

**АКАДЕМИЯИ ИДОРАКУНИИ ДАВЛАТИИ НАЗДИ  
ПРЕЗИДЕНТИ ҶУМҲУРИИ ТОҶИКИСТОН**

Бо ҳуқуқи дастнавис



**ВБД:** 347.44 (575.30)

**ТКБ:** 67.99(2) 3 (2 тоҷик)

**Р – 42**

**РАҲИМЗОДА ДИЛОВАР ҚОСИМ**

**ТАНЗИМИ ҲУҚУҚИИ ШАРТНОМАИ ИҶОРАИ БИНО  
ВА ИНШООТ 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 маданӣ ва иқтисодии факултети ҳуқуқшиносии Академияи идоракунии давлатии назди Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон омода шудааст.

**Рохбари илмӣ:**

**Соҳибзода Муҳаммадҷон Маҳмадалӣ** – номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ, дотсент, судьяи Суди конститусионии Ҷумҳурии Тоҷикистон.

**Муқарризони расмӣ:**

**Исмоилов Шавкат Маҳмудович** – доктори илмҳои ҳуқуқшиносӣ, профессори кафедраи ҳуқуқи иқтисодӣ ва молиявии Донишгоҳи давлатии молия ва иқтисоди Тоҷикистон, Корманди шоистаи илм ва техникаи Ҷумҳурии Тоҷикистон.

**Мансурӣ Шодмон Ҷамолиддинзода** – номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ, дотсент, муовини сардори раёсати ҳуқуқи Дастгоҳи Маҷлиси намояндагони Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон.

**Муассисаи пешбар:**

Муассисаи давлатии таълимии «Донишгоҳи давлатии ҳуқуқ, бизнес ва сиёсати Тоҷикистон». (ш. Хучанд).

Ҳимояи диссертатсия санаи «12» майи соли 2026, соати 10:00 дар чаласаи шурои диссертатсионии 6D.KOA-018-и назди Донишгоҳи миллии Тоҷикистон (734025, ш. Душанбе, кӯчаи Буни Ҳисорак, толори шурои 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](http://www.tnu.tj) ва Китобхонаи марказии илмии Донишгоҳи миллии Тоҷикистон бо нишонии 734025, ш. Душанбе, хиёбони Рӯдакӣ 17, шинос шудан мумкин аст.

Автореферат « \_\_\_ » \_\_\_\_\_ соли 2026 тавзеъ шудааст.

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

**Қодиров Н.А.**

## МУҚАДДИМА

**Мубрамии мавзун таҳқиқот.** Дар замони муосир яке аз самтҳои муҳимме, ки барои рушди фаъолияти бозаргонӣ ва муносибатҳои маданӣ замина гузоштааст, муносибаҳои иҷоравӣ, хусусан, шартномаи иҷораи бино ва иншоот ба шумор меравад. Азбаски молу мулкӣ ғайриманқул дар ҳуқуқи маданӣ дорой хусусиятҳои хосси муомилотанд, шартномаи иҷораи бино ва иншоот низ ҳамчун як навъи муомилоти молу мулкӣ ғайриманқул вижагиҳои махсус пайдо намудааст.

Танзими махсуси муносибатҳои иҷоравӣ ба он равона карда шудааст, ки вобаста ба маҳакҳои хосси объекти шартномаи иҷораи бино ва иншоот, вазъи ҳуқуқи тарафҳо, талабот вобаста ба масъалаҳои бақайдгирии давлатӣ, масъалаҳо доир ба арзиши объекти иҷора, доир ба табиати ҳуқуқи намудҳои шартномаи мазкур, масъалаҳо оид ба бастан, тағйир ва қатъи намудҳои он ва масъалаҳо оид ба ҷавобгарии маданӣ тарафҳои шартномаи мазкур танзими масусро соҳиб гардидаанд.

Таҳқиқи шартномаи иҷораи бино ва иншоот дар шароити муосири мамлакат мубрам мебошад, зеро, аз як тараф, муносибатҳои сохтмонӣ босуръат рушд намуда истодаанд, аз тарафи дигар, талаботи шаҳрвандон ба бастан чунин шартнома зиёд гардида истодааст. Дар баробари ин, як қатор масъалаҳои мубрами назариявӣ ва амалие дар ин самт ҷой доранд, ки ҷустуҷӯ ва дарёфти роҳҳои ҳалли мувофиқи онҳо ба манфиати иштирокчиёни муносибатҳои ҳуқуқи маданӣ буда, ба рушди муътадилу самараноки муносибатҳои ҳуқуқи маданӣ мусоидат хоҳад намуд.

Шартномаи иҷораи бино ва иншоот фарогири чунин ҷанбаҳои муҳим мебошад. Аз ҷумла: а) истифодабарии самараноки бино ва иншоотҳои истифоданашаванда; б) гирифтани даромад аз иҷораи онҳо в) пардохти андоз, бочҳои дигари давлатӣ, ғайр гардидани бучети истифодабарандагон, ғайр гардидани бучети ҷумҳуриявӣ ва маҳаллӣ; г) идоракунии пардохтпазирӣ ва гардиши пул; ғ) мониторинг ва назорат тавассути бақайдгирии давлатӣ; д) тасдиқи нотариалӣ.

Масъалаи истифодабарии бино ва иншоот дар асоси иҷора яке аз мушкилоти муҳимми давлат ва ҷомеаи имрӯза, махсусан, илм ва қонунгузории маданӣ ба шумор меравад. Бо вучуди он, ки солҳои охир қонунгузорӣ дар самти иҷораи бино ва иншоот рӯ ба такмил аст, аммо боз ҳам ташаккули ин падида ба ҷараёнҳои мураккабу мушкил рӯ ба рӯ мешавад. Дар шароити муосир муносибатҳои мазкур дар қонунгузории маданӣ ва соҳаҳои дигари ҳуқуқ дар шакли парешон танзим шуда, баъзан якдигарро тақрор мекунанд.

Тибқи қ. 1, м. 717 КМ ҚТ аз рӯи шартномаи иҷораи бино ва иншоот иҷорадеҳ уҳдадор мегардад, бино ва иншоотро ба соҳиби муваққатӣ ва истифода ё истифодаи муваққатии иҷорагир супорад [2]. Зарурати муайян намудани мафҳумҳои бино ва иншоот ва бо хусусиятҳои аз ҳамдигар фарқ карда тавонистани онҳо талаботи ҷомеаи муосир буда, соҳтмони гузардаву босуръати онҳо аз ин далолат медиҳад. Шумораи зиёди биноҳо ва иншоотҳо, инчунин муомилот бо онҳо, арзиши баланди онҳо зарурати ташкили низоми махсуси ҳуқуқии онҳоро талаб менамояд.

Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон (минбаъд – ҚТ) «Дар бораи иҷора» аз 6 декабри соли 1990, №184 [3] қабул гардидааст, яъне пеш аз ба даст овардани Истиқлоли давлатӣ ва пеш аз қабули Конститутсияи ҚТ, ки дар моддаҳои 12 ва 32 ҳуқуқи моликияти хусусӣ ва ҳуқуқҳои моликиятро мустақкам намудааст. Қонуни мазкур, ҳамчун санади меъёрии ҳуқуқии заминавӣ, дар низоми санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ аввалин шуда ҳуқуқҳои хусусӣ, аз қабилӣ ба иҷора супоридани бино ва иншоотро дар худ мустақкам намудааст. Дар он давра моликияти хусусӣ маҳдуд буд. Аз ин рӯ, санади мазкур аз лиҳози хусусияти заминавӣ доштани то ҳол мавриди амал қарор дорад.

Конститутсияи ҚТ аз 6 ноябри соли 1994 барои танзими ҳуқуқии муносибатҳои ҳуқуқи маданӣ, шаклгирии ҳуқуқ ба моликият ва танзими ҳуқуқи маданияи падидаи иҷораи бино ва иншоот дар давраи соҳибистиқлолӣ нақши муҳим бозид. Дар асоси м. 12 Конститутсияи мамлакат «асоси иқтисодиёти Тоҷикистонро шаклҳои гуногуни моликият ташкил медиҳанд ва давлат баробарҳуқуқӣ ва ҳифзи ҳуқуқии ҳамаи шаклҳои моликият, аз ҷумла моликияти хусусиро қафолат медиҳад». Мутобиқи м. 32, «ҳар кас ҳуқуқ дорад соҳиби моликият ва мерос бошад» [1]. Маҳз меъёрҳои конститутсионии мазкур дар муайян кардани танзими ҳуқуқи маданияи иҷораи молу мулки ғайриманқул, аз қабилӣ бино ва иншоот тибқи қонунгузори Тоҷикистон нақши ҳалқунанда бозид.

Муқамалномаи қонунгузори кишвар дар самти рушди гуногуншакли моликият ва муносибатҳои бозоргонӣ, аз қабилӣ моликият, иҷора, фаъолияти соҳибкорӣ, иҷораи амволи давлатӣ ва монанди инҳо барои иштирокчиёни муносибатҳои маданӣ тавассути шартномаи иҷораи бино ва иншоот шароити мусоид фароҳам овард.

Дар ин замина, бино ва иншоот дар бисёр ҳолатҳо ҳамчун моликияти шахсони воқеӣ, ҳуқуқӣ ва давлат баромад намуда, метавонанд тақдирӣ ҳуқуқии ин моликиятро низ худ ҳал намоянд. Яъне, онҳо бо истифода аз қафолати конститутсионии моликият метавонанд тавассути ба

ичора додани бино ва иншоот талаботҳои моддии худро низ қонеъ намоянд.

Мавриди зикр аст, ки солҳои охир дар Паёми худ Асосгузори сулҳу ваҳдати миллӣ – Пешвои миллат, Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон муҳтарам Эмомалӣ Раҳмон ба масъалаҳои марбут ба сифати сохтмон, санъати баланди меъмории биноҳо ва иншоотҳои гуногуни бунёдшаванда, ки ба зебо гардидани симои шаҳру ноҳияҳо мусоидат мекунанд, барои рушди соҳаҳои афзалиятноки иқтимоиву иқтисодии мамлакат тавачҷуҳи махсус зоҳир менамоянд [5]. Яке аз роҳҳои афзалиятноки истифодабарии бино ва иншоотҳо ба иҷора супоридани онҳо ба ҳисоб меравад. Аз сабаби он ки ҳудуди Тоҷикистонро 93 дарсад кӯҳҳо ишғол кардаанд, ба масъалаҳои оқилона ва самаранок истифода бурдани қитъаҳои замин, ки дар онҳо бино ва иншоотҳои табиноти гуногун ҷойгиранд, аҳамияти махсус дода мешавад. Аз ин лиҳоз, бо дарназардошти вусъат ёфтани тамоюли бунёди бино ва иншоотҳои табиноти гуногундошта масъалаи танзими ҳуқуқии сохтмон, ба даст овардан, истифода ва ихтиёрдорӣ намудани онҳо беш аз ҳар вақти дигар аҳамияти муҳимро пайдо намудааст.

Тавре аз ҳисоботи Раёсати сармоягузори ва идораи амволи давлатии шаҳри Душанбе бармеояд, чиҳати истифодабарии самаранок ва идораи ихтиёрдорӣ моликияти коммуналии шаҳри Душанбе тариқи шартномаи иҷора 1182 бино ва иншоотҳои моликияти коммуналӣ ба иҷора супорида шуда, дар масоҳати 5647718 метри мураббаъ дар соли 2024 ба қайд гирифта шудаанд. Ба ҳолати 1 ноябри соли 2024 аз ҳисоби 402 иҷорагир, аз ҷумла 8 иҷорагири бинои истиқоматӣ ва 394 иҷорагири қисмҳои иншоотҳои объектҳои моликияти коммуналии шаҳри Душанбе масоҳати умумии иҷора 80551,72 метри мураббаъро ташкил дода, барои 2219 ҷойҳои корӣ замина гузоштааст [31].

Омори таҷрибаи судӣ аз рӯи парвандаҳои маданӣ оид ба шартномаи иҷораи бино ва иншоот дар ноҳияҳои Исмоили Сомонӣ ва Шохмансури шаҳри Душанбе дар соли 2022 нишон медиҳад, ки дар Суди ноҳияи Исмоили Сомонӣ 11 адад ва дар Суди ноҳияи Шохмансури шаҳри Душанбе 13 адад парвандаҳо оид ба масъалаи мазкур ба қайд гирифта шудаанд. Чунин баҳсҳо сараввал бо сабабҳои номукамал будани қонунгузори, мавҷуд набудани таҳқиқоти комили илмӣ, такмил наёфтани тартиб ва шартҳои ба иҷора додани бино ва иншоот вобастагӣ доранд. Дар боло танҳо ба таҷрибаи судҳои ду ноҳияи кишвар тавачҷуҳ зоҳир гардидааст. Нишондиҳандаи ин парвандаҳо дар тамоми судҳои ҚТ дар як сол мумкин аст аз садҳо адад зиёд бошанд.

Дар ин радиф, метавон ба омори бино ва иншоотҳои давлатие тавачҷух намуд, ки тавассути гузаронидани озмун ба иҷора супорида шудаанд. Аз ҳисоботҳои КВД «Оид ба ташкили фуруши амволи давлатӣ» дар ҳамкорӣ бо Хадамоти назорати давлатии истифодаи амволи давлатӣ дар бораи ба иҷора супоридани молу мулки давлатӣ бармеояд, ки дар соли 2022 тавассути супоришҳои озмунӣ 14 озмун барпо гардидааст, ки тавассути он 430 адад бино ва иншооти давлатӣ ба иҷора супорида шудааст. Ба ҳолати 22 декабри соли 2022 дар маҷмӯъ 817 адад шартнома мавриди амал қарор дошт, ки тавассути КВД «Оид ба ташкили фуруши амволи давлатӣ» 636 адад шартнома, тавассути бахши Суғдии КВД «Оид ба ташкили фуруши амволи давлатӣ» 142 адад шартнома ва тавассути Хадамоти назорати давлатии истифодаи амволи давлатӣ 39 адад шартнома баста шуда буд.

Дар соли 2023 дар асоси супоришҳои озмунии Хадамоти назорати давлатии истифодаи амволи давлатӣ чиҳати ба иҷора супоридани амволи давлатӣ 15 озмун барпо гардидааст, ки тавассути он 579 адад бино ва иншооти давлатӣ ба иҷора супорида шудааст. Дар маҷмӯъ, ба ҳолати 26 декабри соли 2023-юм 892 адад шартнома дар масоҳати 345355,93 метри мураббаъ мавриди амал қарор дорад, ки назар ба ҳамин давраи соли 2022 (430 адад) ба миқдори 462 адад шартнома зиёдтар мебошад. Аз ҷумла, тавассути КВД «Оид ба ташкили фуруши амволи давлатӣ» 681 адад шартномаҳо, тавассути бахши Хатлонии КВД «Оид ба ташкили фуруши амволи давлатӣ» 20 адад шартномаҳо, тавассути бахши Суғдии КВД «Оид ба ташкили фуруши амволи давлатӣ» 152 адад шартномаҳо ва тавассути Хадамоти назорати давлатии истифодаи амволи давлатӣ 39 адад шартнома баста шудааст.

Дар маҷмӯъ, ба ҳолати 01 октябри соли 2024-ум 974 адад шартнома дар масоҳати 218550,7 метри мураббаъ мавриди амал қарор дорад, ки назар ба ҳамин давраи соли 2023 (892) ба миқдори 82 адад шартнома зиёдтар мебошад. Аз ҷумла, тавассути КВД «Оид ба ташкили фуруши амволи давлатӣ» 657 адад шартнома дар масоҳати 142286,50 метри мураббаъ, тавассути бахши Хатлонии КВД «Оид ба ташкили фуруши амволи давлатӣ» 47 адад шартнома дар масоҳати 2825,6 метри мураббаъ, тавассути бахши Суғдии КВД «Оид ба ташкили фуруши амволи давлатӣ» 155 адад шартнома дар масоҳати 59348,82 метри мураббаъ ва тавассути Хадамоти назорати давлатии истифодаи амволи давлатӣ 39 адад шартнома баста шудааст» [32].

Тибқи омори амалияи бақайдгирии шартномаи иҷораи бино ва иншоот аз ҷониби КВД «Бақайдгирии молу мулки ғайриманқул», бо

корхонаҳои давлатии фаръии тобеъ дар шаҳру ноҳияҳои ҷумҳурӣ «дар соли 2022-2023 дар тамоми ҷумҳурӣ 6 адад шартномаи иҷораи бино ва иншоот ба масоҳати 5985,70 м<sup>2</sup> ба қайд гирифта шуда, аз ин шумора 4 адад дар шаҳри Душанбе ва 2 адад дар шаҳри Хучанд мебошад. Аз омори мазкур бармеояд, ки гарчанде дар конунгузории маданӣ бақайдгирии ҳуқуқ, маҳдудияти (гаронии) ҳуқуқ ба шартномаи иҷораи бино ва иншоотро муайян намудааст, дар амалия аз ҷониби субъектоне, ки чунин шартномаро бастаанд, бақайдгирӣ кам ба назар мерасад [33].

Мушкилоти мазкур ба ду омил вобаста аст: а) шакли гаронӣ – ихтиёрӣ (бо хоҳиши молик ё дархостӣ) ба роҳ монда шудааст; б) дар Қонуни ҚТ «Дар бораи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он» аз 20 марти соли 2008, №375 муқаррарот оиди бақайдгирии ҳатмии ҳуқуқ, маҳдудияти (гаронии) ҳуқуқ ба шартномаи иҷораи бино ва иншоот вучуд надорад.

Тибқи маълумоти бақайдгирии омории Кумитаи андозии назди Ҳукумати ҚТ ба ҳолати аз 01.01.2022 то 31.12.2023 шумораи объектҳои молу мулки ғайриманқул аз қабилӣ бино ва иншоотҳои ба иҷора додашуда, шумораи иҷорадихандагони бино ва иншоот 17031, шумораи объектҳои ба иҷора додашуда 27308, масоҳати объектҳои ба иҷора додашуда 2116984,82 мебошад [34]. Нишондихандаи мазкур шаҳодати он аст, ки дар ҷумҳурӣ истифодабарандагони бино ва иншоот тавассути шартномаи иҷораи бино ва иншоот хеле зиёд ба назар мерасад.

Ба оморҳои Саридораи нотариалии давлатии Вазорати адлияи ҚТ назар намоем, «дар соли 2020-2021 дар тамоми мамлакат ҳамагӣ 563 адад шартномаи иҷора ба тариқи амалиёти нотариалӣ тасдиқ карда шудаанд, ки аз ин шумора 10 адад шартномаи иҷораи бино ва иншоот ва 553 адади дигар тасдиқи шартномаи манзили истиқоматӣ мебошанд. Аз ин лиҳоз, дар таҷрибаи судӣ бинобар сабаби вучуд надоштани тасдиқи нотариалии шартномаи иҷораи бино ва иншоот дар бисёр ҳолатҳо суд шартномаро безътибор меҳисобад. Бахсҳо оид ба бино ва иншоот, муносибати иҷоравӣ дар ин самт муносибати ҳуқуқи маданӣ ба ҳисоб мераванд. Бо дарназардошти ин, таҳқиқи масъалаи мазкур аз лиҳози илми ҳуқуқи маданӣ мубрам маҳсуб меёбад» [35].

