи пардохтшуда барои ҳар рӯзи таъхир, вале на бештар аз 10 фоизи арзиши умумии шартнома;

– ҷаброни зараре, ки дар натиҷаи таъхир дар интиқоли иншоот расонида шудааст (аз ҷумла хароҷоти иҷора, ғайриқарбонӣ аз даст рафта ва дигар хароҷоти асоснок)

– бекор кардани шартнома бо баргардонидани ҳамаи маблағҳои пардохтшуда ва пардохти ҷаброни зарари расонидашуда.

3. Агар муҳлати таҳвили иншоот зиёда аз се моҳро ташкил диҳад, ҳиссагузор ҳуқуқ дорад ба таври яктарафа шартномаро бе пардохти

чарима бекор намояд, биносоз бошад, тамоми маблағҳои гирифтаашро дар давоми 15 рӯзи тақвимӣ аз рӯзи гирифтани огоҳномаи хаттӣ баргардонад.

4. Биносоз аз масъулият барои таъхир озод карда намешавад, ба истиснои ҳолатҳое, ки таъхир дар натиҷаи ҳолатҳои рафънопазире, ки онҳоро мақомоти салоҳиятдор тасдиқ намудаанд, ба амал омадааст.

5. Ҳиссагузор, сарфи назар аз пардохти ноустуворона (чубронпулӣ), ҳукуқи талаб кардани чуброни зарари воқеии дар қисми бо чарима фаро нагирифташударо нигоҳ медорад.

ХУЛОСА

Таҳқиқе, ки муаллифи диссертатсия гузаронидааст, имкон дод, ки хулосаҳои зерин бароварда шаванд:

1. Шартномаи сохтмони бинои истиқоматӣ барои танзими муносибатҳои байни тарафҳо — иштироккунанда ва биносоз пешбинӣ шудааст. Бо вучуди ин, имконпазирии татбиқи ин шартнома ба ҳамаи ҷонибҳои дахлдор вобаста аст. Махсусан, биносоз на ҳамеша ташкилоти пудратчӣ мебошад, ки аз ин меъёрҳои қонунгузорию шаҳрсозӣ шаҳодат медиҳанд ва сифати анҷоми сохтмон низ аз ҳуди биносоз вобаста аст **[5-М]**.

2. Як хусусияти иштироки ҳиссавӣ дар сохтмони биноҳои истиқоматӣ аз он иборат аст, ки анҷоми ниҳиҳои онҳо ба ризоияти давлат дар шахсияти мақомоти он вобаста аст. Дар ҳолати аз ҷониби ҳиссагузор гирифта нашудани шиносномаи техникӣ, муносибатҳои байни ӯ ва биносозро пурра анҷомёфта ҳисоб кардан мумкин нест. Муаллиф тазаққур медиҳад, ки ба истифода супорида шудани бино баъди гузаштани комиссияи давлатӣ амалӣ мегардад **[4-М]**.

3. Муносибатҳои ҳиссавӣ дар сохтмони биноҳои истиқоматӣ дар асоси ҳам принципҳои ҳукуқи хусусӣ ва ҳам оммавӣ ҳукуқи танзим карда мешаванд, ки дар навбати худ хусусияти дугонаи танзимро нишон медиҳад. Ин гуна танзимкунӣ ба кӯшиши ҳамзамон ҳимоя намудани ҳуқуқҳои шаҳрвандони ҳиссагузор ва фароҳам овардани шароити мусоид барои биносозон асос ёфтааст. Аз як тараф, меъёрҳои ҳукуқи хусусӣ муносибатҳои шартномавии байни ҳиссагузор ва биносозро бо дарназардошти принципи озодии шартнома танзим мекунад. Аз тарафи дигар, меъёрҳои ҳукуқи оммавӣ, ки бо талаботи шаҳрсозӣ, иҷозатномадиҳӣ ва дигари ҳатмӣ ифода ёфтаанд, барои

таъмини сифати сохтмон, пешгирии амалҳои бевичдононаи биносозон ва ҳифзи манфиатҳои ҷамъият нигаронида шудаанд [7-М].

4. Дар Ҷумҳурии Тоҷикистон як қатор санадҳои қонунгузор амал мекунад, ки масъалаи иштироки ҳиссавиро дар сохтмон танзим месозанд. Ҳар як санади меъёрии ҳуқуқӣ талаботи худро муқаррар мекунад. Масалан, Кодекси шаҳрсозии Ҷумҳурии Тоҷикистон дар баробари танзими масъалаҳои шаҳрсозӣ, лоихакашӣ, сохтмон ва истифодабарии иншооти ғайриманқул, инчунин дорои талабот ба ҳуҷҷатгузориҳои лоихавӣ, низоми иҷозатдиҳӣ ва сифати сохтмон мебошад. Дар навбати худ, Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи низоми иҷозатдиҳӣ» аз соли 2023 уҳдадориро оид ба иҷозатномадиҳӣ пешбинӣ намудааст. Дар моддаи 1-уми он иҷозатнома ҳамчун ҳуҷҷати махсуси маъмурии хусусияти иҷозатдиҳидошта муайян карда шудааст, ки аз ҷониби мақоми иҷозатдиҳанда ба субъектҳои хоҷагидор барои амалӣ намудани намудҳои муайяни фаъолият ё амали марбут бо сатҳи баланди хатар ва бо риояи шартҳои иҷозатдиҳӣ ва талаботи таҳассусӣ аст. ҚМ ҚТ аз соли 2023 соҳаи муносибатҳои шартномавиро ба танзим медиарорад. Новобаста аз танзим шудани соҳаи мазкур дар Кодекси маданӣ, ин танзимсозӣ нокифоя аст. Мушқилот вобаста бо масъалаҳои имконияти эътирофшавии ҳиссагузор аз тарафи истеъмолкунанда, хусусан дар ҳолатҳои, ки иншооти харидоришаванда барои истифодабарии тичоратӣ муқаррар карда шудаанд, пайдо мегарадад. Дар шароити рушди фаъоли соҳаи сохтмонӣ ва болоравии ҳаҷми манзилҳои истиқоматии сохтшаванда такмил додани пояи меъёрии ҳуқуқӣ лозим аст, ки ин ба таъсиси сатҳи дахлдори муайянии ҳуқуқӣ ва ҳифзи ҳуқуқҳои ҳамаи иштирокдорон мусоидат мекунад [7-М].

5. Шартномаи иштироки ҳиссавӣ дар сохтмони бинои истиқоматӣ дар низоми шартномаҳои маданияту ҳуқуқӣ мавқеи махсусро ишғол намуда, сарфи назар аз дорои унсурҳои шабеҳи шартномаҳои хариду фурӯш, пудрат ва сармоягузорӣ сохтори мустақили ҳуқуқӣ мебошад. Хусусияти асосии ин шартнома аз дугона будани он иборат аст: аз як тараф, мақсади он интиқол додани ҳуқуқи молиқӣ ба иншооти ғайриманқул пас аз анҷом додани сохтмон мебошад; аз тарафи дигар, ин шартнома хусусияти маблағгузорӣ дорад, зеро ҳиссагузор аслан ба раванди сохтмони иншоот маблағгузорӣ мекунад. Ин духӯрагӣ боиси як қатор мушқилоти татбиқи ҳуқуқро, ки бо таҳассуси шартнома, муайян

кардани речаи ҳуқуқи маблағгузориҳо ва муҳофизати ҳуқуқи ҳиссагузoron марбут аст [4-М].

6. Одатан ҳуқуқи моликият пас аз қайди давлатӣ ба вучуд меояд, ки ба стандартҳои байналхалқии қабулшуда мувофиқ аст. Аммо таҳлили қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон камбудиҳои муайяни ҳуқуқиро, ки ба расмиёти гузариши ҳуқуқи моликият ва мавқеи иншооти сохтмон то лаҳзаи ба истифода супорида шудани он маълум намуд. Таҳлили амалияи татбиқи ҳуқуқҳо муаллифро ба ҳулосаи бастанӣ ҳам шартномаи иштироки ҳиссаӣ, ҳам шартномаи хариду фурӯш дар байни ҳиссагузор ва биносоз овард, ки ба ақидаи ӯ, нодуруст аст. Ин ҳолат боиси такрор шудани асосҳои ҳуқуқи гузаштани моликият мегардад, ки дар натиҷаи ин харочоти иловагии моддӣ ба амал меояд. Аз ҷумла, ҳиссагузор маҷбур мешавад, ки харочоти ба расмият даровардани шартномаи хариду фурӯшро дар идораи нотариалӣ пардохт намояд, то ин ки манзилро ба номи худаш ба расмият дарорад. Бино ба ақидаи муаллиф, бояд дар қонунгузорӣ муқаррарот доир ба гузариши ҳуқуқи моликият на дар асоси шартномаи хариду фурӯш, балки дар асоси шартномаи иштироки ҳиссаӣ дар сохтмони бинои истиқоматӣ бо роҳи ба имзо расондани санади қабул ва супориши амволи ғайриманкул дар байни ҳиссагузор ва биносоз мустақкам карда шавад [1-М].

7. Дар натиҷаи баррасии масъалаи истифодабарии суратҳисобҳои эскроу барои ҳифз намудани ҳуқуқҳои ҳиссагузoron муаллиф ба як қатор ҳулосаҳо омад. Аз як паҳлу, низоми эскроу-суратҳисобҳо барои ҳиссагузoron хатарҳоро кам мекунад, зеро он маблағҳои ҳиссагузoronро то супоридани амвол беҳатар нигоҳ медорад. Аз тарафи дигар, эскроу-суратҳисобҳои ҳатмӣ биносозонро маҷбур мекунад, ки маблағҳои қарзӣ гиранд. Маблағҳои қарзӣ боиси баланд шудани нархи сохтмон гардида, дар натиҷа нархи манзил барои истеъмолкунандагони баланд мешавад. Дар Тоҷикистон, мисли тамоми ҷаҳон, имрӯз воқеияти иқтисодӣ ба ҳамаи соҳаҳо таъсир мерасонанд. Маҳз барои ҳамин татбиқи механизми нав таҳлили муфассалро тақозо мекунад, ки оқибатҳои эҳтимолиро нишон медиҳад. Пас аз таҳлил таҳия намудани равиши мутаваззин лозим аст, ки бояд ҳиссагузoronро ҳифз кунад ва ҷолибияти сармоягузории соҳаи сохтмонро нигоҳ дорад. Бе ҳифзи ҳиссагузoron муносибатҳо рушд намекунад, бе ҷолибияти сармоягузорӣ бошад баҳши сохтмон афзоиш намеёбад. Аз ин лиҳоз таҳлили бонизом ва равиши татбиқии қобили амал лозим аст [8-М].

8. Дар муносибатҳои ҳуқуқӣ доир ба иштироки ҳиссавӣ дар сохтмони биноҳои истиқоматӣ ҳиссагузор нисбат ба биносоз тарафи заифтар мебошад. Одатан ташкилотҳои биносоз ҳамчун соҳибкорони калон баромад карда, дорои имкониятҳо ва дастгирии калони моддӣ ҳастанд. Ба ҳайси ҳиссагузoron бошад, аксар вақт шаҳрвандони оддӣ баромад мекунанд, ки манзилро барои истифодабарии шахсӣ харидорӣ мекунанд. Дар ин робита зарурати ҳифзи ҳуқуқҳои ҳиссагузoron ҳамчун тарафи бештар заиф пеш меояд **[6-М]**.

9. Дар қонунгузории амалкунандаи Ҷумҳурии Тоҷикистон фарқияти возеҳ байни мафҳумҳои «иштироккунандагон» ва «тарафҳо» дар сохтмони ҳиссавӣ мавҷуд нест, ки ин ҳам дар амалияи татбиқи ҳуқуқ ва ҳам дар адабиёти илмӣ боиси нофаҳмиҳо мегардад. Равиши оптималӣ ин эътироф намудани биносоз ва ҳиссагузор ҳамчун субъектҳои бевоситаи шартнома ҳамчун «тарафҳо» мебошад, дар ҳоле ки «иштироккунандагон»-ро метавон як гурӯҳи васеътари ашхос, аз ҷумла пудратчиён, ҳиссагузoron ва сохторҳои давлатии дар лоиҳаи сохтмон ҷалбшуда ва дигарҳоро ҳисоб кард **[8-М]**.