Ҳамин тарик, бо бастани шартномаи мазкур иҷорадех ва иҷорагир имкон пайдо мекунанд, ки аз хусусиятҳои манфиатноки бино ва иншооти истифоданашаванда баҳравар шаванд.

**Дарачаи таҳқиқи мавзуи илмӣ.** Дар илми ҳуқуқшиносии ватанӣ масъалаҳои умумии танзими ҳуқуқии шартномаи иҷораи бино ва иншоот аз тарафи олимони ватанӣ, ба монанди Ш.К. Ғаюрзода [21, с. 195], М.А.

Маҳмудзода [9, с. 176; 10, с. 1000], М.З. Раҳимзода [18, с. 3-21], Д.Ш. Сангинзода [19, с. 151-156], М.М. Соҳибзода [29, с. 235; 13, с. 238; 12, с. 448; 14, с. 244], Ф.С. Сулаймонов [11, с. 248], Ш.Т. Тағойназаров [10, с. 1000], О.У. Усмонов [15, с. 140], А.Ғ. Холиқзода [16, с. 380], Б.С. Шерзода [30, с. 219] ва дигарон мавриди таҳқиқи илмӣ қарор дода шудааст.

Дар фазои илмӣ хоричӣ масъалаҳои махсуси иҷора аз ҷониби Б.А. Азукаева [20, с. 188], А.В. Волкогон [6, с. 174], Л.Т. Кокоева [27, с. 452; 7, с. 343], Д.Ю. Лукашевич [6, с. 174], И.Ю. Юшкарёв [6, с. 174] ва масъалаҳои иҷораи бино ва иншоот аз тарафи М. Булеков [17, с. 15-18], А.Г. Дорошкова [22, с. 185], А.В. Ёрш [23, с. 207], О.Б. Круглова [24, с. 198], И.Д. Кузьмина [25, с. 45], М.Е. Мешерякова [27, с. 184], И.П. Писков [28, с. 208] ва дигарон дар сатҳи диссертатсия ва мақолаҳо таҳқиқ шудааст. Аммо дар ҶТ то ҳол таҳқиқоти диссертатсионии алоҳида дар ин самт анҷом дода нашудааст. Аксарияти ҷанбаҳои ҳуқуқи мадания бино ва иншоот, ки танзими махсусро талаб менамоянд, ҳанӯз қорқард нагардидаанд. Диссертатсияи мазкур ба бартараф намудани ин ҳолигӣ дар илми ҳуқуқшиносии Тоҷикистон равона гардидааст.

**Робитаи таҳқиқот бо барномаҳо ва ё мавзӯҳои илмӣ.** Диссертатсия дар доираи мавзуи қорқардҳои илмӣ-таҳқиқотии кафедраи ҳуқуқи мадания ва иқтисодии факултети ҳуқуқшиносии Академияи идоракунии давлатии назди Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон (минбаъд – АИДНПҶТ) барои солҳои 2022-2026 – «Тамоюли рушди қонунгузории мадания дар Ҷумҳурии Тоҷикистон» алоқаманд мебошад» омода карда шудааст.

## **ТАВСИФИ УМУМИИ ТАҲҚИҚОТ**

**Мақсади таҳқиқот.** Мақсади таҳқиқоти рисолаи илмӣ ин таҳлили масъалаҳои назариявӣ ва амалии танзими ҳуқуқи шартномаи иҷораи бино ва иншоот дар соҳаи ҳуқуқи мадания, таҳқиқи нуқтаҳои илмӣ, санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ ва амалияи ҳуқуқтатбиқкунии масъалаи мазкур, ҳамзамон, пажӯҳиши илмӣ ҳолати қонунии танзими масъалаҳои мазкур буда, дар натиҷаи он дарёфти роҳҳои ҳал ва тақмили қонунгузории соҳа баҳри дуруст ба роҳ мондани муносибатҳои иҷораи бино ва иншоот маҳсуб меёбад.

**Вазифаҳои таҳқиқот.** Барои ноил гардидан ба мақсадҳои таҳқиқот дар рисола вазифаҳои зерин гузошта шудаанд:

– омӯзиши заминаҳои таърихии ташаккули танзими ҳуқуқи иҷораи бино ва иншоот;

– таҳлили ҳаматарафаи мафҳуми бино ва иншоот ва унсурҳои муҳимми он;

– анҷом додани таҳлили муқоисавӣ-ҳуқуқии шартномаи иҷораи бино ва иншоот дар қонунгузорӣ ва баъзе аз давлатҳои алоҳида;

– пажӯҳиши мавқеи шартномаи иҷораи бино ва иншоот дар низоми шартномаи иҷора;

– асосноккунии назариявӣ ва амалии мушкilotи қонунгузорӣ оид ба тартиби бастан, бақайдгирии давлатӣ ва тасдиқи нотариалии шартномаи мазкур;

– таҳияи пешниҳодиҳои назариявӣ ва тавсияҳо чиҳати тақмили қонунгузори дар самти иҷораи бино ва иншоот

**Объекти таҳқиқот.** Объекти таҳқиқотро муносибатҳои ҷамъиятӣ ташкил медиҳанд, ки хангоми муомилот бо биною иншоот ва амалисозии ҳуқуқҳои шахсонӣ воқеӣ, ҳуқуқӣ ва давлат тавассути шартномаи иҷора ба вучуд меоянд ва фарогири масъалаҳои муҳимми танзими ҳуқуқӣ-маданий иҷораи бино ва иншоот мебошанд.

**Мавзӯи (предмет) таҳқиқот.** Мавзӯи таҳқиқот аз андешаву назари олимони ва муҳаққиқон оид ба танзими ҳуқуқӣ-маданий иҷораи бино ва иншоот, ҳуқуқ ва уҳдадорӣҳои тарафҳои шартнома, масъалаҳои бақайдгириву тасдиқи нотариалии шартнома, ҷавобгарии тарафҳо тибқи шартнома, муқаррароти қонунгузорӣ ва амалияи ҳуқуқтатбиқкунӣ дар ин муносибат иборат мебошад.

**Марҳила, макон ва давраи таҳқиқот (доираи таърихӣ таҳқиқот).** Таҳқиқоти диссертатсионӣ мазкур марҳилаҳои тасдиқ, омода намой, тасвир ва муҳокимаро дар кафедраи ҳуқуқи маданӣ ва иқтисодии факултети ҳуқуқшиносии АИДНПҚТ сипарӣ намудааст. Давраи таҳқиқот аз соли 2020 то 2026-ро фаро гирифта, аз ду давра иборат мебошад.

Дар даври аввал (солҳои 2020-2023) пажӯҳиши ҷанбаҳои назариявӣ, таърихӣ пайдоиш ва ташаккули иҷораи бино ва иншоот, табиати ҳуқуқии шартномаи иҷораи бино ва иншоот, муайян намудани асосҳои методологии таҳқиқот ва банақшагирии он гузаронида шуд. Мавзӯ, вазифаҳо, объект, мутобикати мавзӯи интихобнамуда ва мундариҷаи он ба шиносномаи ихтисоси 5.5.3. Ҳуқуқи маданӣ; ҳуқуқи соҳибкорӣ; ҳуқуқи оилавӣ; ҳуқуқи байналмилалӣ хусусӣ муайян гардид. Унсурҳои муҳимми шартномаи иҷораи бино ва иншоот, ба монанди мавзӯи шартнома, мафҳуми бино ва иншоот, вазъи ҳуқуқӣ, ҳуқуқ ва уҳдадорӣҳои тарафҳои шартнома, масъалаҳои бақайдгирии давлатӣ ва тасдиқи нотариалӣ, асосҳои тағйир додан ва қатъ кардан ва шаклҳои ҷавобгарии маданий

тарафҳои шартнома таҳқиқ гардиданд. Диссертатсия ба муҳокимаи кафедраи ҳуқуқи маданӣ ва иқтисодии факултети ҳуқуқшиносии АИДНПҚТ пешниҳод карда шуд.

Дар даври баъдина (солҳои 2023-2026) маълумотнома оид ба бартараф намудани камбудҳои ошкоршуда таҳия шуда, ба кафедраи ҳуқуқи маданӣ ва иқтисодии факултети ҳуқуқшиносии АИДНПҚТ пешниҳод карда шуд. Таҳлил, чамбандӣ, ба низом даровардан ва шарҳу тавзеҳи натиҷаҳои ҳосилшуда анҷом дода шуд. Хулосаҳо аз рӯи натиҷаҳои таҳқиқот мураттаб гардида, сохтору муҳтавои таҳқиқот ба тартиб ва маводди таҳқиқоти диссертатсионӣ ба расмият дароварда шуд. Ҳамзамон, масъалаи хусусиятҳои ҳосси иҷораи бино ва иншоот, ки аз шартҳои муҳимми шартномаи иҷораи бино ва иншоот бармеоянд, дар асоси таҳлили муқоисавӣ-ҳуқуқии шартномаи иҷораи бино ва иншоот дар қонунгузори мадания баъзе аз давлатҳои хориҷӣ таҳлил шуданд. Инчунин, дар ин давра вобаста ба таҳқиқоти анҷомдода, хулосаҳои назариявӣ ва амалӣ пешниҳод карда шудаанд. Марҳилаи анҷоми таҳқиқот соли 2026 мебошад.

**Асосҳои назариявии таҳқиқотро** маводди назариявии аз ҷониби олимони ватанӣ ва хориҷӣ таълифшуда, аз ҷумла Б.А. Азукаева, М. Булеков, А.В. Волгогон, Ш.К. Ғаюрзода, А.Г. Дорошкова, А.В. Ёрш, Л.Т. Кокоева, О.Б. Круглова, И.Д. Кузьмина, Д.Ю. Лукашевич, М.А. Маҳмудзода, М.Е. Мешерякова, И.П. Писков, М.З. Раҳимзода, Д.Ш. Сангинзода, Ф.С. Сулаймонов, М.М. Соҳибзода, Ш.Т. Тағойназаров, О.У. Усмонов, А.Ғ. Холиқзода, Б.С. Шерзода, И.Ю. Юшкарёв ва дигарон ташкил медиҳад.

**Асосҳои методологии таҳқиқот.** Дар раванди анҷом додани таҳқиқот усулҳои умумии таҳлилӣ, ба монанди усули диалектикӣ, таҳлили низомнок ва усулҳои махсуси ҳуқуқӣ, аз ҷумла усули таърихӣ-ҳуқуқӣ, расмӣ-ҳуқуқӣ, муқоисавӣ-ҳуқуқӣ мавриди қарор дода шудаанд.

Бо истифода аз усули диалектикӣ ташаккул ва инкишофи падидаи иҷораи бино ва иншоот дар ҳуқуқи маданӣ, танзими ҳуқуқии муносибатҳои иҷоравӣ бо бино ва иншоот таҳлил гардидаанд.

Аз рӯи таҳлили низомнок мавқеи бино ва иншоот дар низоми молу мулкӣ ғайриманқули ҳуқуқҳои маданӣ, таҳлили фарқияти бино ва иншоотҳое, ки мавзуи шартномаи иҷора бино ва иншоот шуда метавонанд ва ё наметавонанд, фарқияти байни бино ва иншоот, фарқияти байни мавзуи шартномаи иҷораи бино ва иншоот бо мавзуи шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ ва ғ. муайян карда шудааст.

Аз рӯйи усули таърихӣ-ҳуқуқӣ асосҳо ва заминаҳои таърихӣ ташаккул ва инкишофи падидаи иҷораи бино ва иншоотро ба ду давра чудо карда шудааст: а) пайдоиш ва инкишофи падидаи иҷораи бино ва иншоот дар давраи Шуравӣ; б) пайдоиш ва инкишофи падидаи иҷораи бино ва иншоот дар давраи истиқлоли давлатии ҚТ. Хусусиятҳои хосси ташаккули танзими ҳуқуқӣ-мадании иҷораи бино ва иншоот дар ин давраҳо коркард шудааст.

Тибқи усули расмӣ-ҳуқуқӣ унсурҳои асоси шартномаи иҷораи бино ва иншоот, мафҳуми бино ва иншоот, инчунин ҳатмӣ будани бақайдгирии давлатӣ дар КВД «Бақайдгирии молу мулки ғайриманкул», мақомоти андоз ва тасдиқи ҳатмии нотариалӣ, асосҳои тағйирёбӣ ва қатъгардии шартномаи иҷораи бино ва иншоот, шаклҳои ҷавобгарии тарафҳо таҳлилу муайян гардидааст.

Бо роҳи усули муқоисавӣ-ҳуқуқӣ қонунгузори Тоҷикистон оид ба шартномаи иҷораи бино ва иншоот бо қонунгузори дигар мамлакатҳои хориҷӣ, ба монанди Олмон, Фаронса, Чин, Италия, Хорватия, Чехия, Лаҳистон, Англия, Иёлоти Муттаҳидаи Амрико, Чопон, Чумхурии исломии Эрон, Шведсария, Тайланд, Испания ва давлатҳои аъзои ИДМ ба монанди Федератсияи Русия, Белорусия, Қазоқистон ва Ўзбекистон таҳқиқ гардидааст.

**Заминаҳои эмпирикӣ.** Дар раванди таҳқиқи мавзӯи диссертатсионӣ Конститутсияи ҚТ, КМ ҚТ, КЗ ҚТ, КШ ҚТ, КА ҚТ, Кодекси манзили ҚТ, КММ ҚТ, КМИ ҚТ, КНА ҚТ, КФҲ ҚТ, КО ҚТ, Қонуни ҚТ «Дар бораи бақайдгирии давлатии молу мулки ғайриманкул ва ҳуқуқҳо ба он», Қонуни ҚТ «Дар бораи иҷора», Қонуни ҚТ «Дар бораи бучети давлатии ҚТ», Қонуни ҚТ «Дар бораи бочи давлатӣ», Қонуни ҚТ «Дар бораи бехатарии саноатии объектҳои истехсолии хатарнок», Қонуни ҚТ «Дар бораи бехатарии иншоотҳои гидротехникӣ», қарори Ҳукумати ҚТ «Дар бораи тартиби ба иҷора додани амволи давлатӣ», қарори Ҳукумати ҚТ «Дар бораи тасдиқи рӯйхати биноҳои иншоот, таҷҳизот ва дигар воситаҳои (фондҳои) асосии корхонаҳои давлатӣ, ки ба иҷора додани онҳо новобаста аз муҳлат дар мувофиқа бо мақомоти ваколатдори давлатӣ амалӣ мегардад», қарори Ҳукумати ҚТ «Дар бораи тасдиқи Низомномаи муайян кардани арзиши иморатҳо, биноҳои иншооти андозбандишаванда, ки дар моликияти шахсони воқеӣ мебошанд» дигар санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ, қарорҳои Пленуми Суди Олии ҚТ ва ҳуҷжатҳои банақшагирии стратегӣ, аз қабилӣ Стратегияи рушди соҳаи сохтмони ҚТ барои давраи то соли 2030 истифода шудаанд. Ҳамчунин, чиҳати муайян намудани амалияи татбиқи

қонунгузории ҚТ оид иҷораи бино ва иншоот аз санадҳои судӣ ва шартномаҳои тариқи нотариалӣ тасдиқшуда истифода гардидааст.

**Навгонии илмӣ таҳқиқот** дар он зоҳир меёбад, ки диссертатсияи мазкур аввалин таҳқиқоти комили илмӣ оид ба масъалаҳои мубрами танзими ҳуқуқи шартномаи иҷораи бино ва иншоот дар ҚТ ба ҳисоб рафта, дар раванди таҳқиқот меъёрҳои қонунгузории ҚТ оид ба масъалаҳои иҷораи бино ва иншоот шарҳу тавзеҳ дода шудаанд. Ҳамчунин, таҷриба ва қонунгузории маданияи мамлакатҳои хориҷӣ дар муқоиса бо қонунгузории миллий таҳлил гашта, таҷрибаҳои судӣ, оморҳо ва таҷрибаи мақомотҳои бақайдгирандаи шартномаи мазкур дар ҚТ мавриди омӯзиш қарор гирифтаанд. Дар диссертатсия тамоми унсурҳои муҳими шартномаи иҷораи бино ва иншоот таҳлилу баррасӣ шуда, дар асоси онҳо ҳулосаҳо нуктаҳои илмӣ пешниҳод шудаанд, ки арзиши баланди илмӣ диссертатсияро нишон медиҳад. Инчунин, маҷмуи масъалаҳои баррасигардида дар илми ҳуқуқшиносии ватанӣ навгонӣ маҳсуб меёбад.

**Нуктаҳои ба Ҳимоя пешниҳодшаванда.** Ба Ҳимоя нуктаҳои зерини илмие, ки навгонии таҳқиқотро ифода мекунанд, пешниҳод мегарданд:

1. Бо натиҷагирӣ аз таҳлили адабиёти илмӣ ҳуқуқӣ, маъхазҳои таърихӣ, андешаҳои муҳаққиқон ва санадҳои ҳуқуқи таърихӣ пайдоиш ва инкишофи падидаи шартномаи иҷораи бино ва иншоотро шартан ба ду давраи зерин ҷудо карда шуд:

1) давраи Шуравӣ. Хусусиятҳои ин давра дар он зоҳир мегардад, ки маҳдудиятҳои алоҳида дар масъалаи субъектони шартнома, предмети он ва дигар масъалаҳо муқаррар гардид. Ҳамзамон, дар ин давра баъзе масъалаҳои алоҳидаи шартномаи иҷораи бино ва иншоот (ба монанди муҳлати шартнома) мавриди танзим қарор гирифтанд.

2) давраи Истиқлоли давлатии ҚТ. Хусусияти даврони соҳибистиклолии мамлакат он аст, ки дар ин давра ба инкишофи муносибатҳои иҷоравӣ диққати асосӣ дода шуда, дар қонунгузории маданӣ иҷораи бино ва иншоот намуди алоҳидаи шартномаи иҷора эътироф гардид. Инчунин, дар заминаи ба инобат гирифтани хусусиятҳои рушди танзими ҳуқуқи маданияи падидаи иҷораи бино ва иншоот дар давраи соҳибистиклолӣ қабули санадҳои меъёрии ҳуқуқиро таҳлил гардида, 4 марҳилаи зерини рушд муайян карда шуд: 1) солҳои 1990 то 1994; 2) солҳои 1994 то 1999; 3) солҳои 1999 то 2012; 4) аз соли 2012 то ин ҷониб.