10. Ба ҳайси ҳиссагузор метавонад танҳо шаҳрванди пурра қобили амал баромад кунад. Дар ин маврид, меъёрҳои умумии моддаи 22 ҚМ ҚТ татбиқ мешаванд. Моддаи мазкур тартиби пайдошавӣ ва ҳаҷми қобилияти кории шаҳрвандидоштаи шахсони ҳуқуқӣ, инчунин шартҳоеро, ки зимни онҳо шахсони ноқобил метавонанд дар ҳаҷми пурра соҳиби қобилияти корӣ бошанд, ба танзим медарорад. Моддаи болозикр муқаррар мекунад, ки қобилияти кории пурраи маданӣ аз лаҳзаи ба балоғат расидани шахс, яъне синни 18 солагӣ фаро меазад. Меъёри мазкур муқаррароти стандартиест, ки ба принципҳои ҳуқуқи маданӣ мувофиқат намуда, синнеро муайян мекунад, ки аз он шахс метавонад мустақилона ба муносибатҳои маданият ҳуқуқӣ ворид гашта, барои амалҳои худ пурра масъулият дошта бошад **[6-М]**.

11. Моддаи 11 Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Оид ба макоми ҳуқуқии шаҳрвандони хоричӣ ва шахсони бешаҳрвандӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон» аз 02.01.2018 ба ҳуқуқҳои шаҳрвандони хоричӣ ва шахсони бешаҳрвандӣ дар самти ҳамчун моликияти шахсӣ ба даст овардани иншоот ва биноҳои истиқоматӣ, инчунин манзилҳои дигаре, ки ба фонди истиқоматӣ дохил мешаванд, маҳдудият гузоштааст. Аммо моддаи мазкур дар хусуси манъ карда шудани иштирок дар сохтмони иншооти амволи ғайриманқул чизе нагуфтааст, ки ин имкон медиҳад қонунгузорӣ

ба Ҷоидои имконияти бастанӣ шартномаи иштироки ҳиссаӣ дар сохтмон маънидод карда шавад.

Меъри мазкур ба хоричиён ва шахсони бешаҳравандӣ ҳамчун моликияти шахсӣ ба даст овардани иншооту биноҳои истиқоматиеро, ки ба фонди манзилӣ дохил мешаванд, мустақиман манъ месозад. Аммо ин меъёр ба онҳо иштирок дар сохтмон ва сармоягузорӣ карданро ба объектҳои амволи ғайриманқул манъ намекунад, ки ин метавонад барои бастанӣ шартномаи иштироки ҳиссаӣ имкон диҳад. Азбаски зимни бастанӣ шартномаи иштироки ҳиссаӣ дар сохтмон шаҳраванди хоричӣ ба сохтмони иншооти амволи ғайриманқул маблағгузорӣ мекунад, вай соҳиби ҳуқуқи ҳисса доштанро дар ин иншоот пас ан анҷомёбии он дорад. Ҳуқуқи моликияти шахсӣ ва ҳуқуқи иштирок дар сохтмон аз ҳам фарқ доранд [6-М].

12. Имрӯз ҳуқуқи моликияти иншооти сохтмонашон баанҷомрасида, вале ба истифода доданашуда эътироф карда намешавад. То лаҳзаи ба истифода супорида шудани манзил биносоз ҳамчун соҳибмулки он маҳсуб меёбад. Дар амалия ҳолатҳои зиёде мешаванд, ки манзил амалан омода аст ва аллакай ба онҳо соқинон ворид карда шудаанд, вале бо сабаби ин ё он намуди таъхир ин сохтмон ба таври расмӣ ҳамчун анҷомёфта ҳисобида намешавад. Ин номуайянии ҳуқуқӣ барои ҳиссагузoron, ки моликияти худро пурра идора карда наметавонанд, хатар эҷод мекунад. Ба қонунгузорӣ ҷорӣ намудани мақоми муваққатии ҷунин амвол, аз қабилӣ «иншооти сохтмони ба итмомрасида бидуни ҳуҷҷатҳои техникӣ» имкон медиҳад, ки ҳуқуқҳои ҳиссагузoron дар асоси санади қабул ва супориш эътироф карда шаванд, ки ин барои кам кардани муҳлати ба расмият даровардани моликият ва зиёд кардани сатҳи ҳифзи ҳуқуқӣ имконият медиҳад [1-М].

13. Бастанӣ ду шартнома дар доираи ҳамон як муносибатҳо зиёдатеъ аст. Гузаштани ҳуқуқҳо ба манзил дар бинои сохташуда бояд тартиб дода шудани санадро дар бораи интиқол ба ҷойи шартномаи хариду фурӯш пешбинӣ намояд. Ҳуқуқи моликияти шахсии ҳиссагузор ба иншооти сохташуда бояд дар шакли хаттӣ ба расмият дароварда шавад ва ба таври нотариалӣ тавассту санади қабул ва интиқоли амволи ғайриманқул, ки аз ҷониби биносоз тартиб дода шудааст, тасдиқ карда шавад [1-М].

14. Истифодаи шартномаи тесссионӣ (гузашти даъво) барои ба расмият даровардани гузаштани ҳуқуқи як ҳиссагузор ба дигараш аз лиҳози дақиқии ҳуқуқӣ ва қулайшавии амалҳо мувофиқи мақсад аст.

Имконияти аз як тараф ба тарафи дигар додани ҳукуки даъво дар моддаи 440 КМ ҚТ мустаҳкам карда шудааст. Ин усул давомнокии ҳукукии уҳдадорихои дар шартномаи ибтидоии иштироки ҳиссаи дар сохтмон пешбинишударо нигоҳ медорад. Дар ин муносибат биносоз ҳамчун қарздор ва ҳиссагузoron, дар навбати худ, ҳамчун қарздиханда баромад мекунамд. Биносоз дар муносибат ба ҳиссагузoron шахси уҳдадор мебошад [3-М].

15. Барои таъмин намудани тавозуни манфиатҳои ҳар ду тараф зарур мешуморем, ки ба қонунгузори муқаррарот оид ба ҳуқуқҳои биносоз барои бекоркунии яктарафаи шартнома дар ҳолатҳои қатъиян муайян ва асоснок кардашуда ворид карда шавад. Масалан, дар ҳолати вайронкунии ҷиддии шартҳои шартнома аз ҷониби ҳиссагузoron. Бо дарназардошти муносибатҳои ҳуқуқие, ки дар байни тарафҳои шартномаи сохтмони ҳиссаи манзили истиқоматӣ ба вучуд меоянд, чунин мешуморем, ки аз тарафи ҳиссагузор ба ҳайси вайронкунии асосии шартнома метавон пардохт накардани маблағи пулиро аз рӯи чадвале, ки онро тарафҳои маъқул кардаанд ва он ба шартнома замима мегардад, донист [2-М].