2. Асоснок карда мешавад, ки на ҳамаи биноҳо ва иншоотҳо мавзуи шартномаи иҷораи бино ва иншоот шуда метавонанд. Ду гурӯҳи биноҳо ва иншоотҳо мавҷуданд: «а) бино ва иншооте, ки мавзуи шартномаи иҷораи бино ва иншоот шуда метавонанд; б) бино ва иншооте, ки мавзуи

шартномаи иҷораи бино ва иншоот шуда наметавонанд». Гурӯҳбандии мавзуи шартномаи мазкурро муаллиф ба маҳакҳои зерин вобаста медонад: 1) ба инobat гирифтани манфиатҳои умумии истифодабарандагон, яъне сирф хусусияти давлатӣ ва ҷамъиятӣ доштан; 2) аз рӯи таъиноти махсус (масалан, таъиноти сирф истиқоматӣ) доштан. Тавре аз муқаррароти м. 115 Кодекси манзили ҚТ бармеояд, объекти шартномаи мазкур манзили истиқоматӣ буда, иҷорагиранда онро танҳо барои истиқомат мегирад ва аз ин лиҳоз манзили истиқоматӣ мавзуи шартномаи иҷораи бино ё иншоот шуда наметавонад. Ҳол он ки бино ё иншоот ҳамчун мавзуи шартномаи иҷораи бино ва иншоот метавонад ба мақсадҳои гуногун дар муносибатҳои маданӣ истифода гардад; 3) аз рӯи ҳифзшавии онҳо; 4) вобаста ба хусусияти хатарнокӣ; 5) аз ҷиҳати талабот ё донишҳои махсус талаб намудан нисбат ба истифодабарии объектҳои мазкур (масалан, тибқи қарори Ҳукумати ҚТ «Дар бораи тасдиқи рӯйхати биноҳои иншоот, таҷҳизот ва дигар воситаҳои (фондҳои) асосии корхонаҳои давлатӣ, ки ба иҷора додани онҳо новобаста аз муҳлат дар мувофиқа бо мақоми ваколатдори давлатӣ амалӣ мегардад» аз 1 августи соли 2006, №364); 6) хусусияти таърихӣ ва ёдгории фарҳангии давлатро доштани объектҳои мазкур имконият намедихад, ки онҳо ба муомилоти маданӣ барои ҳадафҳои гуногун истифода гарданд.

3. Таҳқиқот нишон дод, ки мафҳуми иншоот нисбат ба мафҳуми бино васеътар буда, дар баъзан мавридҳо фарогири биноҳои таъиноти гуногун низ мебошад. Дар қонунгузори муқаррар намудани хусусияти фарқкунандаи бино ва иншоот зарур мебошад. Ҳамзамон, қонунгузории маданӣ дар муносибатҳое, ки объекти онҳо бино ва иншоот аст, танзими ҳуқуқии тафриқавиро муқаррар накардааст, ба истиснои муносибатҳои шартномавӣ, ки он дорои аҳаммияти ҳуқуқӣ мебошад. Ба ҳар як бино ва иншоот рақами кадастрӣ дода мешавад, ки имкон медиҳад, то бино ва иншооти мазкур ба таври ягона муайян карда шавад.

4. Гарчанде ки дар ҚМ ҚТ шартномаи иҷораи корхона ҳамчун намуди алоҳидаи шартномаи иҷора муайян гардидааст, саволе ба миён омадан мумкин аст, ки оё корхона як намуди иншоот нест? Барои посух додан ба ин савол мо ба фарқияти корхона ва иншоот назар мекунем. Ба андешаи муаллиф, корхона воҳиди хоҷагидорӣ ва шахси ҳуқуқии мустақил мебошад, яъне воҳиди иқтисодии дорои ҳадафҳои муайян, аз қабилӣ истеҳсол ва коркарди молу маҳсулот, ба даст овардани фоидаи шахси ҳуқуқӣ, ки аз омилҳои ташкилӣ, техникӣ, иқтисодӣ, маданӣ ва таъмини фаъолияти устувор бармеояд, фаҳмида мешавад. Аз таърифи мазкур якҷанд хусусиятҳои корхонаро ошкор намудан мумкин аст:

- корхона шахси ҳуқуқӣ аст;
- корхона дорои номи худ, ҳуҷҷатҳои ташкилӣ-ҳуқуқӣ, иқтисодӣ ва идоракунии мебошад;

- ҳадафи асосии корхона истеҳсоли мол, иҷрои корҳо, анҷом додани хизматрасониҳо ва ба даст овардани фоида мебошад.

Иншоот дар муқоиса бо корхона дорои хусусиятҳои зерин мебошад:

- иншоот объекти ғайриманкул буда, сохтмони муайянро ифода мекунад (мисол, пулҳо, нақбҳо, роҳҳои оҳан ва ғ.);

- иншоот як қисми молу мулк буда, ҳуқуқи уҳдадориро, унсурҳои ташкиливу идоракуниро доро нест;

- иншоот ба ҳадафҳои муайяни техникӣ, истеҳсоли истифода шуда, субъекти фаъолияти хоҷагидорӣ нест. Яъне, корхона дар як навбат яке аз субъектҳои муносибатҳои ҳуқуқӣ баромад мекунад.

4.1. Субъектҳои ҳуқуқи хусусӣ, ки шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ мебошанд, нисбат ба субъектҳои махсус вазъи ҳуқуқии озод доранд. Масалан, хангоми ба муносибатҳои шартномаи иҷораи бино ва иншоот дар байни худашон шомил шудани онҳо талабот оид ба гузаронидани озмун сурат намегирад, зеро озмун дорои марҳилаҳои муайян буда, вақти зиёд масраф мешавад. Аз ин лиҳоз вазъи ҳуқуқии субъектҳои ҳуқуқи хусусӣ дар баъзи шартномаи иҷораи бино ва иншоот озодтар ба назар мерасад.

Барои мукамал гардонидани қонунгузори ворид намудани тағйири иловаҳои зерин ба мақсад мувофиқ аст:

Тавсия дода мешавад, ки меъёри м. 720 ҚТ бо мазмуни зерин тағйир дода шавад:

– Хангоми ба иҷора супоридани бино ё иншоот ҳуқуқи истифодаи қитъаи замин, ки дар он бино ё иншоот то ба анҷом расидани муҳлати иҷораи бино ё иншоот ҷойгир аст, ба иҷорагир дода мешавад. Инчунин, новобаста аз муҳлати шартномаи мазкур қарори дахлдори мақомоти ҳокимияти давлатӣ оиди ба манфиати ҷамъият ва давлат истифодабарии қитъаи замин, ки дар он бино ё иншооти ба иҷорагирифташуда ҷойгир аст, бартарӣ дорад.

Тавсия дода мешавад, ки дар меъёри қ. 3, м. 722 ҚТ истилоҳи «молу мулк» ба истилоҳи «бино ё иншоот» иваз карда шавад.

Таҳлили амалияи судӣ нишон медиҳад, ки дар бисёр мавридҳо аз тарафи суд баъди қатъи шартномаи иҷораи бино ва иншоот барои аз бино ё иншооти ба иҷора гирифташуда, берун намудани иҷорагир ба қонунгузори манзил, бахусус моддаҳои 70 ва 77 Кодекси манзили ҚТ, таъя мекунад. Аз ин лиҳоз, баҳри бартарӣ намудани чунин ҳолат дар ҚТ

тавсия дода мешавад, ки ба м. 722 КМ ҚТ қисми 5 бо шакли зайл ворид карда шавад:

– Ичорагири бино ё иншоот уҳдадор аст, ки ҳангоми бо талаби иҷорадеҳ қатъ намудани шартномаи мазкур дар давоми муҳлати муайяннамудаи суд бино ё иншоотро ҳолӣ кунад ва агар ичорагир бино ё иншоотро бо хохиши худ тарк накарда, қарори судро риоя накунад, бо тариқи маҷбурӣ аз ҷониби мақомоти дахлдор қўҷонида мешавад.

**Аҳаммияти назариявӣ ва амалии таҳқиқот.** Дар диссертатсия андешаҳои илмӣ оид ба танзими ҳуқуқӣ-маданияи иҷораи бино ва иншоот, муқаррароти қонунгузорӣ, амалияи судӣ ва ҳуқуқтаъбиқкунӣ таҳқиқ гардидааст. Ҳангоми тақмили қонунгузори соҳавӣ ҳулоса ва пешниҳодҳои дар таҳқиқот пешниҳодшуда метавонад истифода карда шаванд. Дар раванди тадриси фанни ҳуқуқи маданӣ, ҳуқуқи манзил, ҳуқуқи замин, ҳуқуқи шартномавӣ, ҳуқуқи уҳдадорӣ, ҳуқуқи андоз, ҳуқуқи соҳибкорӣ, ҳуқуқи оилавӣ, курси махсуси ҳуқуқи шартномаи иҷора аз маводди диссертатсия ба таври васеъ истифода шуда метавонанд.

Инчунин, натиҷаҳои таҳқиқот метавонад дар фаъолияти мақомоти судӣ, нотариати давлатӣ, мақомоти андоз ва мақоми бақайдгирандаи шартномаи мазкур, дастгоҳи марказии Кумитаи давлатии идораи замин ва геодезии ҚТ ва сохторҳои маҳаллии он, сохторҳои марказӣ ва маҳаллии Кумитаи давлатии сармоягузорӣ ва идораи амволи давлатии ҚТ, ҳангоми иҷрои корҳои мустақилона, навиштани рисолаҳои дипломӣ, магистрӣ, диссертатсияҳо метавонад ба таври васеъ истифода карда шавад.

**Дарачаи эътимоднокии натиҷаҳои таҳқиқот.** Эътимоднокии натиҷаҳои таҳқиқот дар воқеъ будани дониши ҳосилшуда, мантиқӣ будани он, робитаи он бо асарҳои муҳаққиқони дигар, коркарди натиҷаҳои таҳқиқот ва ҳаҷми интишорот оид ба мавзӯ, инъикоси объективии мушкилоти танзими ҳуқуқӣ-маданияи иҷораи бино ва иншоот, таҳлили маводди илмӣ, таҳлили таҷрибаи судӣ, таҳлили қонунгузори мамлакатҳои хориҷӣ усулҳои гузаронидани таҳқиқот, инчунин мутобиқати диссертатсия ба талаботи муқарраршуда ифода мегардад.

**Мутобиқати диссертатсия ба шиносномаи ихтисоси илмӣ.** Мавзуи таҳқиқот ба шиносномаи ихтисосҳои Комиссияи олии аттестатсионии назди Президенти ҚТ аз рӯи ихтисоси 5.5.3. Ҳуқуқи маданӣ; ҳуқуқи соҳибкорӣ; ҳуқуқи оилавӣ; ҳуқуқи байналмилалӣ хусусӣ мутобиқат менамояд.

**Саҳми шахсии довталаби дарачаи илмӣ дар таҳқиқот.** Саҳми довталаб дар навгониҳои таҳқиқот, нуктаҳои ба ҳимоя пешниҳодшаванда, таҳлили илмӣ қонунгузорӣ, пешниҳоди ҳулосаҳои илмӣ ва тавсияҳои

амалӣ, пешниҳоди маърузаҳо аз ҷониби муаллиф дар семинарҳои назариявӣ ва конференсияи илмӣ байналмилалӣ чумхуриявӣ зоҳир мегардад. Тарзи хоси таҳлили илмӣ масъалаҳои ба мавзӯи таҳқиқот алоқаманд, шакли маънидоднамоии меъёрҳои қонунгузорӣ ва аз ҷиҳати илмӣ таҳлилу асоснок намудани онҳо, тарзи навишти диссертатсия саҳми шахсии муаллифро нишон медиҳанд.

**Тасвӣ ва амалисозии натиҷаҳои диссертатсия.** Диссертатсия дар кафедраи ҳуқуқи маданӣ ва иқтисодии факултети ҳуқуқшиносӣ Академияи идоракунии давлатӣ назди Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон таҳия шуда, яқҷанд маротиба дар ҷаласаҳои кафедра мавриди муҳокима қарор дода шудааст. Ҳамчунин, натиҷаҳои таҳқиқоти диссертатсионӣ дар конференсияҳои зерин ироа гардидаанд:

**а) байналмилалӣ:**

– конференсияи дуҷуми байналмилалӣ илмӣ-амалӣ дар мавзӯи «Научное сообщество: междисциплинарные исследования» – бо маъруза ба тариқи онлайн дар мавзӯи «Некоторые вопросы о зданиях и сооружениях как недвижимости» (26-28-уми январи соли 2021, ш. Гамбург, Олмон);

– конференсияи байналмилалӣ илмӣ-амалӣ дар мавзӯи «Ислоҳоти низоми идоракунии давлатӣ ва хизмати давлатӣ: моделҳои муосири самаранокии он» – бо маъруза дар мавзӯи «Танзими давлатӣ бақайдгирии шартномаи иҷораи бино ва иншоот тибқи қонунгузори ҚТ» (5-6-уми марти соли 2021, ш. Душанбе);

– конференсияи байналмилалӣ илмӣ-амалӣ дар мавзӯи «Ҳуқуқи инсон дар ҷаҳони муосир: концепсияҳо, воқеият ва дурнамо» – бо маъруза дар мавзӯи «Баъзе масъалаҳои вобаста ба асосҳои ҳуқуқӣ ва қафолатҳои ҳуқуқи инсон ба манзил» (03-юми декабри соли 2021, ш. Душанбе);

– конференсияи байналмилалӣ илмӣ-амалӣ дар мавзӯи «Ҳифзи ҳуқуқи инсон ва масъалаи муқовимат бо коррупсия дар ҷаҳони муосир: концепсияҳо, воқеият ва дурнамо» – бо маъруза дар мавзӯи «Қафолатҳои амалишавии ҳуқуқу озодиҳои инсон ва шаҳрванд дар муносибатҳои ҳуқуқи маданӣ (дар мисоли шартномаи иҷораи бино ва иншоот)» (1-2-юми декабри соли 2023, ш. Душанбе);

– конференсияи байналмилалӣ илмӣ-амалӣ дар мавзӯи «Пешгирии кирдорҳои коррупсионӣ ҳамчун воситаи ҳифзи ҳуқуқи инсон ва таъмини самаранокии идоракунии давлатӣ: вазъ ва дурнамо» – бо маъруза дар мавзӯи «Шаклҳои амалисозии ҷавобгари ҳуқуқи маданӣ тарафҳои шартномаи иҷораи бино ва иншоот» (4-5-уми декабри соли 2024, ш. Душанбе).

## **б) ҷумҳуриявӣ:**

– конференсияи ҷумҳуриявии илмӣ-назариявӣ дар мавзуи «Нақши идоракунии давлатӣ дар раванди саноатикунонии босуръати Ҷумҳурии Тоҷикистон» – бо маъруза дар мавзуи «Речаи ҳуқуқии замин, ки дар он предмети шартномаи иҷораи бино ва иншоот ҷойгир аст» (22-23-юми апрели соли 2022, ш. Душанбе);

– конференсияи ҷумҳуриявии илмӣ-амалӣ дар мавзуи «Мушкилотҳои қонунгузории замин дар даврони мусоир» – бо маъруза дар мавзуи «Вазъи ҳуқуқии қитъаи замин ҳангоми ба иҷора додани бино ё иншоот тибқи қонунгузории ҚТ» (13-уми октябри соли 2023, ш. Душанбе);

– конференсияи ҷумҳуриявии илмӣ-назариявӣ дар мавзуи «Нақш ва ҷойгоҳи муҳаққиқони ватанӣ дар рушди илми ҳуқуқшиносӣ: вазъ ва дурнамо» – бо маъруза дар мавзуи «Ғашаққули қонунгузории маданият давраи шуравӣ оид ба иҷораи бино ва иншоот» (18-уми апрели соли 2024, ш. Душанбе);

– конференсияи ҷумҳуриявии илмӣ-амалӣ дар мавзуи «Нақши Конститутсияи Ҷумҳурии Тоҷикистон дар рушди қонунгузории маданият» – бо маъруза дар мавзуи «Рушди танзими ҳуқуқи маданият падидаи иҷораи бино ва иншоот дар давраи соҳибистиклолӣ» (31-уми октябри соли 2024, ш. Душанбе);

– конференсияи ҷумҳуриявии илмӣ-амалӣ дар мавзуи «Масъалаҳои мубрами танзими ҳуқуқии тичоратикунонии натиҷаҳои фаъолияти илмӣ, илмию техникӣ ва паркҳои технологӣ: ҳолат, мушкилот ва дурнамо» (Бахшида ба 15-солагии таъсисёбии Маркази миллии қонунгузории назди Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон ва «Соли маърифати ҳуқуқӣ» эълон гардидани соли 2024) – бо маъруза дар мавзуи «Баъзе масъалаҳо оид ба «маҳдудият» ва «гарониҳо»-и ҳуқуқ дар шартномаи иҷораи бино ва иншоот» (24-уми декабри соли 2024, ш. Душанбе);

– конференсияи ҷумҳуриявии илмӣ-амалӣ дар мавзуи «Механизмҳои муосири идоракунии давлатӣ дар шароити номуайяний: назария, амалия, методология ва дурнамои рушд» – бо маъруза дар мавзуи «Нақши шартномаи иҷораи бино ва иншоот дар рушди иқтисоди миллий» (26-уми декабри соли 2024, ш. Душанбе);

– конференсияи ҷумҳуриявии илмӣ-амалӣ дар мавзуи «Масъалаҳои мубрами ҳуқуқи интиҳоботӣ ва низоми интиҳобот дар Ҷумҳурии Тоҷикистон» – бо маъруза дар мавзуи «Вазъи ҳуқуқии тарафҳои шартномаи иҷораи бино ва иншоот» (21-уми феввали соли 2025, ш. Душанбе).

**Интишорот аз рӯи мавзуи диссертатсия.** Вобаста ба масъалаҳои алоҳидаи мавзуи таҳқиқот аз ҷониби муаллиф 23 маводди илмӣ таълиф ва интишор карда шудааст, ки аз онҳо, 10 мақола дар маҷаллаҳои аз ҷониби Комиссияи олии аттестатсионии назди Президенти ҶТ тақризшаванда 13 мақола дар маҷаллаҳои дигар нашргардида мебошад.

**Соҳтор ва ҳаҷми диссертатсия.** Диссертатсия аз номгӯии ихтисораҳо, муқаддима, се боб, ҳашт зербоб, хулоса, тавсияҳо оид ба истифодаи амалии натиҷаҳои таҳқиқот, рӯйхати адабиёт (маъхазҳо) ва феҳристи интишороти илмии доғталаби дараҷаи илмӣ иборат аст. Ҳаҷми умумии диссертатсия 223 саҳифаро ташкил медиҳад.

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

Дар муқаддима мубрамияти мавзуи таҳқиқот асоснок карда шуда, сатҳи омӯзиш, мақсад, вазифаи таҳқиқот, асосҳои методологии таҳқиқот, нағвонии илмӣ таҳқиқот ва нуқтаҳои илмӣ ба ҳимоя пешниҳодшаванда, аҳаммияти назариявӣ амалии таҳқиқот, тасвиби натиҷаҳои таҳқиқот, соҳтор ва ҳаҷми диссертатсия баён карда шудааст.

Боби якуми таҳқиқоти диссертатсионӣ «**Тавсифи умумии танзими ҳуқуқи мадания иҷораи бино ва иншоот**» ном дошта, дарбаргирандаи се зербоб мебошад.

Зербоби якуми боби мазкур «**Ташаккул ва инкишофи падидаи иҷораи бино ва иншоот дар ҳуқуқи мадания**» номгузорӣ гардидааст. Гарчанде масъалаи иҷораи бино ва иншоот дар замони муосир яке аз масъалаҳои муҳимми ҳуқуқи мадания ба ҳисоб меравад, вале таҳқиқот исбот намудааст, ки иҷораи бино ва иншоот таърихи тулонӣ дорад. Диссертант дар ин замина ибраз намудааст, ки дар муносибатҳои иҷоравӣ шартномаи иҷораи бино ва иншоот яке аз намудҳои қадимтарини шартномаи мадания ва иқтисодӣ дар таърихи инсоният ба ҳисоб меравад.

Диссертант бо таҳлили адабиёти илмӣ ҳуқуқӣ, маъхазҳои таърихӣ, андешаҳои муҳаққиқон ва санадҳои ҳуқуқи таърихӣ пайдоиш ва инкишофи падидаи шартномаи иҷораи бино ва иншоотро ба якҷанд марҳилаи таърихӣ ҷудо менамояд, ки ҳар яке бо хусусиятҳои худ дар шароити имрӯза аҳаммияти муҳимми илмӣ ва амалӣ доранд, аз ҷумла:

1. Давраи шуравӣ. Марҳилаи мазкур бо хусусиятҳои алоҳидаи худ нисбат ба дигар марҳилаҳои ташаккули шартномаи иҷораи бино ва иншоот фарқ мекунад. Тамоюли умумие, ки ба қонунгузори мадания

Шуравӣ хос аст, ин пай дар пай маҳдуд кардани доираи объектҳои шартномаи иҷора (бино ва иншоот) мебошад.

Аз назари муаллифи рисола якҷанд санадҳои меъёрии ҳуқуқии давраи мазкур барои эътироф шудани бино ва иншоот ҳамчун объекти алоҳидаи иҷора ва шартномаи иҷораи бино ва иншоот заминаи муҳимро гузоштаанд, аз ҷумла:

1) Кодекси граждани ҚШФСР аз 31 октябри соли 1922 (аз 1 январи соли 1923 мавриди амал қарор дода шудааст). То анҷоми соли 1922 тағйир ёфтани сиёсати иқтисодии Шуравӣ ва бозсозии муносибатҳои маданӣ зарурати кодификатсия намудани ҳуқуқҳои маданияро дар ҚШФСР ба миён овард. Қабули Кодекси мазкур як андоза имконият фароҳам овард, ки заминаҳои ҳуқуқи хусусӣ ва ҳуқуқи давлатӣ бо ҳам муттаҳид шаванд. Лекин бояд қайд намуд, ки ҷузъи маъмури аз байн нарафта бошад ҳам, Кодекс ба иштирокчиёни муносибатҳои иҷоравӣ имконият фароҳам овард, ки муносибатҳои худро дар асоси принципҳои иқтисодӣ нисбатан озодтар амалӣ намоянд. Дар натиҷаи инкишофи қонунгузори мадания Шуравӣ баъди қабули Кодекси соли 1922 аксарияти назарияҳои маданӣ оид ба шартномаи иҷора тағйир ёфт.

2) Асосҳои қонунгузори граждани ИҶШС ва ҷумҳуриҳои иттифоқӣ аз 8 декабри соли 1961 (аз 1 майи соли 1962 мавриди амал қарор дода шудааст). Ба андешаи муаллиф, дар ин раванд зиддиятҳои иҷтимоӣ дар самти муносибатҳои иҷоравӣ молу мулкӣ ва замин шиддат мегирифт. Инчунин, вобаста ба вазъияти қорӣ интизор мерафт, ки давлат баҳри ҳаллу фасли масъалаҳои мазкур чораандешӣ мекунад ва барои гузаронидани ислоҳоти иқтисодӣ-маданӣ пешниҳод шуд, ки шартномаи иҷораи молу мулк ҳамчун воситаи муҳим дар самти тадриҷан барҳам додани соҳибияти умумидавлатӣ, ташаккул ва инкишофи фаъолияти истеҳсоли ва ҳочагидории коллективҳои меҳнатии корхонаҳои давлатӣ истифода гардад.

3) Кодекси граждани ҚШС Тоҷикистон аз 28 феввали соли 1963 (аз 1 январи соли 1965 мавриди амал қарор дода шудааст). Ба назари муаллиф, Иттиҳоди Шуравӣ, ки ба ҳайати он ҚШС Тоҷикистон шомил буд, дар заминаи Асосҳои қонунгузори граждани ИҶШС ва ҷумҳуриҳои иттифоқӣ аз 8 декабри соли 1961 санади алоҳидаи танзимкунандаи муносибатҳои маданӣ, яъне Кодекси граждани ҚШС Тоҷикистонро аз 28 феввали соли 1963 қабул намуд. Ин Кодекс дар танзимнамоии сифатан нави муносибатҳои маданӣ, аз қабилӣ муносибатҳои иҷоравӣ бо дарназардошти шароити иқтисодӣ-бозаргонӣ нақши муҳим дошт.

4) Асосҳои қонунгузори ИҶШС ва ҷумҳуриҳои иттифоқӣ дар бораи иҷора аз 23 ноябри соли 1989, №810-І. Муаллиф иброз менамояд, ки Асосҳои қонунгузори ИҶШС ва ҷумҳуриҳои иттифоқӣ дар бораи иҷора заминаи ҳуқуқии ба иҷора супоридан ва ба сифати мавзӯ ё предмети шартномаи иҷора баромад намудани бино ё иншоотро ба миён овард. Доираи объектҳои иҷора васеътар пешбинӣ гардида бошанд ҳам, мафҳум ва таснифоти онҳо низ норавшан монд.

5) Қонуни ҶТ «Дар бораи иҷора» аз 6 декабри соли 1990, №184 [3]. Ба ақидаи муаллиф, Қонуни мазкур нахустин санади меъёрии ҳуқуқие ба ҳисоб меравад, ки танзимкунанда ва дарбаргирандаи тамоми объектҳои молу мулки манкул ва ғайриманкул буда, ба иҷора додани онҳоро муайян менамояд ва дар шакли нав дар аввали солҳои соҳибистиклолии ҶТ ба амал даромад.

6) Қонуни ИҶШС «Дар бораи моликият дар ИҶШС» аз 6 марти соли 1990, №1305-І. Ба андешаи муаллиф, дар қ. 3, м. 1 Қонуни мазкур ба соҳибмӯлк имконият медиҳад, ки тавассути ба муомилоти маданӣ гузоштани моликияти худ, масалан тариқи ба иҷора додани бино ё иншоот, истифодаи маҳдуди молу мулки худро аз ҷониби шахсони дигар иҷозат диҳад.

7) Қонуни ҶШС Тоҷикистон «Дар бораи моликият дар ҶШС Тоҷикистон» аз 5 декабри соли 1990, №164 (аз 1 январи соли 1991 мавриди амал қарор дода шудааст). Диссертант чунин меҳисобад, ки қабули Қонуни мазкур бо мақсади ба муносибатҳои бозоргонӣ равона намудани иқтисодиёти Тоҷикистон ва баҳри танзими маданӣ-ҳуқуқии муносибатҳои нав, аз қабili муносибатҳои моликият, қабул шудааст.

8) Асосҳои қонунгузори граждани ИҶШС ва ҷумҳуриҳои иттифоқӣ аз 31 майи соли 1991, №2211-І. Дар Асосҳои мазкур маротибаи аввал речаи ҳуқуқии объектҳои маданӣ тасниф карда шуд. Тибқи қ. 2, м. 4, молу мулк ба ду намуд ҷудо шуд: а) манкул; б) ғайриманкул. Ба молу мулки ғайриманкул биноҳо ва иншоот шомил шуд. Маҳаки асосии ин таснифот ба алоқамандии зичи бино ё иншоот бо замин вобаста буд.

2. Марҳилаи пайдоиш ва инкишофи падидаи иҷораи бино ва иншоот дар давраи Истиклоли давлатии Ҷумҳурии Тоҷикистон. Дар иртибот ба марҳилаи навбатии ташаккули падидаи шартномаи иҷораи бино ва иншоот диссертант иброз медорад, ки дар даврони соҳибистиклолии мамлакат ба инкишофи муносибатҳои иҷоравӣ диққати асосӣ дода шуда, дар қонунгузори маданӣ иҷораи бино ва иншоот намуди алоҳидаи шартномаи иҷора эътироф гардид. Муаллиф давраи ташаккули падидаи иҷораи бино ва иншоотро дар замони соҳибистиклолии ҶТ ба чор

марҳилаи дигар чудо намудааст: 1) солҳои 1990 то 1994; 2) солҳои 1994 то 1999; 3) солҳои 1999 то 2012; 4) аз соли 2012 то ин ҷониб.

Зербоби дуюми боби якуми таҳқиқоти диссертатсионӣ ҷанбаҳои назариявии таҳқиқотро фарогир буда, «**Табиати ҳуқуқӣ, мафҳум ва хусусиятҳои шартномаи иҷораи бино ва иншоот**» номгузорӣ гардидааст. Дар зербоби мазкур диссертант қайд мекунад, ки имрӯз шартномаи иҷора яке аз самти асосии муносибатҳои маданӣ, иҷтимоӣ ва иқтисодӣ ба ҳисоб рафта, ҷиҳати инкишофи муносибатҳои бозорӣ нақши назаррасро доро мебошад.

Муаллиф осори илмӣ муҳаққиқон ва олимони ватанӣ ва хориҷиро дар мавриди мафҳум ва табиати ҳуқуқии шартномаи иҷораи бино ва иншоот мавриди таҳлил ва хулосагирӣ қарор дода, мавқеи худро вобаста ба масъалаҳои мавриди назар чунин баён менамояд: «Шартномаи иҷораи бино ва иншоот дар шароити муносири мамлакат аҳамияти муҳим дошта, дорои табиати ҳуқуқии хос мебошад, аз ҷумла: а) табиати ҳуқуқии консенсуалӣ доштан; б) табиати ҳуқуқии дугарафа доштан; в) табиати ҳуқуқии пулакӣ доштан; г) табиати ҳуқуқии муҳлатнок доштан; ғ) табиати ҳуқуқии ҳадафнок доштан; д) табиати ҳуқуқии озмунӣ доштан; е) табиати ҳуқуқии иқтисодӣ доштан; ё) табиати ҳуқуқии тақдири муштараки бино ё иншооте, ки мавзуи шартномаи иҷораи бино ва иншоот махсуб меёбад бо қитъаи замин, ки дар он ҷойгир аст; ж) табиати ҳуқуқии шарт вобаста ба шакл».

Диссертант иброз мекунад, ки дар қонунгузори ҚТ ба иҷора супоридани аксарияти бино ва иншоотҳо ба таври озмунӣ сурат мегирад. Чунонки аз талаботи банди 11 Қарори Ҳукумати ҚТ «Дар бораи Тартиби ба иҷора супоридани амволи давлатӣ» аз 2 ноябри соли 2011, №537 [4] бармеояд, «ба иҷора супоридани амволи давлатӣ бо роҳи гузаронидани озмун амалӣ карда мешавад». Шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ бо роҳҳои гуногун, аз ҷумла, тавассути иҷора ин объекти моликияти давлатиро метавонанд истифода баранд.

Моҳияти талаботи муқаррарнамудаи Қарори болозикр, аз як тараф, дар таъмини дастрасии одилона ва рақобатпазири субъектҳои иҷора ба чунин захираи маҳдуд ба монанди молу мулкӣ давлатӣ ва коммуналӣ, ки дар муомилоти иқтисодӣ иштирок мекунад, аз тарафи дигар, боиси таъмин ва риояи қонунгузори давлатӣ мегардад.

Ҳарчанд дар қонунгузорӣ мафҳуми расмӣ шартномаи иҷораи бино ва иншоот муқаррар гардидааст, вале докторинаи илмӣ то ҳол мафҳуми ягонаи эътирофгардидаро пешкаш накардааст.

Муайян намудани андозаи пули ичораи объекти шартномаи ичораи бино ва иншоот ба як қатор омилҳо вобастагӣ дорад. Яқум, барои хусусияти пулакии шартномаи ичораи бино ва иншоотро инъикос намудан бояд уҳдадорӣ ичорагир оид ба сари вақт супоридани пули ичора муайян карда шавад; Дуом, ҳангоми муайян кардани ҳаҷми пули ичора мавқеи ҷойгиршавии бино ва иншооти сохташуда нақши муҳим мебозад; Сеюм, пули ичора аз арзиши амволи ба ичора гирифташуда вобаста аст.

Шартномаи ичораи бино ва иншоот хусусияти банақшагирӣ дорад, яъне ҳангоми бастанӣ чунин шартнома дар байни тарфҳо уҳдадорӣ иловагӣ ба вучуд меоянд: тарафҳо бояд муайян намоянд, ки андозаи пули ичора чӣ қадар аст, баъди бақайдгирии давлатӣ дар мақомоти андоз бояд қадоме аз тарафҳо андозро супорад ва пардохти андози замин, ки бино ва иншоот дар он ҷойгир аст, ба зимаи кӣ вогузор гардад, пас аз тасдиқ дар мақомоти нотариат кӣ бояд бочи давлатиро супорад, пардохтҳои иловагӣ, яъне хизматрасониҳои гуногун, аз қабилӣ пули коммуналӣ, пули барқ, пули об, пули оби гарм, таъмири баъзе аз қисмҳои бино ва иншоот, дар сатҳи хуб нигоҳдорӣ амволи дар дохили бино ва иншоот мавҷудбуда ба уҳдаи кӣ гузошта мешаванд. Нишонаҳои мазкур дар маҷмуъ табиати ҳуқуқии шартномаи ичораи бино ва иншоотро муайян менамояд. Бинобар ҳамин нишонаҳо онро ҳамчун шартномаи табиати омехтадошта арзёбӣ намудан мумкин аст.

Зербоби сеюми боби якуми таҳқиқот ба масъалаи «**Таҳлили муқоисавӣ-ҳуқуқии шартномаи ичораи бино ва иншоот дар қонунгузории мадания баъзе аз давлатҳои хориҷӣ**» бахшида шудааст. Омӯзиши танзими ҳуқуқии ичораи бино ва иншоот дар қонунгузории давлатҳои хориҷӣ дар доктринаи ватанӣ мавриди таҳқиқи илмӣ қарор нагирифтааст. Бинобар ин, аҳамияти омӯзиши масъалаи таҳлили муқоисавӣ-ҳуқуқии қонунгузории давлатҳои хориҷӣ оид ба шартномаи ичораи бино ва иншоотро дурнамои таҳқиқоти минбаъдаи илмӣ ин намуди муносибат ташкил медиҳад.

Дар он диссертант ба хусусиятҳо ва таҷрибаи баста шудани шартномаи ичораи бино ва иншоот дар кишварҳои хориҷӣ диққат додааст. Дар ҳамин замина, ибраз медиҳад, ки инкишофи таърихӣ падидаи ичора дар ҳуқуқи римӣ аз шартномаи ичораи ашёҳо (location – conductio rerum) маншаъ гирифта, тадричан шакливознамоӣ ва ташаккул ёфта, дар тамоми ҷаҳон паҳн мегардад. Шартномаи ичораи бино ва иншоот низ яке аз шартномаҳои классикӣ мебошад, ки аз Рими қадим сарчашма гирифтааст. Ин намуди шартномаи ичора на танҳо дар Ҷумҳурии Тоҷикистон маъмул аст, балки дар давлатҳои хориҷӣ низ мубрам арзёбӣ гардидааст. Аз ин

лиҳоз, муаллифи диссертатсия табиати ҳуқуқӣ, унсурҳои муҳим ва хусусияти умумии шартномаи иҷора ва шартномаи иҷораи бино ва иншоотро аз нигоҳи қонунгузории маданияи якчанд давлатҳои хориҷӣ, аз қабилӣ Олмон, Фаронса, Федератсияи Русия, Чин, Италия, Чехия, Лаҳистон, Англия, ИМА, Чопон, Ҷумҳурии Ислонии Эрон, Шведсария, Тайланд, Испания, Беларусия, Қазокистон, Ўзбекистон ва Тоҷикистон, ки ба низоми ҳуқуқи гуногун шомиланд, мавриди таҳлили муқоисавӣ-ҳуқуқӣ қарор додааст.

Диссертант ибраз медорад, ки таҳқиқи илмии ҳуқуқи маданияи хориҷӣ, фарқгузории хусусиятҳои умумии низомҳои ҳуқуқи гуногун ва тафовути байниҳамдигарии онҳо дорои аҳаммияти амалӣ мебошад. Воқеан, барои тақмил ва ба шароити кунунии давлат ҷавобгӯ будан ва барои ҳамқадами замони муосир будан дар таҳияи санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ ва намудҳои гуногуни шартномаҳои маданӣ, баҳусус шартномаи иҷораи бино ва иншоот, ба қонунгузории давлатҳои хориҷӣ таваҷҷуҳ намудан аз манфиат дур нест.

Ба назари диссертант, масъалаи баррасишаванда на танҳо дар ҚТ аҳаммияти хосса пайдо намудааст, инчунин, институти иҷораи молу мулки ғайриманкул, аз қабилӣ иҷораи бино ва иншоот, дар қонунгузории маданияи бисёр давлатҳои хориҷӣ низ аҳаммияти махсус дошта, бо санади кодификатсияи қонунгузории маданӣ танзим карда мешавад. Байни мафҳуми шартномаи иҷора дар Ҷумҳурии Тоҷикистон ва мамлакатҳои хориҷа шабоҳатҳо мавҷуданд, аммо дар ҳар ду ҳолат онро дутарафа, пулакӣ ва консенсуалӣ медонанд. Ба сифати предмети шартномаи иҷора ашёи истеъмолнашаванда, манкул ё ғайриманкул баромад менамояд, ки дар давоми муҳлати дароз, дар давоми муҳлати истифоданамоӣ намуди ибтидоии худро нигоҳ медорад (биноҳо, иншоот, қисми биноҳо, қисми иншоотҳо, хонаҳо, манзилҳо, таҷҳизот, воситаҳои нақлиёт, мебел, ниҳолҳои мевадиханла ва ғайра). Таҳлили масъалаи мазкур нишон медиҳад, ки дар қатори қонунгузории маданияи ҚТ дар қонунгузории маданияи давлатҳои хориҷӣ низ таснифи биною иншоот ва мафҳуми расмии ҳуқуқи онҳо ба назар намерасанд.

Боби дуюми таҳқиқоти диссертатсионӣ «**Унсурҳои муҳими шартномаи иҷораи бино ва иншоот**» ном дошта аз се зербоб иборат аст.

Зербоби якуми боби дуюми таҳқиқоти диссертатсионӣ «**Мавзӯи шартномаи иҷораи бино ва иншоот**» номгузорӣ гардидааст. Муаллифи диссертатсия махсусан ибраз мекунад, ки муносибатҳои шартномавӣ аз як қатор унсурҳои таркибӣ иборат мебошанд. Яке аз унсурҳои асосии шартнома шарт оид ба муайян намудани мавзӯи (предмети ё объекти) он

ба шумор рафта, асоси пайдо шудани муносибатҳои ҳуқуқиро ташкил медиҳад. Бино ва иншоот дар қонунгузори ҚТ бевосита ба номгӯии объектҳои молу мулки ғайриманқул ворид карда шудааст. Тибқи қонунгузорӣ бино ва иншоот ба сифати объекти мустақили муомилоти маданӣ баромад менамоянд. Бино ва иншоот мавзуи асосии шартномаи мазкурро ташкил медиҳад.