16. Қонунгузори дар бораи ҳимояи ҳуқуқҳои истеъмолкунандагон ба соҳибони ҳиссагузори барои ҳифзи ҳуқуқҳои худ як қатор афзорҳоро пешниҳод месозад. Дар сурати вайрон гардидани муҳлатҳои сохтмон ҳиссагузор метавонад ҷарима, ҷуброни зарар ё ҳатто бекор кардани шартномаро бо баргардонидани маблағҳои пардохтшуда талаб кунад. Ҳангоми баррасии хусусияти зиён дар адабиёти ҳуқуқӣ қайд карда мешавад, ки ин категория қайҳо боз дар ҳифзи ҳуқуқҳои субъективии маданӣ истифода мешуд. Агар пас аз ба истифода супоридани иншоот камбудихо ошкор карда шаванд, ҳиссагузор ҳуқуқ дорад, ки онҳоро аз ҳисоби биносоз ислоҳ намояд, арзиши иншоотро кам кунад ё харочоти таъмиро ҷуброн намояд. Ғайр аз он, ҳиссагузор метавонад барои ҳимоя кардани ҳуқуқҳои худ ба суд муроҷиат кунад, махсусан дар ҳолатҳои вайронкунии оммавӣ, вақте ки даъвоҳои дастаҷамъона пешниҳод карда мешаванд [3-М].

17. Ҷанбаи муҳим ин ҳифзи ҳуқуқҳои ҳиссагузoron дар хариди биноҳои тичоратӣ мебошад. Гарчанде ки чунин иншоотро барои фаъолияти тичоратӣ истифода бурдан мумкин аст, ҳиссагузoron ҳангоми бастании шартнома ҳамчун истеъмолкунандагони қорҳои сохтмонӣ баромад мекунамд [3-М].

18. Биносоз уҳдадор аст, ки кафолати сифатро риоя намояд. Моддаи 1164 КҒ ҚТ талабро оид ба зарурати аз тарафи биносоз риоя гардидани кафолати сифат мустаҳкам намудааст. Мувофиқи меъёри мазкур вазифаи биносоз супоридани иншоот бо сифати дахлдор аст, ки бояд ба талаботи шартнома ва ҳуччатгузории лоиҳавӣ мувофиқат намояд. Дар ҳолати мувофиқат накардани сифат ҳиссагузор барои бартараф намудани камбудихо аз ҳисоби биносоз ё мувофиқан кам кардани арзиш ҳуқуқ дорад. Ситонидани мадания ҳуқуқӣ аз ҷониби шахси ба вайроншавӣ роҳдода ба ҷониби ҷабрдида равона карда шудааст, зеро масъулияти мадания ҳуқуқӣ хусусияти ҷубронӣ (компенсационӣ) дорад. Ҷихати муҳимми масъулияти мадания ҳуқуқии биносоз хусусияти ҷубронӣ доштани он аст. Ин гуфта чунин маъно дорад, ки мақсад аз ситонидани хисорот на он қадар ҷазо додани биносоз аст, чи қадар барқарорсозии вазъи амволии ҳиссагузор (ҳамчун тарафи заифтари муносибатҳои ҳуқуқӣ) аст, ки он то лаҳзаи вайронкунии шартномаи иштироки ҳиссаӣ дар сохтмон ҷой дошт [2-М].

19. Дар қонунгузории амалқунанда барои вайрон кардани муҳлати супорида шудани иншоот муҷозоти қатъӣ пешбинӣ нашудааст, ки ин барои ҳиссагузoron харатҳои ҳуқуқӣ эҷод мекунад. Дар амалияи байналхалқӣ чунин муҷозот пешбинӣ карда шудааст, ки ин биносозонро барои иҷроиши софдилонаи уҳдадорихояшон водор мекунад. Вучуд надоштани муҷозоти мушаххас барои вайронкунии муҳлати сохтмон ба биносозони бевичдон имкон медиҳад, ки аз ҳуқуқхояшон сӯиистифода намуда, сохтмонро дидаю доништа бе оқибатҳои барои онҳо эҳсосшаванда кашолакорӣ намоянд. Зимни ин ҳиссагузoron маҷбур ҳастанд, ки ё харочоти иловагӣ бардоранд (масалан, барои иҷораи манзили муваққатӣ), ё дар шакли фоидаи аз дастрафта зарар бинанд [8-М].

20. Дар заминаи сохтмони ҳиссагии биноҳои истиқоматӣ мафҳуми ҳисса дар моликияти амволи сохташаванда аз ҳама мувофиқ мебошад. Дар доираи ин мафҳум ҳисса ҳамчун қисми муаррифии ҳуқуқии амволи сохташаванда баррасӣ мешавад, яъне доираи муайяни ҳуқуқхоро, ба монанди ҳуқуқи соҳибӣ, истифода ва ихтиёрдорӣ ифода мекунад [6-М].

ТАВСИЯҲО ОИД БА ИСТИФОДАИ АМАЛИИ НАТИҶАҲОИ ТАДҚИҚОТ

1. Зарур мешуморем, ки ба КМ ҚТ дар шакли меъёре, ки мазмуни зеринро дар бар мегирад: «Бақайдгирии давлатии ҳуқуқи моликият ба ҳисса дар

бинои истиқоматӣ дар асоси санади қабулу интиқоли амволи ғайриманқул тибки шартномаи иштироки ҳиссаӣ ба амал бароварда мешавад», илова ворид карда шавад.

2. Пешниҳод карда мешавад, ки моддаи 1160 КМ ҚТ бо зербоби 3, ки мазмуни зайл дорад, пурра карда шавад: “Дар сохтмони ҳиссаӣ шахравандони Ҷумҳурии Тоҷикистон метавонанд ба сифати ҳиссагузор иштирок намоянд. Ба сифати биносоз танҳо шахси ҳуқуқие, ки дар Ҷумҳурии Тоҷикистон бо тартиби муқарраргардида ба қайд гирифта шудааст ва дорои иҷозатномаи махсус барои фаъолияти сохтмони ҳиссаӣ, ки аз ҷониби мақомоти ваколатдори давлатӣ дода шудааст, мебошад, баромад карда метавонад.