Ба назари муаллиф, доир ба мафҳум ва намудҳои бино ва иншоот дар қонунгузорӣ ва доираҳои илмӣ муқаррарот ва андешаҳои гуногун мавҷуданд. Муқаррароти санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ диққати махсусро талаб менамояд. Вале барои муайян намудани таносуби ин ду объект асосе пайдо намудан ғайриимкон аст. Бинобар ҳамин, диссертант дар назди худ ҳадаф гузоштааст, ки мафҳум ва нишонаҳои бино ва иншоотро аз нигоҳи илмӣ дақиқ намуда, барои тақмили қонунгузори маданӣ кишвар тақлиф манзур намояд. Бино дорои аломатҳои зерин мебошад: а) бино дар асоси лоиҳаи муайяни ғаболияти шаҳрсозӣ ва дигар намудҳои сохтмон сохта мешавад; б) бино маҳсул ва низоми сохтмонӣ мебошад; в) бино бо замин алоқамандии зич дошта, интиқоли он бе расонидани зарар аз як ҷой ба ҷойи дигар имконнопазир мебошад; г) бино дорои низоми махсуси сохтмонӣ мебошад; д) бино дорои системаи таҷҳизоти муҳандисӣ мебошад.

Мувофиқан, «иншоот» гуфта объектеро меноманд, ки маҳсули дасти одамон буда, он аз рӯзи ба истифода додана тибқи қонунгузори Ҷумҳурии Тоҷикистон ҳамчун объекти молу мулки ғайриманқул эътироф карда шуда, дар ҳуҷҷатҳои феҳристи ягонаи давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он ба қайд гирифта мешавад, аз конструкцияҳои борбардор, панҷарагирӣ ё яқояшудаи рӯйзаминӣ ва зеризаминӣ, шабакаи таъминоти муҳандисӣ-техникӣ, ҳамчунин, системаи муҳандисӣ-техникӣ таркиб ёфта, дар ҳудуди муайян сохта мешавад ва аз рӯйи таъинот хусусияти техникӣ ва ҳуқуқиро касб менамояд. Аз таърифи мазкур чунин аломатҳои иншоот ҳамчун категорияи амволи ғайриманқул бармеоянд: а) иншоот дар асоси лоиҳаи муайяни ғаболияти муҳандисӣ ва дигар намудҳои сохтмон сохта мешавад; б) иншоот аз рӯзи ба истифода додана тибқи қонунгузори Ҷумҳурии Тоҷикистон ҳамчун объекти молу мулки ғайриманқул эътироф карда шуда, дар ҳуҷҷатҳои феҳристи ягонаи давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он ба қайд гирифта мешавад; в) иншоот бо замин алоқамандии зич дошта, интиқоли он бе расонидани зарар аз як ҷой ба ҷойи дигар имконнопазир мебошад; г) иншоот дорои низоми махсуси сохтмонӣ мебошад – ин хусусият маҷмуи қорҳои сохтмонию васлгарӣ ва қорабиниҳои ташкилию техникӣ оид ба

барқарор намудани бино, конструкцияҳо ва системаи таҷҳизоти муҳандисӣ, инчунин нигоҳдории нишондодҳо вобаста ба истифодаи онҳоро ифода менамояд; д) иншоот сохтмони мураккаб буда дар шакли ҳаҷми сарбаста ва дурудароз аст, (мисол, роҳи оҳан, тунелҳо, пулҳо, хатҳои интиқоли нафту газ, стадионҳо ва ғайраҳо); е) иншоот аз конструкцияҳои борбардор ва панҷарагирӣ ё якҷояшуда дар рӯйизаминӣ ва зеризаминӣ сохташуда иборат мебошад; ё) иншоотҳо дорои таъиноти гуногун мебошад - вобаста ба таъиноташ ба намудҳои зерин ҷудо мешавад: иншоотҳои таъиноти техникӣ, иншоотҳои таъиноти ёрирасон, иншоотҳои таъиноти маъмури (мисол маҷмааҳои варзишӣ, аквапаркҳо), иншоотҳои гидротехникӣ, иншоотҳои таъиноти истеҳсоли ва обӣ, иншоотҳои таъиноти кашонидани молу маҳсулот ва одамон ва ғ.

Дар ин замина, таносуби мафҳуми «бино» ва «иншоот» - ро диссертант ҷудо намуда, қайд менамояд, ки мафҳуми «бино» ва «иншоот» бояд бо мазмуни худ ҳам бо «аломатҳои техникӣ» ва ҳам «хусусиятҳои ҳуқуқӣ» пурра қарда шаванд. Чунин ба назар мерасад, ки мустаҳкам қардани ин хусусиятҳо дар қонунгузории маданӣ барои рафъи мушкилот вобаста ба фарқияти онҳо ва дуруст муайян қардани речаи ҳуқуқии биноҳо ва иншоотҳо мусоидат мекунад.

Инчунин, муаллиф дар зербоби мазкур иброз намудааст, ки вобаста ба маҳакҳои муайян на ҳамаи биноҳо ва иншоотҳо ба сифати мавзӯи шартномаи бино ва иншоот баромад қарда метавонанд. Дар ин радиф, тафовути шартномаи иҷораи бино ва иншоот аз шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ ва корхонаҳо низ дар зербоби мазкур аз ҷониби муаллиф таҳлилу баррасӣ гардидааст. Тибқи шартномаи иҷораи корхона иҷорадеҳ уҳдадор мешавад, ба соҳибӣ ва истифодаи муваққатии иҷорагир корхонаро ҳамчун маҷмааи молу мулк, ба истиснои он ҳуқуқу уҳдадорихое, ки иҷорагир барои ба шахси дигар додани онҳо ҳуқуқ надорад, бар ивази пул супорад (м. 723 КМ ҚТ). Гарчанде ки дар КМ ҚТ шартномаи иҷораи корхона ҳамчун намуди алоҳидаи шартномаи иҷора муайян гардидааст, саволе ба миён омадан мумкин аст, ки оё корхона як намуди иншоот нест? Барои посух додан ба ин савол муаллиф ба фарқияти корхона ва иншоот назар мекунад.

Оид ба вазъи корхона ҳамчун комплекси молу мулк махсус қайд намудан зарур аст. Хусусияти вазъи корхона дар он зоҳир мегардад, ки он ҳамчун объекти ҳуқуқи маданӣ объекти маҷмӯӣ буда, асосҳои моддӣ ва уҳдадорихоӣ молумулкӣ, ҳуқуқи мустасно, ҳуқуқ ба шаъну эътибори қорӣ, қувваи қорӣ қормандонро, ки дар он истифода мегардад (номи фирмавӣ, тамғаи молӣ, тамғаи хизматрасонӣ) дар бар мегирад [8, с. 330].

Ба андешаи муаллиф, корхона воҳиди хоҷагидорӣ ва шахси ҳуқуқии мустақил мебошад, яъне воҳиди иқтисодии дорои ҳадафҳои муайян, аз қабилӣ истехсол ва коркарди молу маҳсулот, ба даст овардани фоидаи шахси ҳуқуқӣ, ки аз омилҳои ташкилӣ, техникӣ, иқтисодӣ, маданӣ ва таъминӣ фаъолияти устувор бармеояд, фаҳмида мешавад. Аз таърифи мазкур якҷанд хусусиятҳои корхонаро ошкор намудан мумкин аст: 1) корхона шахси ҳуқуқӣ аст; 2) корхона дорои номи худ, ҳуҷҷатҳои ташкилӣ-ҳуқуқӣ, иқтисодӣ ва идоракунии мебошад; 3) ҳадафи асосии корхона истехсоли мол, иҷрои корҳо, анҷом додани хизматрасониҳо ва ба даст овардани фоида мебошад.

Иншоот дар муқоиса бо корхона дорои хусусиятҳои зерин мебошад: а) иншоот объекти ғайриманкул буда, сохтмони муайянро ифода мекунад (мисол, пулҳо, нақбҳо, роҳҳои оҳан ва ғ.); б) иншоот як қисми молу мулк буда, ҳуқуқу уҳдадориҳо, унсурҳои ташкиливу идоракуниро доро нест; в) иншоот ба ҳадафҳои муайяни техникӣ, истехсоли истифода шуда, субъекти фаъолияти хоҷагидорӣ нест. Ҳамин тавр, корхона маҷмуи комплексӣ мебошад, ки молу мулк, ҳуқуқу уҳдадориҳо ва ташкили фаъолияти истехсолиро дар худ муттаҳид мекунад. Иншоот бошад, ҳамчун як намуди объекти ғайриманкул яке аз унсурҳои таркибии молу мулки корхона шуда метавонад ва дорои низоми мустақили иқтисодӣ нест. Яъне, корхона дар як навбат яке аз субъектҳои муносибатҳои ҳуқуқӣ баромад мекунад.

Зербоби дуюми боби дуум «**Вазъи ҳуқуқӣ ва ҳуқуқу уҳдадориҳои тарафҳои шартномаи иҷораи бино ва иншоот**» номгузори гардидааст. Ба назари диссертант, вақте ки сухан атрофи вазъи ҳуқуқии тарафҳои шартномаи иҷораи бино ва иншоот меравад, ду махсусияти таркибии он, яъне қобилияти ҳуқуқдорӣ ва қобилияти амалкунии тарафҳои шартномаи мазкур бояд дар назар дошта шавад. Яке аз талаботҳои ҳатмии вазъи ҳуқуқиро қобилияти ҳуқуқдорӣ ва амалкунии тарафҳо ташкил медиҳад. Муайян намудани қобилияти ҳуқуқдорӣ ва амалкунии дар муносибатҳои шартномавӣ шартҳои зарури маҳсуб меёбад. Ба ақидаи муаллиф, хусусиятҳои вазъи ҳуқуқии тарафҳои шартнома бо дарназардошти мавзӯи шартнома ё худ объекти ба иҷора додани бино метавонад дигаргун гардад. Дар қонунгузориҳои кишвар ба таври дақиқ вазъи ҳуқуқии тарафҳои шартномаи мазкур муайян гардидааст.

Тарафҳои шартномаи иҷораи бино ва иншоот иҷораро ба иҷораро мебошанд. Дар таҷрибаи ба иҷора супоридани бино ва иншоотҳои давлатӣ вазъи ҳуқуқии ҚТ маҳсус ба назар мерасад. Давлат дар муносибатҳои ҳуқуқии маданӣ, хусусан, дар муносибатҳои ҳуқуқии моликият мавқеи хосси

худро дорад. Давлат бо ваколатҳои истисноии ҳукумати ва функцияҳои худ қоидаҳои муомилоти маданиро муайян мекунад, инчунин мазмун ва ҳадди қобиляти ҳуқуқдорӣ худро дар муомилоти мазкур муқаррар месозад. Аз тарафи дигар, давлат иштирокчиҳои баробарҳуқуқи муносибатҳои ҳуқуқии маданӣ мебошад.

Диссертант дар зербоби мазкур ҳуқуқ ва уҳдадорӣҳои иҷорадеҳ ва иҷорагирро дар алоҳидагӣ таҳлилу баррасӣ намудааст. Уҳдадорӣҳои муштараки иҷорадеҳ ва иҷорагир инҳо мебошанд: а) иҷорадеҳ ва иҷорагир уҳдадоранд, пеш аз бастани шартномаи иҷораи бино ё иншоот андозаи пули иҷораро муайян кунанд (қ. 1, м. 721 ҚМ ҚТ); б) иҷорадеҳ ва иҷорагир уҳдадор ҳастанд, ки пеш аз имзои санади интиқол бино ё иншоотро инвентаризатсия кунанд ва ҳамдигарро бо санад шинос намоянд.

Дар рисола исбот гардидааст, ки меъёрҳои қонунгузорӣ барои мутобиқ гардидан ба шароити воқеӣ ба тақмили тағйиротҳо ниёз дорад. Дар робита ба ин, диссертант тақлифу пешниҳодҳо манзур сохта, асоснокии онҳоро бо пешниҳоди далелҳои боэътимод собит сохтааст, ки аҳаммияти муҳимми илмӣ ва амалӣ доранд.

Зербоби сеюми боби дуюм «**Тартиби бастан, бақайдгирии давлатӣ ва тасдиқи нотариалии шартномаи иҷораи бино ва иншоот**» номгузорӣ гардидааст. Ба андешаи диссертант, дар илми ҳуқуқи маданӣ барои дақиқ намудани хусусиятҳои шартҳои шартнома равишҳои гуногун вучуд дорад. Дар давраҳои то инқилобӣ шартҳои шартнома дар ҳуқуқи маданӣ ба ду қисмат ҷудо мешуд: аввалиндарача ва дуюминдарача. Шакли шартномаи иҷораи бино ва иншоотро бояд тавассути усули сабти ифодаи иродаи иштирокчиёни он фаҳмид. Дар адабиёти ҳуқуқӣ таърифиҳои зиёди шакли шартнома мавҷуданд. Шакли шартномаи иҷораи бино ва иншоотро бояд тавассути усули сабти ифодаи иродаи иштирокчиёни он фаҳмид.

Ба назари диссертант, бастани шартномаи иҷораи бино ва иншоот бо дарназардошти муқаррароти умумии қонунгузори маданӣ ва соҳавӣ бояд аз се давраи муҳим иборат бошад а) бо фиристодани оферта (пешниҳод барои бастани шартнома) аз ҷониби як тараф; б) аксепти он (қабули пешниҳод) аз ҷониби тарафи дигар; в) қабули аксепт аз тарафи офертант фиристода.

Новобаста аз он ки дар қонунгузори умумӣ ва махсуси маданӣ доир ба масъалаҳои бақайдгирии давлатӣ ва ё бақайдгирии давлатии ҳуқуқ, маҳдудияти (гаронии) ҳуқуқ дар шартномаи иҷораи бино ва иншоот муқарраротҳо ҷой доранд, вале дар ин самт баъзе мушкилот ба назар мерасанд. Дар амалия бақайдгирӣ, тасдиқ ва ё барӯйхатгирии ин намуди шартнома аз ҷониби якчанд мақомотҳои дахлдор, аз ҷумла Қумитаи

андози назди Ҳукумати ҚТ, сохторҳои дахлдори Кумитаи давлатии сармоягузорӣ ва идораи амволи давлатии ҚТ, Нотариати давлатӣ ва КВД «Бақайдгирии молу мулки ғайриманкул» бо корхонаҳои давлатии фаръии тобеъ дар шаҳру ноҳияҳои чумхурӣ сурат мегиранд.

Ба ақидаи муаллиф, гаронӣ ин маҳдудияти ҳуқуқи шахс аст, ки дар фарқият аз маҳдудият нисбат ба доираи номуайяни субъектон татбиқ мешавад. Рақиши мазкур низ барои тафовут гузоштани мафҳумҳои «маҳдудият» ва «гаронӣ» дуруст аст, зеро баъзе маҳдудиятҳо пурра хусусиятҳои баённамудаи муаллифро доро ҳастанд. Масалан, муқаррар намудани гаронӣ вобаста ба хизматрасонии хатҳои барқдихӣ ва қубурхатҳои, ки ба бино ва иншоот пайваст ё робитаи зич доранд, аввалан, маҳдудияти дорандаи ҳуқуқи субъективист; дувум, хизматрасонии мазкур на ба манфиати дорандаи ҳуқуқ, балки ба манфиати шахсони сеюм ва доираи номушахаси субъектон муқаррар карда мешавад.

Тибқи омори амалия, бақайдгирии шартномаи иҷораи бино ва иншоот аз ҷониби КВД «Бақайдгирии молу мулки ғайриманкул» бо корхонаҳои давлатии фаръии тобеъ дар шаҳру ноҳияҳои чумхурӣ дар соли 2022-2023 дар тамоми чумхурӣ «ҳамагӣ 6 шартномаи иҷораи бино ва иншоот ба масоҳати 5985,70 м<sup>2</sup> ба қайд гирифта шуда, аз ин шумора 4 адад дар шаҳри Душанбе ва 2 адад дар шаҳри Хучанд мебошад. Аз омори мазкур бармеояд, ки новобаста аз он ки қонунгузори мадани бақайдгирии ҳуқуқ, маҳдудияти (гаронии) ҳуқуқ ба шартномаи иҷораи бино ва иншоотро муайян намудааст, дар амалия аз ҷониби субъектоне, ки чунин шартномаро бастаанд, кам ба назар мерасад» [33].

Муаллифи диссертатсия ибраз медорад, ки яке аз мақомоти бақайдгирандаи шартномаи мазкур Кумитаи андозии назди Ҳукумати ҚТ, сохторҳои он дар шаҳру ноҳияҳо мебошад. Ин ҳолат ҳатто бо дарназардошти эҳтиёҷоти бевоситаи давлат барои пур кардани буҷет ҳалли хеле бодикқатро талаб мекунад. Тибқи маълумоти бақайдгирии омории Кумитаи андозии назди Ҳукумати ҚТ ба ҳолати аз 01.01.2022 то 31.12.2023 шумораи объектҳои молу мулки ғайриманкул, аз қабили бино ва иншоотҳои ба иҷора додашуда шумораи иҷорадихандагонии бино ва иншоот 17031, шумораи объектҳои ба иҷора додашуда 27308, масоҳати объектҳои ба иҷора додашуда 2116984,82 м<sup>2</sup> мебошад [34]. Нишондихандаи мазкур бар он шаҳодат медиҳад, ки дар чумхурӣ истифодабарандагонии бино ва иншоот тавассути шартномаи иҷораи бино ва иншоот хеле зиёданд.

Инчунин, аз назари диссертант, дар таҷрибаи бастании шартномаи иҷораи бино ва иншоот тасдиқи нотариалӣ низ ҷой дорад. Тавре аз

муқаррароти қ. 2, 675 КМ ҚТ бармеояд, «муқаррарот доир бо тариқи нотариалӣ тасдиқ намудани шартномаи иҷораи молу мулки ғайриманкул низ пешбинӣ шудааст». Аз ин ҷиҳат, бояд меъёри мазкур ба ин намуди шартномаи иҷора низ татбиқ шавад. Агар ба омори Саридораи нотариалии давлатии Вазорати адлияи ҚТ назар намоем, «дар соли 2020-2021 дар тамоми мамлакат ҳамагӣ 563 адад шартномаи иҷора тариқи амалиёти нотариалӣ тасдиқ карда шудаанд, ки аз ин шумора 10 адад шартномаи иҷораи бино ва иншоот ва 553 адади дигар тасдиқи шартномаи манзили истиқоматӣ мебошанд. Аз ин лиҳоз, дар таҷрибаи судӣ бинобар сабаби вучуд надоштани тасдиқи нотариалии шартномаи иҷораи бино ва иншоот дар бисёр ҳолатҳо суд шартномаро безътибор меҳисобад. Аз сабаби он ки баҳсҳои иҷораи бино ва иншоот ҳам хусусияти маданӣ ва ҳам иқтисодӣ доранд, мо ба қонунгузори мурофиавии ҳам маданӣ ва ҳам иқтисодӣ тавачҷуҳ менамоем. Муаллиф аз таҳлили қонунгузори мурофиаи маданӣ ва мурофиаи иқтисодӣ чунин натиҷа мегирад, ки дар сурати тариқи нотариалӣ тасдиқ кардани шартномаи иҷораи бино ва иншоот байни иҷорадеҳ ва иҷорагир оқибати он бебаҳс ҳисобида мешавад» [35].

Боби сеюми таҳқиқоти диссертатсионӣ **«Масъалаҳои тағйир, қатъ гардидан ва ҷавобгарии ҳуқуқи мадания тарафҳо дар шартномаи иҷораи бино ва иншоот»** ном дошта, дарбаргирандаи ду зербоб мебошад.