3. Пешниҳод мекунем, ки моддаи 1159-и КМ ҚТ “Шакли шартномаи сохтмони ҳиссаии бинои истиқоматӣ бо таҳрири зайл баён карда шавад: «Шартномаи иштироки ҳиссаӣ дар сохтмон метавонад дар шакли хаттӣ ё электронӣ баста шавад ва бояд дар Феҳристи махсуси Шартномаҳои иштироки ҳиссаӣ дар сохтмони биноҳои истиқомати Кумитаи меъморӣ ва сохтмони назди Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон ба қайд гирифта шавад».

4. Барои таъмини ҳуқуқи ҳиссагузoron зарур аст, ки ба моддаи 1158 КМ ҚТ «Шартномаи сохтмони ҳиссаии бинои истиқоматӣ» муқаррарот дар бораи уҳдадорӣ биносоз дар хусуси ба ҳиссагузор дода шудани лоиҳаи нақшаи манзил дохил карда шуда, ба ин модда меъёр бо мазмуни зерин ворид карда шавад: “Биносоз уҳдадор аст, ки нақшаи тарҳбандии манзилро ҳамчун замиаи шартномаи сохтмони ҳиссаӣ пешниҳод кунад. Дар нақшаи тарҳсозӣ бояд тавсифи муфассали конфигуратсияи дохилии манзил, инчунин нишондоди ҷойгиршавии дақиқи он дар ошонаи бинои истиқоматӣ ва баҳши блок мавҷуд бошад”.

5. Зарур мешуморем, ки моддаи 48 Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи бақайдгирии давлатии амволи ғайриманқул ва ҳуқуқ ба он» бо меъёри зерин пурра карда шавад: «Биноҳое, ки воқеан ба анҷом расидаанд, барои истиқомат мувофиқанд ва бидуни ҳуҷҷатҳои техникаии дахлдор истифода бурда мешаванд, метавонанд ҳамчун иншоотҳои сохтмони анҷомёфтае, ки ҳуҷҷатҳои техникаӣ надоранд, эътироф карда шаванд. Мақоми мазкур дар асоси ҳулосаи комиссияи махсуси эксперти ва шаҳодатҳои тасдиқшудаи анҷомёбии амалии сохтмон дода мешавад» [1-М].

6. Барои равшан ва сода кардани тартиби гузариши ҳуқуқ ба иншооти сохтмони ҳиссаи дар Ҷумҳурии Тоҷикистон то гирифтани шиносномаи техникӣ пешниҳод мегардад, ки ба КМ ҚТ меъёри зайл ворид карда шавад: «Гузариши ҳуқуқ ба иншооти сохтмони ҳиссаи нотаомом (тамомшуда, вале бе ҳуччатҳои техникӣ) аз як иштироккунандаи сохтмони ҳиссаи ба дигараш дар асоси шартномаи гузашти ҳуқуқи талабкунӣ (тсессия) амалӣ карда мешавад. Огоҳсозии биносоз дар бораи баста шудани шартномаи тсессии барои эътибор пайдо кардани чунин интиқол шартӣ ҳатмӣ мебошад, ба истиснои ҳолатҳои, ки чунин огоҳкунӣ имконнопазир аст».

7. Моддаи 1160 КМ ҚТ ки ба муҳлати ба истифода супорида шудани иншооти сохтмони ҳиссаи бинои истиқоматӣ бахшида шудааст: «Биносоз уҳдадор мешавад, ки ба ҳиссагузoron иншооти сохтмони ҳиссаи дар муҳлати аз тарафи шартнома пешбинишуда супорад, агар аз тарафи қонун амали дигар пешбинӣ нашуда бошад» [1], дар таҳрири нав иборати «агар аз тарафи қонун амали дигар пешбинӣ нашуда бошад» тағйир дода шуда истисно карда шавад.

8. Қ.3 м. 1164 «Муҳлати кафолатноки сифати сохтмони ҳиссаи бинои истиқоматӣ ва таҷҳизоти инженерии технологӣ, ки қисми таркибии иншооти сохтмонӣ мебошад, дар шартнома муқаррар карда мешавад ва наметавонад аз ду сол камтар бошад. Муҳлати кафолатноки сифат аз рӯзи имзо карда шудани санади қабулу ба истифода супорида шудани бинои истиқоматӣ имзо карда мешавад» [1] тағйир дода шуда, иборати «ба истифода супорида шудани бинои истиқоматӣ» ба «аз ҷониби ҳиссагузор гирифтани шиносномаи техникий манзил» иваз карда шавад.

9. Ба боби 60 КМ ҚТ муқаррарот доир ба уҳдадорихои биносоз ворид карда шавад. Биносоз бояд аз ҳисоби маблағҳои худ:

1) феҳристи шахсонеро, ки бо онҳо шартномаи сохтмони ҳиссаи баста шудааст, барад;

2) дар давоми муҳлати шартнома сабти саривақтӣ намояд (дар давоми 7 рӯзи қорӣ аз лаҳзаи мурочиат намудани ҳиссагузор) оид ба интиқоли ҳуқуқҳои ҳиссагузор ба шахси дигар тибқи шартномаи тсессия;

3) пас аз ағҷомёбии сохтмон санади қабулу интиқоли амволро тартиб диҳад;

4) шиносномаи техникийро ба номи ҳиссагузор дар асоси шартномаи сохтмони ҳиссаи гирад.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ (ИСТОЧНИКОВ)

I. Нормативно-правовые акты

[1]. Гражданский кодекс Республики Таджикистан от 24 декабря 2022 г. №1918. [Электронный ресурс]. – Режим доступа <https://sud.tj/upload/iblock/cff/4406e822qsl35o8y00312qz5hx1p4yj0.pdf> (дата обращения 12.09.2024).

[2]. Стратегия развития строительной отрасли Республики Таджикистан на период до 2030 года [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://tajsotmon.tj/pdf/strategy_rus.pdf (дата обращения 22.05.2023).

[3]. Закон РТ «О разрешительной системе» от 22 июня 2023 года №1968 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://portali-huquqi.tj/publicadliya/view_qonunhovview.php?showdetail=&asosi_id=27557 (дата обращения 23.04.2024).

[4]. Закон Республики Таджикистан «О правовом статусе иностранных граждан и лиц без гражданства в Республике Таджикистан» от 02.01.2018 г. №1471 в редакции Закона РТ от 17.05.2018г. №1525.

II. Монографии, учебники, учебные пособия

[5]. Золотухин, А.В., Султонова, Т.И. Предпринимательское право Республики Таджикистан [Текст]: учебник / А.В. Золотухин, Т.И. Султонова. – Душанбе: «ЭР–граф», 2018. – С.167. 596с.

[6]. Махмудзода, М.А., Менглиев, Ш.М. Хуқуқи хусусии Римӣ [Текст] / М.А. Махмудзода, Ш.М. Менглиев. – Душанбе: “Эр-граф”, 2025. – 176 с.

[7]. Менглиев, Ш. Защита имущественных прав граждан [Текст] / Ш. Менглиев. – Душанбе: Ирфон, 1989. – 156 с.

[8]. Насиров, Х.Т. Субсидиарные обязательства как особый вид правоотношений в гражданском праве Таджикистана и России [Текст] / Х.Т. Насиров. – Душанбе: «Констраст», 2012. – 228 с.

[9]. Ойгензихт, В.А. Воля и волеизъявление [Текст] / В.А. Ойгензихт. – Душанбе: Дониш, 1983. – 256 с.

[10]. Сангинов, Д.Ш. Предпринимательская деятельность по оказанию социально-культурных услуг: проблемы правового регулирования [Текст]: монография / Д.Ш. Сангинов. – Душанбе: «Мехрона - 2017», 2019. – 424 с.

[11]. Султонова, Т.И. Теоретические проблемы алеаторных договоров в гражданском праве Таджикистана: дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.03 / Т.И. Султонова. – Душанбе, 2014. – 391 с.

[12]. Халиков, А.Г. Правовая система зороастризма древнее право [Текст] / А.Г. Халиков. – Душанбе: Маориф ва фарҳанг. – 2005. – 488 с.

III. Статьи и доклады:

[13]. Азиззода, У. А. Защита прав человека от морального вреда в историко-правовой системе Таджикистана / У. А. Азиззода, Ф. А. Бобохонов // Теоретические и прикладные проблемы науки о человеке и обществе. – Петрозаводск: Международный центр научного партнерства «Новая Наука» (ИП Ивановская И.И.), 2022. – С. 233-248.

[14]. Аминова, Ф. М. Гражданско-правовые аспекты регулирования девелоперской деятельности в Республике Таджикистан / Ф. М. Аминова // Юридический вестник. – 2024. – № 2 (18). – С. 22-26.

[15]. Андреев, Ю. Н. О некоторых цивилистических проблемах участия в долевом строительстве [Текст] / Ю.Н. Андреев // Частное право в эволюционирующем обществе: традиции и новации : сборник научных статей Всероссийской научной конференции. – Курск: ЮгоЗападный государственный университет, 2019. – С. 97-104.

[16]. Бауэр, Д.В., Загородникова, Ю. О. Правовой институт уступки права требования по обязательству / Д.В. Бауэр, Ю.О. Загородникова // Юридическая наука. – 2023. – №5. – С.121-125.

[17]. Бобоев, Д.К. Проблема категориально – понятийного аппарата обязательства вследствие причинения вреда [Текст] / Д.К. Бобоев // Материалы Республиканской научно – практической конференции. – Душанбе: «Шохин – С», 2021. – С.139-161.

[18]. Гаюров, Ш.К. Жилищно-коммунальное хозяйство Республики Таджикистан: некоторые вопросы частноправового регулирования [Текст] / Ш.К. Гаюров // Национальная правовая система РТ и стран СНГ: анализ тенденций и перспектив развития: материалы V межд. науч.- практ. конф. – Душанбе, 2017. – С. 143-149.

[19]. Гаюров, Ш.К., Бободжонзода И.Х. Добросовестность в гражданском праве: некоторые вопросы теории и практики [Текст] / Ш.К. Гаюров, И.Х. Бободжонзода // Совершенствование частноправовых основ законодательства Республики Таджикистан в 2015 – 2019 г. – Душанбе: МН «Дониш». – 2021. – С. 75-86.

[20]. Липинский, Д. А. Концепции позитивной юридической ответственности в отечественной юриспруденции [Текст] / Д.А. Липинский // Журнал российского права. – 2014. – №6 (210). – С.37-51.

[21]. Маджидзода, Д. З., Холикзода А.Г. Понятие и содержание прав человека / Д. З. Маджидзода, А. Г. Холикзода // Мир политики и социологии. – 2018. – № 9-10. – С. 75-82.

[22]. Мирзозода, П.З., Муминзода, Н.И. Роль Конституции Республики Таджикистан в защите прав человека на качественные товары и услуги / П. З. Мирзозода, Н. И. Муминзода // Актуальные вопросы совершенствования Конституции Республики Таджикистан в современных условиях: Материалы республиканской научно-теоретической конференции, посвященной 75-летию Таджикского национального университета, Душанбе, 01 ноября 2023 года. – Душанбе: Таджикский национальный университет; Полиграфия «ВатанПринт», 2023. – С. 166-171.

[23]. Муртазокулов, Д.С. Фермерские хозяйства в некоторых странах СНГ: становление, развитие, перспективы [Текст] / Д.С. Муртазокулов. – М.: НИПКЦ «Восход – А», 2011. – 224 с.

[24]. Назаров, А. К. Сравнительное изучение уголовного законодательства зарубежных стран о преступлениях причинения имущества путем мошенничества или злоупотребления доверия / А. К. Назаров, А. Саидзода // XIII Ломоносовские чтения: Материалы международной научно-практической конференции, посвященной 115-летию академика Бободжона Гафурова, Душанбе, 28–29 апреля 2023 года. – Душанбе: Филиал Московского государственного университета имени М.В. Ломоносова в городе Душанбе, 2023. – С. 170-178.

[25]. Рахимзода, М.З. К вопросу солидарности интересов сторон – участников исполнения обязательства. Новые тенденции в теории объектов гражданских прав. Совершенствование частноправовых основ законодательства Республики Таджикистан в 2015 – 2019 г. [Текст] / М.З. Рахимзода. – Душанбе: МН «Дониш». – 2021. – С. 184-192.