Зербоби якуми боби сеюм ба масъалаи **«Асосҳои тағйир додан ва қатъ гардидани шартномаи иҷораи бино ва иншоот»** бахшида шудааст. Ба назари диссертант, дар шартномаи мазкур пеш аз бастан андозаи пули иҷора бо тартиби (механизми) муайян мувофиқа карда мешавад. Дар асоси таҳлили осори илмӣ олимони ватанию хориҷӣ, таҳлили таҷрибаи судӣ ва масоили амалии татбиқи қонунгузори маданӣ дар ин самт диссертант масъалаи асосҳои тағйир ва қатъи шартномаи иҷораи бино ва иншоотро дар сатҳи зарурӣ муҳокима ва натиҷагирӣ намудааст. Дар иртибот бо қисмати аввали масъала – «агар дар шартнома тартиби дигаре пешбинӣ нагардида бошад ва ё аз моҳияти он барнаояд, тағйир ёфтани ҳолат, ки тарафҳо хангоми бастан шартнома онро ба инобат гирифта буданд, барои тағйир додан ё бекор кардани он асос буда метавонад».

Мутаассифона, тартиби ягонаи қатъи шартнома дар ҳуқуқи маданӣ таҳия нашудааст, таносуби ин мафҳум бо мафҳуми «бекор кардани шартнома» баҳои баробар нест. Фаҳмиши муайяни муносибат байни қатъ кардани шартнома ва қатъ гардидани уҳдадорихо таҳия нашудааст, ҳарчанд истифодаи муқаррароти боби 39 КМ ҚТ нисбат ба бекор кардани шартнома танҳо барои қатъ кардани уҳдадорихо пешбинӣ шудаанд. Ғайр аз он, ҳуди қонунгузор ба ягонагии истилоҳот риоя намекунад, илова ба

ибораҳои «бекор кардан» ва «қатъ кардан» ибораҳои дигарро низ истифода мебарад (масалан, истилоҳи «ичрои шартнома ро дар кардан» дар м. 592 ӯ 666 КМ ҚТ).

Ба назари диссертант, барои қатъи шартнома «ду унсур кифоя аст: далели напардохтани пули ичора ва беш аз ду маротиба пай дар пай. Барои таъйири яктарафаи шартномаи ичораи бино ва иншоот, радди яктарафаи ичрои шартнома, огоҳ кардани ҷониби дигар дар бораи он кифоя аст». Бо дарназардошти муҳиммияти масъала дар натиҷаи омӯзиши адабиёти илмии ватанию хоричӣ, таричбаи амалии татбики қонунгузории маданӣ дар ин самт ва амалияи судӣ вобаста ба баҳсҳои ба ичораи бино ва иншоот алоқаманд диссертант тақлифҳои амалӣ пешниҳод намудааст, ки дар шароити кунунӣ зарурӣ ва саривақтӣ мебошанд.

Зербоби дуҷоми боби сеюм «**Ҷавобгарии ҳуқуқи маданӣ тарафҳо тибқи шартномаи ичораи бино ва иншоот**» номгузорӣ гардидааст. Диссертант пардохти ноустуворонаро дар бобати татбики ҷавобгарии ҳуқуқӣ зарур шуморида, иброз медорад, ки пардохти ноустуворона танҳо дар он маврид истифода бурда мешавад, ки дар қонун ӯ шартнома пешбинӣ шуда бошад.

Дар мавриди ҷавобгарии ичорагир тибқи шартномаи ичораи бино ва иншоот уҳдадорихои асосии ӯ инҳоянд: 1. Пардохти саривақтии пардохтҳои ичора. Агар сухан дар бораи созишномаи кӯтоҳмуддат равад, пас, санксияҳои ҷаримаӣ метавонанд пас аз ду маротиба пай дар пай напардохтани пули ичора ичро шаванд. Дар ичораи дарозмуддат, ин муҳлат 6 моҳро ташкил медиҳад. Он инчунин масъулиятро барои саривақт пардохт накардани ҳаққи хизмати коммуналӣ пешбинӣ мекунад; 2. Кафолати бехатарии бино ӯ иншоот ва дар ҳолати аввалаи он нигоҳ доштани он. Вақте ки сухан дар бораи ичораи бино ӯ иншооте меравад, пас, одатан таъмири ҷорӣ масъулияти ичорагир аст; 3. Бе розигии ичорагир таъмир, азнавсозӣ ва ғ. накунад. Дар акси ҳол, санксияҳои ҷаримаӣ татбиқ ӯ муносибатҳои шартномаӣ пеш аз муҳлат қатъ карда шавад.

Диссертант зимни баррасӣ намудани масъалаҳои мавриди назар бештар диққати худро ба ҷанбаҳои амалии татбики қонунгузории маданӣ равона намудааст. Омӯзиши парвандаҳои маданӣ ва ҳалномаҳои судии қабулгардида диссертантро ба пешниҳоди хулосаҳои асоснок ва тақлифҳои саривақтӣ ва зарурӣ водор намудааст.

## ХУЛОСА

Аз натиҷаи таҳлили масъалаҳои ба мавзӯи таҳқиқот алоқаманд хулосаҳои зерин пешниҳод мегарданд:

1. Мубрамияти шартномаи иҷораи бино ва иншоот на танҳо бо ниёзи асли ба объектҳои муайян, аз қабилӣ бино ё иншооти мувофиқ, балки бо омилҳои зерин низ иртибот дорад: ҳам иҷорагир барои гирифтани объекти дахлдор ҳавасманд аст ва ҳам иҷорадеҳ ба пули иҷора ва қонеъ намудани дигар талаботи иқтисодиву иҷтимоии худ ба он ниёз дорад. Дар ҳолати мазкур таъсири назаррас аз он сабаб ба вучуд меояд, ки иҷорагир соҳиби бино ё иншоотро аз баъзе уҳдадорихои идоракунии қорҳои марбут ба бино ё иншооти ба иҷора гирифташуда озод мекунад.

2. Муносибатҳои иҷоравӣ, бахусус шартномаи иҷораи бино ва иншоот, яке аз намудҳои қадимтарини шартномаи маданӣ ва иқтисодӣ дар таърихи инсоният маҳсуб ёфта, пайдоиш, инкишоф ва шаклгирии ин падида ҳамчун институти муҳим ва мустақил шинохта шудааст. Аз нигоҳи таърихӣ-ҳуқуқӣ таҳқиқ ва ошкорсозии марҳилаҳои пайдоиш ва инкишофи падидаи иҷораи бино ва иншоот дар ҳуқуқи маданӣ дорои аҳамияти хосса буда, асоси иҷтимоии худро дар тақя ба талаботи ҷомеа ва пешрафти он муайян менамояд. Бо ин мазмун, имконияти роҳҳои танзими ҳуқуқии ин падидаи мазкур муайян мегардад ва ҷиҳати дақиқ ва ҳадафнок танзими муносибатҳои ҳуқуқӣ оид ба падидаи мазкур аз ҷониби қонунгузори мусоидат менамояд. Зеро дар ҳар марҳилаҳои таърихӣ мафҳум, намудҳои бино ва иншоот, муомилот бо онҳо тавассути меъёрҳои ҳуқуқӣ ба таври гуногун танзим карда мешуданд [8-М].

3. Бо натиҷагирӣ аз таҳлили адабиёти илмии ҳуқуқӣ, маъхазҳои таърихӣ, андешаҳои муҳаққиқон ва санадҳои ҳуқуқии таърихӣ пайдоиш ва инкишофи падидаи шартномаи иҷораи бино ва иншоотро шарҳ ба ду давраи зерин ҷудо карда шуд:

1) давраи Шуравӣ. Хусусиятҳои ин давра дар он зоҳир мегардад, ки маҳдудиятҳои алоҳида дар масъалаи субъектони шартнома, предмети он ва дигар масъалаҳо муқаррар гардид. Ҳамзамон, дар ин давра баъзе масъалаҳои алоҳидаи шартномаи иҷораи бино ва иншоот (ба монанди муҳлати шартнома) мавриди танзим қарор гирифтанд.

2) давраи Истиқлоли давлатии ҶТ. Хусусияти даврони соҳибистиклолии мамлакат он аст, ки дар ин давра ба инкишофи муносибатҳои иҷоравӣ диққати асосӣ дода шуда, дар қонунгузори маданӣ иҷораи бино ва иншоот намуди алоҳидаи шартномаи иҷора эътироф гардид. Инчунин, дар заминаи ба инобат гирифтани хусусиятҳои рушди танзими ҳуқуқи маданияти падидаи иҷораи бино ва иншоот дар давраи соҳибистиклолӣ қабули санадҳои меъёрии ҳуқуқиро таҳлил гардида, 4 марҳилаи зерини рушд муайян карда шуд: 1) солҳои 1990 то 1994; 2)

солҳои 1994 то 1999; 3) солҳои 1999 то 2012; 4) аз соли 2012 то ин ҷониб [8-М].

4. Шартномаи иҷораи бино ва иншоот дар шароити муосири мамлакат аҳаммияти муҳим дошта, дорои табиати ҳуқуқии хос мебошад: а) табиати ҳуқуқии консенсуалӣ; б) табиати ҳуқуқии дутарафа; в) табиати ҳуқуқии пулакӣ; г) табиати ҳуқуқии мухлатнок; ғ) табиати ҳуқуқии ҳадафнок; д) табиати ҳуқуқии озмунӣ; е) табиати ҳуқуқии иқтисодӣ; ё) табиати ҳуқуқии тақдирӣ муштараки бино ё иншооте, ки мавзуи шартномаи иҷораи бино ва иншоот ба ҳисоб меравад, бо қитъаи замин, ки дар он ҷойгир аст; ж) табиати ҳуқуқии шарт вобаста ба шакл [1-М; 3-М].

5. Дар номи м. 717 КМ ҚТ пайвандаки ҷудоии «ё» истифода шудааст. Маълум мегардад, ки дар як вақт ва дар як шартнома ҳам бино ва ҳам иншоот ҳамчун мавзуи он буда наметавонанд. Аз ин хотир, барои истифодабарандагони шартномаи иҷораи бино ва иншоот дар номи м. 717 истилоҳи «ё» дарҷ шудааст, ки вобаста ба иҷора супоридани кадоме аз объект – бино ё ин ки иншоот, ба ҳар кадоми ин объектҳо шартномаҳои алоҳида баста мешаванд, зеро аз рӯйи маҳакҳои ҳуқуқӣ ва таъиноти техникӣ ин объектҳо аз ҳамдигар фарқ доранд.

6. Асоснок карда мешавад, ки на ҳамаи биноҳо ва иншоотҳо мавзуи шартномаи иҷораи бино ва иншоот шуда метавонанд. Ду гурӯҳи биноҳо ва иншоотҳо мавҷуданд: «а) бино ва иншооте, ки мавзуи шартномаи иҷораи бино ва иншоот шуда метавонанд; б) бино ва иншооте, ки мавзуи шартномаи иҷораи бино ва иншоот шуда наметавонанд». Гурӯҳбандии мавзуи шартномаи мазкурро муаллиф ба маҳакҳои зерин вобаста медонад: 1) ба инobat гирифтани манфиатҳои умумии истифодабарандагон, яъне сирф хусусияти давлатӣ ва ҷамъиятӣ доштан; 2) аз рӯйи таъиноти махсус (масалан, таъиноти сирф истиқоматӣ) доштан. Тавре аз муқаррароти м. 115 Кодекси манзили ҚТ бармеояд, объекти шартномаи мазкур манзили истиқоматӣ буда, иҷорагиранда онро танҳо барои истиқомат мегирад ва аз ин лиҳоз манзили истиқоматӣ мавзуи шартномаи иҷораи бино ё иншоот шуда наметавонад. Ҳол он ки бино ё иншоот ҳамчун мавзуи шартномаи иҷораи бино ва иншоот метавонад ба мақсадҳои гуногун дар муносибатҳои маданӣ истифода гардад; 3) аз рӯйи ҳифзшавии онҳо; 4) вобаста ба хусусияти хатарнокӣ; 5) аз ҷиҳати талабот ё донишҳои махсус талаб намудан нисбат ба истифодабарии объектҳои мазкур (масалан, тибқи қарори Ҳукумати ҚТ «Дар бораи тасдиқи рӯйхати биноҳои иншоот, таҷҳизот ва дигар воситаҳои (фондҳои) асосии корхонаҳои давлатӣ, ки ба иҷора додани онҳо новобаста аз мухлат дар мувофиқа бо мақоми ваколатдори давлатӣ амалӣ мегардад» аз 1 августи соли 2006, №364); 6)

хусусияти таърихӣ ва ёдгории фарҳангии давлатро доштани объектҳои мазкур имконият намедихад, ки онҳо ба муомилоти маданӣ барои ҳадафҳои гуногун истифода гарданд.

7. Дар илми ҳуқуқшиносии ватанӣ ва хоричӣ то ҳол баҳсҳо дар доираи таносуб байни бино ва иншоот мавҷуд аст. Таҳлили масъалаи мазкур барои илми ҳуқуқшиносӣ аҳамиятнок буда зарур мешуморем, ки мафҳуми бино ва иншоот дар алоҳидагӣ муайян карда шавад. Сохтмони босуръати бино ва иншоотҳо аз он гувоҳӣ медиҳад. Шумораи зиёди бино ва иншоотҳо, инчунин муомилот бо онҳо, арзиши баланди онҳо тартиби махсуси танзими ҳуқуқи онҳоро талаб менамояд [1-М; 7-М].

8. Бино ва иншоот маҳсули дасти инсон (тариқи сунъӣ бунёдгардида) мебошад. Азбаски бино ва иншоот бо маҳсули дасти инсон дар рӯи замин сохта шудаанд, бо замин алоқамандии зич доранд, ба ҷойи дигар кӯчонидани онҳо бе расонидани зарар ғайриимкон аст, мутобиқи қонун ба ашёҳои ғайриманқул мансуб доништа мешаванд. Ду гурӯҳи хусусиятҳои умумии бино ва иншоот мавҷуданд: хусусияти техникӣ ва истифодабарии ҳадафнок. Бино ва иншоот танҳо бо хусусияти таъини истифодабарии онҳо бо ҳадафҳои мушаххас аз ҳам фарқ мекунанд. Биноҳо асосан барои истикомати одамон ва иҷрои равандҳои гуногуни истехсолӣ пешбинӣ гардидаанд. Иншоотҳо дар бисёр ҳолатҳо ба маънои техникӣ истифода мегарданд [11-М].

9. Мафҳуми пурратари «бино» бо чунин мазмун пешниҳод карда мешавад: «бино гуфта объектеро меноманд, ки маҳсули дасти инсон аст, ба таври сунъӣ дар ҳудуди муайян сохта шуда, ҳаҷми сарбаства дорад, мувофиқи қонунгузории ҚТ ба қайд гирифта мешавад ва ҳамчун низомии муҳандисӣ-техникӣ аз конструксияҳои борбардор, панчарагирӣ ё якҷояшудаи рӯйизаминӣ ва зеризаминӣ, шабакаи таъминоти техникӣ таркиб ёфта, вобаста ба таъиноташ барои зисти доимӣ ва муваққатӣ, фаъолияти доимии одамон, ҳамчунин барои иҷрои намудҳои гуногуни равандҳои истехсолӣ, нигоҳдории ҳайвонот пешбинӣ шудаанд ва дар ҳуччатҳои феҳристи ягонаи давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он қайд шудаанд» [2-М].

10. Мафҳуми зерини мукамалкардашудаи иншоотро пешниҳод карда мешавад: Иншоот гуфта объектеро меноманд, ки маҳсули дасти одамон буда, аз рӯзи ба истифода доданаши тибқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон ҳамчун объекти молу мулки ғайриманқул эътироф карда шуда, дар ҳуччатҳои феҳристи ягонаи давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он ба қайд гирифта мешавад ва аз конструксияҳои борбардор, панчарагирӣ ё якҷояшудаи рӯйизаминӣ ва зеризаминӣ,

шабакаи таъминоти муҳандисӣ-техникӣ, системаи муҳандисӣ-техникӣ таркиб ёфта, дар худуди муайян сохта шуда, аз рӯйи таъинот хусусияти техникӣ ва ҳуқуқиро дорост [4-М].

11. Таҳқиқот нишон дод, ки мафҳуми иншоот нисбат ба мафҳуми бино васеътар буда, дар баъзан мавридҳо фарогири биноҳои таъиноти гуногун низ мебошад. Дар қонунгузорӣ муқаррар намудани хусусияти фарқкунандаи бино ва иншоот зарур мебошад. Ҳамзамон, қонунгузориҳои маданӣ дар муносибатҳои, ки объекти онҳо бино ва иншоот аст, танзими ҳуқуқи тафриқавиро муқаррар накардааст, ба истиснои муносибатҳои шартномавӣ, ки он дорои аҳаммияти ҳуқуқӣ мебошад. Ба ҳар як бино ва иншоот рақами кадастрӣ дода мешавад, ки имкон медиҳад, то иншооти мазкур ба таври ягона муайян карда шавад [4-М].

12. Гарчанде ки дар ҚМ ҚТ шартномаи иҷораи корхона ҳамчун намуди алоҳидаи шартномаи иҷора муайян гардидааст, саволе ба миён омадан мумкин аст, ки оё корхона як намуди иншоот нест? Барои посух додан ба ин савол мо ба фарқиати корхона ва иншоот назар мекунем. Ба андешаи муаллиф, корхона воҳиди хоҷагидорӣ ва шахси ҳуқуқи мустақил мебошад, яъне воҳиди иқтисодии дорои ҳадафҳои муайян, аз қабилӣ истеҳсол ва коркарди молу маҳсулот, ба даст овардани фоидаи шахси ҳуқуқӣ, ки аз омилҳои ташкилӣ, техникӣ, иқтисодӣ, маданӣ ва таъмини фаъолияти устувор бармеояд, фаҳмида мешавад. Аз таърифи мазкур якҷанд хусусиятҳои корхонаро ошкор намудан мумкин аст:

- корхона шахси ҳуқуқӣ аст;
- корхона дорои номи худ, ҳуҷҷатҳои ташкилӣ-ҳуқуқӣ, иқтисодӣ ва идоракунии мебошад;
- ҳадафи асосии корхона истеҳсоли мол, иҷрои корҳо, анҷом додани хизматрасониҳо ва ба даст овардани фоида мебошад.

Иншоот дар муқоиса бо корхона дорои хусусиятҳои зерин мебошад:

- иншоот объекти ғайриманқул буда, сохтмони муайянро ифода мекунад (мисол, пулҳо, нақбҳо, роҳҳои оҳан ва ғ.);
- иншоот як қисми молу мулк буда, ҳуқуқу уҳдадорихо, унсурҳои ташкиливу идоракуниро доро нест;
- иншоот ба ҳадафҳои муайяни техникӣ, истеҳсоли истифода шуда, субъекти фаъолияти хоҷагидорӣ нест. Яъне, корхона дар як навбат яке аз субъектҳои муносибатҳои ҳуқуқӣ баромад мекунад.

13. Ба ҳайси тарафҳои шартномаи иҷораи бино ва иншоот иҷорадеҳ ва иҷорагир баромад мекунад. Яъне, шартномаи иҷораи бино ва иншоот хусусияти дутарафа дошта, ҳар яке аз тарафҳои он, бар хилофи шартномаи яктарафа, ҳам ҳуқуқ ва ҳам уҳдадориҳои баробар доранд. Аз рӯи қоидаҳои умумӣ ба сифати субъектони шартномаҳои ҳуқуқи маданӣ шахрвандон, шахсони ҳуқуқи ва давлат баромад карда метавонанд. Дар ин шартнома давлат ҳамчун иҷорадеҳ мақоми махсус дорад (дар сурати ба иҷора супоридани бино ё иншооти ҷумҳуриявӣ ё коммуналӣ иҷорагир тариқи баргузориҳои озмун муайян карда мешавад).