[26]. Султонова, Д.Ш. Таносуби шартномаи иштирок дар сохтмони ҳиссаи ғайришаркдор шартномаҳои ҳуқуқи граждони [Матн] / Д.Ш. Султонова // Ҳаёти ҳуқуқӣ. – 2021. – № 1 (33). – С. 129-139.[27]. Султонова, Д.Ш., Ғаюрзода Ш.К. Вазъи ҳуқуқи фармоишгар дар шартномаи иштирок дар сохтмони ҳиссагии

манзили истиқоматӣ [Текст] / Д.Ш. Султонова, Ш.К. Ғаюрзода // Ҳаёти ҳуқуқӣ. –2022. – №1 (37). – С.141-149.

[28]. Химатов, Х.Н. Правовое положение членов семьи собственника жилого помещения по новому жилищному кодексу Республики Таджикистан [Текст] / Х. Н. Химатов // Юридический вестник. – 2024. – № 1 (17). – С. 62-71.

[29]. Шепелев Д. В. Юридическая ответственность: позитивный и негативный аспекты // Вестник Университета имени О. Е. Кутафина. – 2023. – №4 (104). – С.141-148.

IV. Диссертации и авторефераты

[30]. Аминова, Ф.М. Правовое регулирование обращения корпоративных эмиссионных ценных бумаг в Республике Таджикистан [Текст]: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Аминова Фарида Махмадаминовна. – Душанбе, 2012. –169 с.

[31]. Аминова, Ф.М. Правовое регулирование отношений, возникающих в результате применения вспомогательных репродуктивных технологий в Республике Таджикистан [Текст]: дис. ... д-ра. юрид. наук: 12.00.03 / Аминова Фарида Махмадаминовна. – Душанбе, 2022. – 364 с.

[32]. Самадзода, Б.О. Гражданско-правовая ответственность в предпринимательской деятельности по законодательству Республики Таджикистан: вопросы теории и практики. [Текст]: дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.03 / Самадзода Бахтиёр Одилджон. – Душанбе, 2024. – 365 с.

[33]. Султонова, Д.Ш. Масъалаҳои асосии танзими ҳуқуқи маданияи шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон [Матн]: дис. ... ном. илм. ҳуқуқ: 12.00.03 / Султонова Дилрабо Шодихоновна. – Душанбе, 2024. – 206 с.

V. Электронные источники [Электронный ресурс]

[34]. [Электронный ресурс]. – Режим доступа http://portalihuquqi.tj/publicadliya/view_qonunhoview.php?showdetail=&a_sosi_id=27557 (дата обращения 22.01.2023)

ИНТИШОРОТ АЗ РҶӢИ МАВЗУИ ДИССЕРТАТСИЯ

I. Мақолаҳои илмие, ки дар маҷаллаҳои тақризшаванда ва тавсияшавандаи Комиссияи олии аттестатсионии назди Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон ҷоп шудаанд:

[1-М]. Одинаев, А.К. Возникновение права собственности на объект долевого строительства в Республике Таджикистан. [Матн] /

А.К. Одинаев // Юридический вестник. – Душанбе, 2024. – №3 (19) – С. 34-38. ISSN: 2790-7570.

[2-М]. Одинаев, А.К. Общие положения о правовом регулировании отношений долевого участия в строительстве в Республике Таджикистан [Матн] / А.К. Одинаев // Юридический вестник. – Душанбе, 2024. – №2 (18) – С. 32-35. ISSN: 2790-7570.

[3-М]. Одинаев, А.К. Проблемы защита прав дольщика как потребителя [Матн] / А.К. Одинаев // Вестник филиала Московского государственного университета им. Ломоносова в г. Душанбе. Т.2, №2 (40). – 2024. – С.68-79 (в соавторстве с Аминовой Ф.М.). ISSN: 2709-6246

[4-М]. Одинаев, А.К. Правовое регулирование распределения рисков в отношениях по долевному участию в строительстве [Матн] / А.К. Одинаев // Юридический вестник. – Душанбе, 2025. – №3 (23) – С. 40-42. ISSN: 2790-7570.

II. Мақолаҳои илмии дар маҷмуаҳо ва нашрияҳои дигари илмӣ амалӣ нашршуда:

[5-М]. Одинаев, А.К. Нормативно-правовые основы регулирования договора долевого строительства жилого здания [Матн] / А.К. Одинаев // XI Международная студенческая научно-практическая конференция «Актуальные вопросы юриспруденции», посвящённая Году правового просвещения» (апреля 2024). – Душанбе: РТСУ, 2024. – С.200-204.

[6-М]. Одинаев, А.К. Дольщик как субъект договора долевого участия в строительстве жилого здания [Матн] / А.К. Одинаев // Международная научно-практическая конференция «Актуальные проблемы современности: взгляд молодежи», посвященная 30-летию Конституции Республики Таджикистан и Году правового просвещения.(24 мая 2024 года). – Душанбе: РТСУ, 2024. – С.118-120.

[7-М]. Одинаев, А.К. Публично-правовые и частноправовые начала нормативно-правового регулирования правоотношений в области долевого участия в строительстве жилого здания [Матн] / А.К. Одинаев. Республиканская научно-практическая конференция «Конституция как фактор стабильности государства» (25 октября 2024 года). – Душанбе: 2024. – С.66-71.

[8-М]. Одинаев, А.К. Проблемные аспекты защиты прав

дольщиков в России и Таджикистане сравнительно-правовой анализ [Матн] / А.К. Одинаев // XII Международная научно-практическая конференция «Национально-правовая система Республики Таджикистан и стран СНГ» (25 октября 2024 года). – Душанбе, 2024. – С. 81-85. (в соавторстве с Аминовой Ф.М.).

[9-М]. Одинаев, А.К. Проблемы правового регулирования отношений по сносу жилого дома [Матн] / А.К. Одинаев // Международная научно-практическая конференция «Актуальные проблемы современности: взгляд молодежи», посвященная 30-летию Конституции Республики Таджикистан и Году правового просвещения (23 мая 2025 года). – Душанбе РТСУ, 2025. – С.95-98.

АННОТАТСИЯИ

таҳқиқи диссертатсионии **Одинаев Аҳлидин Қурбонovich дар мавзуи «Танзими ҳуқуқии шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ тибқи қонунгузорию Чумхурии Тоҷикистон»**, барои дарёфти дараҷаи илмии номзади илмҳои ҳуқуқӣ аз рӯи ихтисоси **5.5.3. - Ҳуқуқи маданӣ; ҳуқуқи соҳибкорӣ; ҳуқуқи оилавӣ; ҳуқуқи байналхалқии хусусӣ**

Калидвожаҳо: иштироки ҳиссагӣ, сохтмон, шартнома, ҳиссагузор, биносоз, иншоот, тарафҳо, иштироккунандагон, масъулият, соҳибкорӣ, супориш, ҷарима.