14. Субъектони ҳуқуқи хусусӣ, ки шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ мебошанд, нисбат ба субъектони махсус вазъи ҳуқуқии озод доранд. Масалан, ҳангоми ба муносибатҳои шартномаи иҷораи бино ва иншоот дар байни худашон шомил шудани онҳо талабот оид ба гузаронидани озмун сурат намегирад, зеро озмун дорои марҳилаҳои муайян буда, вақти зиёд масраф мешавад. Аз ин лиҳоз вазъи ҳуқуқии субъектони ҳуқуқи хусусӣ дар бастании шартномаи иҷораи бино ва иншоот озодтар ба назар мерасад.

15. Дар таҷрибаи бастании шартномаи иҷораи бино ва иншоот тасдиқи нотариалӣ низ ҷой дорад. Тавре аз муқаррароти қ. 2, м. 675 ҚМ ҚТ бармеояд, ки «шартномаи иҷораи молу мулки ғайриманкул бояд ба тариқи нотариалӣ тасдиқ карда ва ба қайди давлатӣ гирифта шавад, агар дар қонунгузорӣ тартиби дигар пешбинӣ нашуда бошад». Риояи меъёрҳои қонунгузориҳои маданӣ ва соҳавӣ дар бораи тасдиқи нотариалӣ шартномаҳои иҷораи бино ва иншоот барои пешгирӣ кардани оқибатҳои ногувор мусоидат мекунад. Тасдиқи нотариалии шартномаи иҷораи бино ва иншоот кафолати иҷрои дуруст ва саривақтии уҳдадориҳоро аз ҷониби тарафҳо ба вучуд меорад ва аз ин рӯ, барои устувории муносибати байни иҷорагир ва иҷорадеҳ, инчунин ҳифзи ҳуқуқҳои онҳо мусоидат намуда, бебаҳс будани масъаларо ифода мекунад [9-М].

16. Азбаски мавзӯи шартномаи мазкур яке аз объектҳои молу мулки ғайриманкул, яъне бино ва иншоот аст, ҳангоми бастании ҷунин шартнома қонунгузориҳои ҚТ талабот оиди бақайдгирӣ пешбинӣ кардааст. Аммо дар бобати он ки аз ҷониби кадом мақомот ҷунин шартнома бояд ба қайд гирифта шавад, ба рӯйхат гирифта шавад ва тасдиқ карда шавад, баҳсҳо вучуд доранд, зеро дар амалияи ин намуди шартнома аз ҷониби якҷанд мақомоти дахлдор масъалаҳои бақайдгирӣ, тасдиқ ва ё барӯйхатгирӣ сурат

мегиранд. Масалан, яке аз мақомоти бақайдгирандаи шартномаи мазкур маҳз Кумитаи андози назди Ҳукумати ҚТ, сохторҳои он дар шаҳру ноҳияҳо мебошад. Ин ҳолат бо дарназардошти эҳтиёҷоти бевоситаи давлат ҳатто барои ғайи гардонидани буҷети давлатӣ ҳалли хеле бодикқатро талаб мекунад [19-М; 20-М].

17. Доир ба нақши шартномаи иҷораи бино ва иншоот дар рушди иқтисоди миллӣ чунин хулосаҳо бармеоянд: а) ҳангоми муайян кардани ҳаҷми пули иҷора мавқеи ҷойгиршавии бино ва иншооти ба иҷора супоридашуда ва арзиши он дар рушди иқтисоди миллӣ нақши муҳим мебозад; б) бо мақсади таъмини фаъолияти худ шахсони ҳуқуқӣ ва шахсони воқеӣ шартномаи иҷораи бино ва иншоотро ҳамчун воситаи татбиқи ҳуқуқи соҳибӣ ва истифодаи муваққатӣ биноҳо ва иншоотҳоро васеъ истифода мебаранд; в) хусусиятҳои муҳимми шартномаи иҷораи бино ва иншоотҳои давлатӣ ин аст, ки дар натиҷаи бастании онҳо барои гурӯҳи муайяни субъектон ҷойи кории муваққатӣ дар ҷамъият ба вуҷуд меояд.

18. Уҳдадорӣҳои муштараки иҷорадеҳ ва иҷорагир: 1. иҷорадеҳ ва иҷорагир уҳдадоранд, ки ҳангоми пеш аз бастании шартномаи иҷораи бино ё иншоот андозаи пули иҷора муайян кунанд; 2. Иҷорадеҳ ва иҷорагир уҳдадор ҳастанд, ки пеш аз имзои санади интиқол бино ё иншоотро инвентаризатсия кунад ва ҳамдигарро бо санад шинос намоянд.

19. Нисбати тарафҳои шартномаи иҷораи бино ва иншоот дар ҳолатҳои зерин ҷавобгарии маданӣ-ҳуқуқӣ татбиқ мешавад: 1. ҳангоми саривақт напардохтани пули иҷора; 2. ҳангоми ба иҷора додани бино ва иншоот аз ҷониби тарафҳои шартнома баргузор накардани инвентаризатсия; 3. тартиб надодани санади супоридани бино ва иншоот бо шартҳои пешбиниамудаи шартнома; 4. саркашӣ кардани яке аз тарафҳо ба маънои даст кашидани иҷорадеҳ аз иҷрои уҳдадорӣ оид ба супоридани бино ва иншоот ва даст кашидани иҷорагир аз қабули бино ва иншоот.

20. Дар мавриди ҷавобгарии иҷорагир тибқи шартномаи иҷораи бино ва иншоот уҳдадорӣҳои асосии ӯ инҳоянд: 1. Пардохти саривақтии пардохтҳои иҷора. Агар сухан дар бораи созишномаи кӯтоҳмуддат равад, пас, санксияҳои ҷаримаӣ метавонанд пас аз ду маротиба пай дар пай напардохтани пули иҷора иҷро шаванд. Дар иҷораи дарозмуддат ин муҳлат 6 моҳро ташкил медиҳад. Ин амр масъулиятро барои саривақт пардохт накардани ҳаққи хизмати коммуналӣ пешбинӣ мекунад; 2. Кафолати бехатарии бино ё

иншоот ва дар ҳолати аввалаи он нигоҳ доштани он. Вақте ки суҳан дар бораи иҷораи бино ё иншоот меравад, пас, одатан таъмири қорӣ масъулияти иҷорагир аст; 3. Бе розигии иҷорадеҳ таъмир, азнавсозӣ ва ғ. накунад. Дар акси ҳол, санксияҳои ҷаримаӣ татбиқ мегарданд ё муносибатҳои шартномаӣ пеш аз муҳлат қатъ карда мешаванд.

## **ТАВСИЯҶО ОИД БА ИСТИФОДАИ АМАЛИИ НАТИҶАҶОИ ТАҶКИҚОТ**

1. Тавсия дода мешавад, ки банди 24 Тартиби ба иҷора супоридани амволи давлатӣ, ки бо қарори Ҳукумати ҚТ аз 2 ноябри соли 2011, №537 тасдиқ гардидааст, бо мазмуни зерин ифода карда шавад: «Ба субъектони дигар гузаштани ҳуқуқи моликияти ҷумҳуриявӣ ва коммуналӣ, ки айни замон мавзуи шартномаи иҷора қарор доранд, то ба охир нарасидани муҳлати байни тарафҳо мувофиқа шуда, мавзуи шартнома мавриди хариду фурӯш ва дигар муомилот қарор намегирад. Инчунин, иҷорадеҳ уҳдадор аст, ки пеш аз қатъи яктарафаи шартномаи иҷора се моҳ пеш иҷорагирро огоҳ намояд».

2. Бо дарназардошти дар таҳрири нав таҳия ва қабул гардидани КМ ҚТ аз 24 декабри соли 2022, №1918 ва бо мақсади мутобиқнамоии матни Тартиби ба иҷора супоридани амволи давлатӣ, ки бо қарори Ҳукумати ҚТ аз 2 ноябри соли 2011, №537 тасдиқ гардидааст, пешниҳод менамоем, ки дар номи ин санади меъёрии ҳуқуқии зерқонунӣ калимаи «амвол» ба калимаи «моликият» ё «молу мулк» табдил дода шавад. Ин пешниҳод мувофиқи мақсад аст, зеро м. 285 КМ ҚТ «ҳуқуқи моликияти давлатӣ» ном дошта, дар қ. 1 моддаи мазкур низ ҷумлаи «моликияти давлатӣ дар намудҳои моликияти ҷумҳуриявӣ ва моликияти коммуналӣ вучуд дошта метавонанд» дарҷ гардидааст [6-М].

3. Тавсия дода мешавад, ки дар м. 285 КМ ҚТ қисми 7 бо мазмуни зерин илова карда шавад:

– Иҷораи биноҳо, иншоотҳои ҷумҳуриявӣ ва коммуналӣ тавассути қарори Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон дар бораи Тартиби ба иҷора супоридани амволи давлатӣ аз 2 ноябри соли 2011, № 537 ба амал бароварда мешавад.

4. Тибқи қ. 3, м. 718 КМ ҚТ, «шартномаи иҷораи бино ё иншооте, ки барои муҳлати на камтар аз як сол баста шудааст, бояд

ба қайди давлатӣ гирифта шавад ва аз лаҳзаи бақайдгирӣ басташуда ҳисобида мешавад». Аз меъёри мазкур бармеояд, ки шартномаи иҷораи бино ё иншоот ё як қисми он дар байни шахрвандон бояд дар мақомоти андози давлатӣ ба қайд гирифта шавад. Аз ин рӯ, чиҳати мутобиқнамоии меъёрҳои КМ ҚТ ва КА ҚТ пешниҳод менамоем, ки дар м. 718 КМ ҚТ қисми 4 бо мазмуни зерин илова карда шавад:

– Шартномаи иҷораи бино ё иншоот ё як қисми бино ё иншоот, ки дар байни шахсони воқеӣ ва ҳуқуқӣ ба иҷора дода мешаванд, новобаста аз муҳлати шартнома бояд дар мақомоти андози давлатӣ ба қайд гирифта шаванд.

5. Дар амалияи судӣ дар бисёр ҳолатҳо аз сабаби дар байни иҷорадеҳ ва иҷорагири бино ё иншоот вучуд надоштани тасдиқи нотариалии шартномаи иҷораи бино ва иншоот суд шартномаи онҳоро безътибор донистааст. Барои дар оянда ҳифз намудани ҳуқуқҳои иҷорагир ва иҷорадеҳон чиҳати мутобиқатнамоӣ ба қ. 2, 675 КМ ҚТ тавсия дода мешавад, ки ба мазмуни қисми 2, м. 718 КМ ҚТ истилоҳи «тариқи нотариалӣ» ворид карда шавад. Ин масъала бо он асоснок карда мешавад, ки тибқи қ. 5, м. 64 Кодекси муурофияи иқтисодии ҚТ ва қ. 5, м. 64 Кодеки муурофияи маданияи ҚТ чунин ба назар мерасад, ки аҳдҳои тариқи амалиёти нотариалӣ тасдиқшуда бебаҳсанд [10-М; 12-М].

6. Тавсия дода мешавад, ки ба м. 717 КМ ҚТ қисми 3 дар шакли зайл илова карда шавад: «Ду гурӯҳи биноҳо ва иншоотҳо чудо карда мешаванд: а) Бино ва иншоотҳои, ки мавзуи шартномаи иҷораи бино ва иншоот шуда метавонанд; б) Бино ва иншоотҳои, ки мавзуи шартномаи иҷораи бино ва иншоот шуда наметавонанд».

7. Ҳангоми ба иҷора супоридани бино ё иншоот дар муқаррароти қ. 1, м. 27 КЗ ҚТ ва м. 719 КМ ҚТ зарур шуморида мешавад, ки истиллоҳи «ройгон» ё «пулакӣ» муайян карад шавад.

8. Тавсия дода мешавад, ки дар меъёри қ. 3, м. 722 КМ ҚТ истилоҳи «молу мулк» ба истилоҳи «бино ё иншоот» иваз карда шавад.

9. Чиҳати таъмини ягонагӣ дар низоми истилоҳот дар қонунгузорӣ тавсия дода мешавад, ки дар силсилаи истилоҳоти ҳаммаъно калимаи «қатъ» истифода шавад. Зеро дар қ. 4, м. 722 КМ ҚТ истилоҳи зерин «қатъи шартномаи иҷораи бино ё иншоот» оварда шудааст [9-М].

## ИНТИШОРОТ АЗ РҶӢИ МАВЗУИ ДИССЕРТАТСИЯ

### I. Мақолаҳое, ки дар маҷаллаҳои тақризшаванда ва тавсиякардан Комиссияи олии аттестатсионии назди Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон ба таъб расидаанд:

[1-М]. Раҳимов, Д.Қ. Мафҳум ва хусусиятҳои шартномаи иҷораи бинову иншоот [Матн] / Д.Қ. Раҳимов // Қонунгузорӣ. – 2019. – №4 (36). – С. 63-65; ISSN 2410-2903.

[2-М]. Раҳимов, Д.Қ. Мафҳум ва хусусиятҳои бино тибқи қонунгузориҳои Ҷумҳурии Тоҷикистон [Матн] / Д.Қ. Раҳимов // Қонунгузорӣ. – 2020. – №4 (40). – С. 64-69; ISSN 2410-2903.

[3-М]. Раҳимов, Д.Қ. Унсурҳои шартномаи иҷораи бино ва иншоот [Матн] / Д.Қ. Раҳимов, М.М. Соҳибов // Идоракунии давлатӣ. – 2020. – №2 (46). – С. 72-79; ISSN 2664-0651.

[4-М]. Раҳимов, Д.Қ. Мафҳум, моҳият ва хусусиятҳои иншоот ҳамчун предмети шартномаи иҷораи бино ва иншоот [Матн] / Д.Қ. Раҳимов // Идоракунии давлатӣ. – 2022. – №2 (56). – С. 89-97; ISSN 2664-0651.

[5-М]. Раҳимов, Д.Қ. Асосҳои ҳуқуқи ба иҷора супоридани бино ва иншоот ҳамчун моликияти мақомоти худидоракунии маҳаллӣ [Матн] / Д.Қ. Раҳимов // Идоракунии давлатӣ. – 2023. – №3 (61). – С. 259-264; ISSN 2664-0651.

[6-М]. Раҳимов, Д.Қ. Асосҳои ҳуқуқи ба иҷора супоридани амволи давлатӣ (дар мисоли бино ва иншоотҳои давлатӣ) [Матн] / Д.Қ. Раҳимов // Идоракунии давлатӣ. – 2024. – №1 (66). – С. 261-270; ISSN 2664-0651.

[7-М]. Раҳимов, Д.Қ. Пули иҷора яке аз шартҳои асосии шартномаи иҷораи бино ва иншоот [Матн] / Д.Қ. Раҳимов // Давлатшиносӣ ва ҳуқуқи инсон. – 2024. – №2 (34). – С. 168-176; ISSN 2414-9217.

[8-М]. Раҳимов, Д.Қ. Марҳилаҳои рушди танзими ҳуқуқи маданияти падидаи иҷораи бино ва иншоот дар давраи соҳибистиклолӣ [Матн] / Д.Қ. Раҳимов // Ҳаёти ҳуқуқӣ. – 2024. – №3 (47). – С. 156-163; ISSN 2307-5198.

[9-М]. Раҳимов, Д.Қ. Тартиби бастан, тағйир додан ва қатъи шартномаи иҷораи бино ва иншоот [Матн] / Д.Қ. Раҳимов // Идоракунии давлатӣ. – 2024. – №4/3 (71). – С. 408-413; ISSN 2664-0651.

[10-М]. Раҳимов, Д.Қ. Тартиби супоридани предмети шартномаи иҷораи бино ва иншоот [Матн] / Д.Қ. Раҳимов // Идоракунии давлатӣ. – 2025. – №2 (73). – С. 486-491; ISSN 2664-0651.

## **II. Мақолаҳое, ки дар маҷмуаҳо ва дигар нашриҳои илмӣ-амалӣ ба таъб расидаанд:**

[11-М]. Раҳимов, Д.Қ. Некоторые вопросы о зданиях и сооружениях как недвижимости [Текст] / Д.Қ. Раҳимов, Б.С. Шерзода // Scientific Collection «InterConf», (40): with the Proceedings of the 2nd International Scientific and Practical Conference «Scientific Community: Interdisciplinary Research» (January 26-28, 2021). – Hamburg, Germany: Busse Verlag GmbH, 2021. – С. 401-409.

[12-М]. Раҳимов, Д.Қ. Танзими давлатии бақайдгирии шартномаи иҷораи бино ва иншоот тибқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон [Матн] / Д.Қ. Раҳимов // Конференсияи байналмилалӣ илмӣ-амалӣ дар мавзӯи «Ислоҳоти низоми идоракунии давлатӣ ва хизмати давлатӣ: моделҳои муосири самаранокии он» (05-06-уми март соли 2021, ш. Душанбе) / Зери назари д.и.х., профессор Ғафурзода А.Д. – Душанбе: Матбааи АИДНПҚТ, 2021. – С. 340-345.

[13-М]. Раҳимов, Д.Қ. Баъзе масъалаҳои вобаста ба асосҳои ҳуқуқӣ ва қафолатҳои ҳуқуқии инсон ба манзил [Матн] / Д.Қ. Раҳимов // «Ҳуқуқи инсон дар ҷаҳони муосир: концепсияҳо, воқеият ва дурнамо» маводди конференсияи байналмилалӣ илмӣ-амалӣ бахшида ба Рӯзи ҳуқуқи инсон ва Рӯзи байналмилалӣ муқовимат ба коррупсия (03-юми декабри соли 2021, ш. Душанбе) / Зери таҳрири д.и.х., профессор Ғафурзода А.Д. ва н.и.х., дотсент Қодирзода Д.С. – Душанбе: Матбааи АИДНПҚТ, 2021. – С. 428-438.

[14-М]. Раҳимов, Д.Қ. Речаи ҳуқуқии замин, ки дар он предмети шартномаи иҷораи бино ва иншоот ҷойгир аст [Матн] / Д.Қ. Раҳимов // «Нақши идоракунии давлатӣ дар раванди саноатикунории босуръати Ҷумҳурии Тоҷикистон» маҷмуи мақолаҳои илмӣ ва маърузаҳо (22-23-юми апрели соли 2022, ш. Душанбе) / Зери назари д.и.х., профессор Ғафурзода А.Д. – Душанбе: Матбааи АИДНПҚТ, 2022. – С. 273-279.

[15-М]. Раҳимов, Д.Қ. Қафолатҳои амалишавии ҳуқуқу озодиҳои инсон ва шаҳрванд дар муносибатҳои ҳуқуқӣ маданӣ (дар мисоли шартномаи иҷораи бино ва иншоот) [Матн] / Д.Қ. Раҳимов // «Ҳифзи ҳуқуқи инсон ва масъалаи муқовимат ба коррупсия дар ҷаҳони муосир: концепсияҳо, воқеият ва дурнамо» маводди

конференсияи байналмилалӣ илмӣ-амалӣ (1-2-юми декабри соли 2023, ш. Душанбе) // Зери таҳрири доктори илмҳои ҳуқуқшиносӣ, профессор Ғафурзода А.Д. ва номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ, дотсент Қодирзода Д.С. – Душанбе: Аршан, 2023. – С. 394-402.