Диссертатсияи илмии А. Одинаев ба масъалаҳои танзими ҳуқуқии шартномаи сохтмони ҳиссагии бинои истиқоматӣ тибқи қонунгузорию Чумхурии Тоҷикистон бахшида шудааст. Муаллиф дар назди худ мақсад гузоштааст, ки роҳҳои ҳалли мушкилотеро, ки дар муносибатҳои сохтмони ҳиссагӣ ба миён меоянд, тавассути таҳияи муқаррарот ва тавсияҳо, ки ба тақмили танзими ҳуқуқӣ ва таъмини ҳамкорию одилона ва муассири байни ҳамаи иштироккунандагони муносибатҳои сохтмони ҳиссагӣ нигаронида шудаанд, коркард ва тавзеҳ диҳад. Барои таҷдиди мантиқии сохторҳои ҳуқуқӣ, ки дар соҳаи иштироки ҳиссагӣ ва амсиласозии ҳуқуқӣ истифода мешаванд, усулҳои таҳлил ва синтез, индуксия ва дедуксия, усули таърихӣ-ҳуқуқӣ, усули муқоисавӣ-ҳуқуқӣ, усули формалӣ-ҳуқуқӣ ва усули ҳуқуқӣ-догматикӣ истифода мешаванд.

Навоарию таҳқиқ дар муайян кардани ҷанбаҳои мушаххаси танзими муносибатҳои мебошад, ки дар амал байни ҳиссагузoron, биносозон ва мақомоти давлатӣ ба вуҷуд омадаанд. Дар асоси омӯзиши муқаррароти умумӣ оид ба масъулияти шахрвандӣ меъёрҳои нави эҳтимолии тақмили танзими шартномавии сохтмони биноҳои истиқоматӣ пешниҳод карда мешаванд. Муаллиф мавқеи худро ба зарурати тақмили қонунгузорию бо дарназардошти афзоиши ҳимояи ҳиссагузор ҳамчун заифтарин тараф асоснок мекунад. Дар баробари ин, навгонию таҳқиқ дар он аст, ки дар он вобастагии таъбиқи муносибатҳои ҳуқуқии маданӣ ба иродаи давлат таъкид карда шудааст.

Хулосаҳои, ки ҳангоми навиштани диссертатсияи мазкур бароварда шудаанд, барои таҳияи санадҳои меъёрии ҳуқуқии нав дар соҳаи таҳқиқ муфид хоҳанд буд.

Аҳамияти амалии натиҷаҳои таҳқиқ дар имконияти истифодаи онҳо дар фаъолияти амалии сохторҳои гуногуни давлатӣ мебошад.

АННОТАЦИЯ

на диссертационное исследование **Одинаева Ахлидина Курбоновича** на тему: «**Правовое регулирование договора долевого строительства жилого здания по законодательству Республики Таджикистан**», представленную на соискание учёной степени кандидата юридических наук по специальности 5.5.3. **Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право**

Ключевые слова: долевое участие, строительство, договор, дольщик, застройщик, здание, стороны, участники, ответственность, предпринимательство, цессия, неустойка.

Диссертация А.К. Одинаева посвящена вопросам правового регулирования договора долевого строительства жилого здания по законодательству Республики Таджикистан. Автор поставил перед собой цель поиск путей решения проблем, возникающих в отношениях долевого участия в строительстве путём разработки положений и рекомендаций, направленных на улучшение правового регулирования и обеспечение справедливого и эффективного взаимодействия между всеми участниками отношений долевого строительства жилья. Используются методы анализа и синтеза, индукции и дедукции, историко-правовой метод, сравнительно-правовой метод, формально-юридический метод, юридико-догматический метод служит для логической реконструкции правовых конструкций, используемых в сфере долевого участия, правового моделирования. Научная новизна представлена выявлением особенностей регулирования отношений, сложившихся на практике между дольщиками, застройщиками и государственными органами. На основе изучения общих положений о гражданско-правовой ответственности, предложены возможные варианты новых норм по совершенствованию правоотношений договорного регулирования строительства многоквартирных домов. Автор строит свою позицию на необходимости совершенствования законодательства с учётом повышенной защиты дольщика как наиболее слабой стороны. В то же время новизна исследования выражается и в том, что автор обозначает зависимость исполнения гражданско-правовых отношений от воли государства.

Выводы, полученные в ходе написания настоящей диссертации будут полезны при разработке новых нормативно-правовых актов в исследуемой области.

Практическая значимость результатов исследования заключается в возможности их использования в практической деятельности различных государственных органов.

ABSTRACT

for the dissertation research of Odinaev Akhlidin Kurbonovich on the topic: "Legal regulation of the contract of shared construction of residential buildings under the legislation of the Republic of Tajikistan", submitted for the degree of Candidate of Law in specialty 5.5.3. Civil law; business law; family law; private international law

Keywords: equity participation, construction, contract, equity holder, developer, building, parties, participants, responsibility, entrepreneurship, assignment, penalty.

A.K. Odinaev's dissertation is devoted to the issues of legal regulation of the shared-equity construction contract of a residential building under the legislation of the Republic of Tajikistan.

The author has set himself the goal of finding ways to solve the problems that arise in shared-equity relations in construction by developing provisions and recommendations aimed at improving legal regulation and ensuring fair and effective interaction between all participants in shared-equity housing construction relations.

The methods of analysis and synthesis, induction and deduction, the historical and legal method, the comparative legal method, the formal legal method, the legal and dogmatic method are used for the logical reconstruction of legal structures used in the field of equity participation, legal modeling.

The scientific novelty is represented by the identification of the peculiarities of regulating relations that have developed in practice between shareholders, developers and government agencies. Based on the study of the general provisions on civil liability, possible variants of new norms for improving the legal relations of contractual regulation of the construction of apartment buildings are proposed. The author bases his position on the need to improve legislation, taking into account the increased protection of the shareholder as the weakest side. At the same time, the novelty of the research is expressed in the fact that the author designates the dependence of the execution of civil law relations on the will of the state.

The conclusions obtained during the writing of this dissertation will be useful in the development of new regulatory legal acts in the field under study.

The practical significance of the research results lies in the possibility of their use in the practical activities of various government agencies.