**[16-М].** Раҳимов, Д.Қ. Вазъи ҳуқуқи қитъаи замин ҳангоми ба иҷора додани бино ё иншоот тибқи қонунгузори Ҷумҳурии Тоҷикистон [Матн] / Д.Қ. Раҳимов // «Мушкilotҳои қонунгузори замин дар даврони мусоир»: маводҳои конференсияи ҷумҳуриявӣ (13-уми октябри соли 2023, ш. Душанбе) // Зери назари доктори илмҳои ҳуқуқшиносӣ, профессор Мирзозода П.З. ва номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ, дотсент Шарифзода Ф.Ш. – Душанбе: Мехроҷ-граф, 2023. – С. 137-143.

**[17-М].** Раҳимов, Д.Қ. Шаклҳои амалисозии ҷавобгарии ҳуқуқи мадания тарафҳои шартномаи иҷораи бино ва иншоот [Матн] / Д.Қ. Раҳимов // Пешгирии кирдорҳои коррупсионӣ ҳамчун воситаи ҳифзи ҳуқуқи инсон ва тамини самаранокии идоракунии давлатӣ: вазъ ва дурнамо: маводди конференсияи байналмилалӣ илмӣ-амалӣ (4-5-уми декабри соли 2024) // Зери назари умумии номзади илмҳои педагогӣ, дотсент Сафарзода Д.Қ. ва номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ, дотсент Саъдиев И.З. – Душанбе: Контраст, 2024. – С. 347-358.

**[18-М].** Раҳимов, Д.Қ. Ташаккули қонунгузори мадания давраи шуравӣ оид ба иҷораи бино ва иншоот [Матн] / Д.Қ. Раҳимов // «Нақш ва ҷойгоҳи муҳаққиқони ватанӣ дар рушди илми ҳуқуқшиносӣ: вазъ ва дурнамо» маводди конференсияи ҷумҳуриявӣ илмӣ-амалӣ (18-уми апрели соли 2024) // Зери таҳрири номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ, дотсент Саъдиев И.З. – Душанбе: Матбааи АИДНПҚТ, 2024. – С. 250-254.

**[19-М].** Раҳимов, Д.Қ. Рушди танзими ҳуқуқи мадания падидаи иҷораи бино ва иншоот дар давраи соҳибистиклолӣ [Матн] / Д.Қ. Раҳимов, М.М. Соҳибзода // «Нақши Конститутсияи Ҷумҳурии Тоҷикистон дар рушди қонунгузори мадания» маводди конференсияи ҷумҳуриявӣ илмӣ-назариявӣ (31-уми октябри соли 2024, ш. Душанбе) // Зери таҳрири номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ, дотсент Саъдиев И.З. – Душанбе: 2024. – С. 118-133.

**[20-М].** Раҳимов, Д.Қ. Баъзе масъалаҳо оид ба «маҳдудият» ва «гарониҳо»-и ҳуқуқ дар шартномаи иҷораи бино ва иншоот [Матн] / Д.Қ. Раҳимов // Маҷмуи мақолаҳои конференсияи ҷумҳуриявӣ илмӣ-амалӣ дар мавзӯи «Масъалаҳои мубрами танзими ҳуқуқи тичоратикунонии натиҷаҳои фаъолияти илмӣ, илмию техникаӣ ва

паркҳои технологӣ: ҳолат, мушкилот ва дурнамо» (Бахшида ба 15 солагии таъсисёбии Маркази миллии қонунгузории назди Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон ва «Соли маърифати ҳуқуқӣ» эълон гардидани соли 2024) (24-уми декабри соли 2024) // Зери назари номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ, дотсент Саидзода И.Х. – Душанбе: Меҳроҷ-граф, 2024. – С. 132-138.

**[21-М].** Раҳимов, Д.Қ. Нақши шартномаи иҷораи бино ва иншоот дар рушди иқтисоди миллӣ [Матн] / Д.Қ. Раҳимов // «Механизмҳои муосири идоракунии давлатӣ дар шароити номуайяни: назария, амалия, методология ва дурнамои рушд»: маводдҳои конференсияи ҷумҳуриявии илмӣ-назариявӣ (26-уми декабри соли 2024) // Зери таҳрири номзади илмҳои илҳмҳои иқтисодӣ, дотсент Одиназода Ф.Ҷ. ва номзади илмҳои илҳмҳои иқтисодӣ, дотсент Бобозода А.О. – Душанбе, 2024. – С. 383-390.

**[22-М].** Раҳимов, Д.Қ. Вазъи ҳуқуқи тарафҳои шартномаи иҷораи бино ва иншоот [Матн] / Д.Қ. Раҳимов // Конференсияи ҷумҳуриявии илмӣ-амалӣ дар мавзӯи «Масъалаҳои мубрами ҳуқуқи интиҳоботӣ ва низоми интиҳобот дар Ҷумҳурии Тоҷикистон»: маводди конференсияи ҷумҳуриявии илмӣ-амалӣ (21-уми феввали соли 2025, ш. Душанбе) // Зери таҳрири номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ, дотсент Саъдиев И.З. – Душанбе: 2025. – С. 278-282.

**[23-М].** Раҳимзода, Д.Қ. Пайдоиши баъзе аз унсурҳои иҷораи бино ва иншоот дар давлатҳои аҳди қадим ва давлатдории тоҷикон [Матн] / Д.Қ. Раҳимзода // Маҷаллаи масъалаҳои мубрами ҳуқуқшиносии муосир. – 2025. – № 4. (8). – С. 67-79.

**АКАДЕМИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО УПРАВЛЕНИЯ ПРИ  
ПРЕЗИДЕНТЕ РЕСПУБЛИКИ ТАДЖИКИСТАН**

На правах рукописи



**УДК:** 347.44 (575.30)

**ББК:** 67.99(2) 3 (2 точик)

**Р** – 42

**РАХИМЗОДА ДИЛОВАР КОСИМ**

**ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ЗДАНИЯ  
И СООРУЖЕНИЯ В СООТВЕТСТВИИ С  
ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РЕСПУБЛИКИ ТАДЖИКИСТАН**

**АВТОРЕФЕРАТ**

диссертации 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 гражданского и экономического права юридического факультета Академии государственного управления при Президенте Республики Таджикистан.

**Научный руководитель:** **Сохибзода Мухаммаджон Махмадали** – кандидат юридических наук, доцент, судья Конституционного суда Республики Таджикистан.

**Официальные оппоненты:** **Исмаилов Шавкат Махмудович** – доктор юридических наук, профессор кафедры экономического и финансового права Таджикского Государственного финансово-экономического университета, Заслуженный деятель науки и техники Республики Таджикистан.

**Мансури Шодмон Джамолиддинзода** – кандидат юридических наук, доцент, заместитель начальника юридическое управление Аппарата Маджлиси намояндагон Маджлиси Оли Республики Таджикистан.

**Ведущее организация:** Государственного образовательного учреждения «Таджикского государственного университета права, бизнеса и политики» (г. Худжанд).

Защита диссертации состоится «12» мая 2026 г., в 10<sup>00</sup> часов на заседании диссертационного совета 6Д.КОА-018 при Таджикском национальном университете (734025, г. Душанбе, ул. Буни Хисорак, зал диссертационного совета юридического факультета ТНУ).

Адрес: Кодиров Н.А. [master.nek@mail.ru](mailto:master.nek@mail.ru) (тел.: 905-80-86-86).

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

Автореферат разослан: «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2026 г.

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

**Кодиров Н.А.**

## ВВЕДЕНИЕ

**Актуальность темы исследования.** В современных условиях одним из важнейших направлений, создающих основу для развития рыночной деятельности и гражданско-правовых отношений, являются арендные отношения, в частности договор аренды зданий и сооружений. Поскольку недвижимое имущество в гражданском праве обладает особыми характеристиками гражданского оборота, договор аренды зданий и сооружений как разновидность сделок с недвижимым имуществом также приобретает специальные правовые особенности.

Специальное регулирование арендных отношений направлено на то, чтобы с учётом специфических критериев объекта договора аренды зданий и сооружений были установлены особые правила, касающиеся правового положения сторон, требований, связанных с государственной регистрацией, вопросов определения стоимости объекта аренды, правовой природы разновидностей данного договора, порядка его заключения, изменения и прекращения, а также гражданско-правовой ответственности сторон по указанному договору.

Исследование договора аренды зданий и сооружений в современных условиях страны является актуальным, поскольку, с одной стороны, строительные отношения развиваются ускоренными темпами, а с другой - возрастает потребность граждан в заключении подобных договоров. Вместе с тем в данной сфере существует ряд актуальных теоретических и практических проблем, поиск и выработка оптимальных путей их разрешения отвечают интересам участников гражданско-правовых отношений и будут способствовать устойчивому и эффективному развитию гражданско-правовых связей.

Договор аренды зданий и сооружений охватывает следующие значимые аспекты, в частности: а) эффективное использование неэксплуатируемых зданий и сооружений; б) получение доходов от их сдачи в аренду; в) уплату налогов и иных обязательных государственных платежей, пополнение бюджетов пользователей, а также республиканского и местных бюджетов; г) управление платёжеспособностью и денежным оборотом; д) осуществление мониторинга и контроля посредством государственной регистрации; е) нотариальное удостоверение.

Вопрос использования зданий и сооружений на арендной основе является одной из важнейших проблем современного государства и общества, в особенности гражданско-правовой науки и законодательства. Несмотря на то, что в последние годы законодательство в сфере аренды зданий и сооружений

подвергается совершенствованию, формирование данного института по-прежнему сталкивается со сложными и противоречивыми процессами. В современных условиях указанные отношения в гражданском законодательстве и иных отраслях права регулируются фрагментарно и нередко дублируют друг друга.

Согласно часть 1, статье 717 ГК РТ по договору аренды здания или сооружения арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование или во временное пользование арендатору здание или сооружение [2]. Необходимость определения понятий зданий и сооружений и возможности их различения по характерным признакам является требованием современного общества, о чем свидетельствует их широкое и быстрое строительство. Большое количество зданий и сооружений, а также сделки с ними, их высокая стоимость требуют создания для них особого правового режима.

Закон Республики Таджикистан (далее - РТ) «Об аренде» от 6 декабря 1990 года №184 [3] был принят до обретения государственной независимости и до принятия Конституции РТ, которая в статьях 12 и 32 закрепила право частной собственности и иные вещные права. Указанный закон, являясь базовым нормативным правовым актом, первым в системе нормативных правовых актов закрепил частные права, в том числе право сдачи в аренду зданий и сооружений. В тот период частная собственность носила ограниченный характер, в связи с чем данный нормативный акт, несмотря на его базовый характер, продолжает действовать и по настоящее время.

Конституция РТ от 6 ноября 1994 года сыграла ключевую роль в правовом регулировании гражданско-правовых отношений, формировании института права собственности и развитии гражданско-правового регулирования аренды зданий и сооружений в период государственной независимости. В соответствии со статьёй 12 Конституции Республики Таджикистан «основу экономики страны составляют различные формы собственности, а государство гарантирует равенство и правовую защиту всех форм собственности, включая частную». Согласно статье 32 Конституции «каждый имеет право быть собственником имущества и наследовать его» [1]. Именно данные конституционные нормы сыграли определяющую роль в формировании гражданско-правового регулирования аренды недвижимого имущества, в том числе зданий и сооружений, в соответствии с законодательством РТ.

Совершенствование законодательства страны в направлении развития многообразия форм собственности и рыночных отношений, таких как собственность, аренда, предпринимательская деятельность, аренда государственного имущества и другие, создало благоприятные условия для

участников гражданских правоотношений при заключении договоров аренды зданий и сооружений.

В этой связи здания и сооружения во многих случаях выступают объектами собственности физических лиц, юридических лиц и государства, которые вправе самостоятельно определять их правовую судьбу. Иными словами, используя конституционные гарантии права собственности, они могут посредством сдачи зданий и сооружений в аренду удовлетворять свои имущественные интересы.

Следует отметить, что в последние годы в своих Посланиях Основатель мира и национального единства - Лидер нации, Президент Республики Таджикистан уважаемый Эмомали Рахмон уделяет особое внимание вопросам качества строительства, высокому уровню архитектурного искусства возводимых зданий и сооружений, способствующих улучшению архитектурного облика городов и районов, а также развитию приоритетных социально-экономических отраслей страны [5]. Одним из приоритетных способов использования зданий и сооружений является их сдача в аренду. Учитывая, что 93 процента территории Таджикистана занимают горы, особое значение придаётся рациональному и эффективному использованию земельных участков, на которых расположены здания и сооружения различного назначения. В связи с этим, с учётом расширения тенденций строительства зданий и сооружений различного функционального назначения, вопросы правового регулирования строительства, приобретения, использования и распоряжения ими приобретают особую актуальность.

Как следует из отчётов Управления инвестиций и управления государственным имуществом города Душанбе, в целях эффективного использования и управления коммунальной собственностью города Душанбе по договорам аренды было передано 1182 здания и сооружения коммунальной собственности, зарегистрированные в 2024 году на общей площади 5 647 718 квадратных метров. По состоянию на 1 ноября 2024 года из общего числа 402 арендаторов, включая 8 арендаторов жилых зданий и 394 арендатора частей объектов коммунальной собственности города Душанбе, общая арендуемая площадь составила 80 551,72 квадратных метра, что создало основу для 2219 рабочих мест [31].

Анализ судебной практики по гражданским делам, связанным с договорами аренды зданий и сооружений, в районах Исмоили Сомони и Шохмансур города Душанбе за 2022 год показывает, что в Суде района Исмоили Сомони было зарегистрировано 11 дел, а в Суде района Шохмансур - 13 дел по указанной категории. Подобные споры в первую очередь связаны с несовершенством законодательства, отсутствием комплексных научных

исследований, а также с недостаточной разработанностью порядка и условий сдачи зданий и сооружений в аренду. При этом приведены данные лишь по двум районам страны, тогда как в масштабах всей судебной системы РФ количество таких дел в год может исчисляться сотнями.

В этом контексте заслуживают внимания статистические данные по государственным зданиям и сооружениям, переданным в аренду на конкурсной основе. Согласно отчётам ГУП «По организации продажи государственного имущества» совместно со Службой государственного контроля за использованием государственного имущества, в 2022 году было проведено 14 конкурсов, по результатам которых в аренду было передано 430 государственных зданий и сооружений. По состоянию на 22 декабря 2022 года в общей сложности действовало 817 договоров аренды, из которых 636 договоров были заключены через ГУП «По организации продажи государственного имущества», 142 договора - через Согдийское подразделение указанного предприятия и 39 договоров - через Службу государственного контроля за использованием государственного имущества.

В 2023 году на основании конкурсных заданий Службы государственного контроля за использованием государственного имущества было проведено 15 конкурсов, в результате которых 579 государственных зданий и сооружений были переданы в аренду. В целом, по состоянию на 26 декабря 2023 года действовало 892 договора аренды общей площадью 345 355,93 квадратных метра, что на 462 договора больше по сравнению с аналогичным периодом 2022 года (430 договоров). В частности, 681 договор был заключён через ГУП «По организации продажи государственного имущества», 20 договоров - через Хатлонское подразделение, 152 договора - через Согдийское подразделение и 39 договоров - через Службу государственного контроля за использованием государственного имущества.

В целом, по состоянию на 1 октября 2024 года действовало 974 договора аренды общей площадью 218 550,7 квадратных метра, что на 82 договора больше по сравнению с аналогичным периодом 2023 года (892 договора). Из них 657 договоров общей площадью 142 286,50 квадратных метра были заключены через ГУП «По организации продажи государственного имущества», 47 договоров площадью 2825,6 квадратных метра - через Хатлонское подразделение, 155 договоров площадью 59 348,82 квадратных метра - через Согдийское подразделение и 39 договоров - через Службу государственного контроля за использованием государственного имущества [32].

Согласно данным практики регистрации договоров аренды зданий и сооружений ГУП «Регистрация недвижимого имущества» совместно с

подведомственными государственными унитарными предприятиями в городах и районах республики, «в 2022-2023 годах по всей стране было зарегистрировано всего 6 договоров аренды зданий и сооружений общей площадью 5985,70 м<sup>2</sup>, из которых 4 договора приходятся на город Душанбе и 2 на город Худжанд. Данные показатели свидетельствуют о том, что, несмотря на закрепление в гражданском законодательстве обязанности регистрации прав и обременений по договорам аренды зданий и сооружений, на практике субъекты, заключающие такие договоры, редко осуществляют их государственную регистрацию» [33].

Указанная проблема обусловлена двумя факторами: а) форма обременения на добровольной основе (по желанию собственника либо по заявлению); б) в Законе РТ «О государственной регистрации недвижимого имущества и прав на него» от 20 марта 2008 года №375 отсутствуют нормы, предусматривающие обязательную регистрацию прав и обременений по договорам аренды зданий и сооружений.

Согласно статистическим данным Комитета по налогам при Правительстве РТ за период с 01.01.2022 по 31.12.2023 количество арендодателей зданий и сооружений составило 17 031, количество объектов, переданных в аренду - 27 308, а общая площадь арендуемых объектов - 2 116 984,82 квадратных метра [34]. Эти данные свидетельствуют о значительном распространении использования зданий и сооружений на основании договоров аренды в республике.

Анализ статистики Главного государственного нотариального управления Министерства юстиции РТ показывает, «что в 2020-2021 годах по всей стране было нотариально удостоверено всего 563 договора аренды, из которых лишь 10 договоров аренды зданий и сооружений, тогда как 553 договора касались аренды жилых помещений. В этой связи в судебной практике нередко договоры аренды зданий и сооружений признаются недействительными ввиду отсутствия нотариального удостоверения. Споры, связанные с арендой зданий и сооружений, относятся к сфере гражданско-правовых отношений, что обуславливает высокую актуальность их научного исследования в рамках гражданского права» [35].

Таким образом, заключение данного договора позволяет арендодателю и арендатору эффективно использовать полезные свойства неэксплуатируемых зданий и сооружений и извлекать из них экономическую выгоду.

**Степень изученности научной темы.** В отечественной юриспруденции общим вопросам правового регулирования договора аренды зданий и сооружений занимаются отечественные ученые, такие как Ш.К. Гагорзода [21, с. 195], М.А. Махмудзода [9, с. 176; 10, с. 1000], М.З. Рахимзода [18, с. 3-21], Д.Ш.

Сангинзода [19, с. 151-156], М.М. Сохибзода [29, с. 235; 13, с. 238; 12, с. 448; 14, с. 244], Ф.С. Сулаймонов [11, с. 248], Ш.Т. Тагойназаров [10, с. 1000], О.У. Усмонов [15, с. 140], А.Г. Холиқзода [16, с. 380], Б.С. Шерзода [30, с. 219] и др.

В зарубежном научном пространстве специальные вопросы аренды рассматривали Б.А. Азукаева [20, с. 188], А.В. Волкогон [6, с. 174], Л.Т. Кокоева [28, с. 452; 7, с. 343], Д.Ю. Лукашевич [6, с. 174], И.Ю. Юшкарёв [6, с. 174] а вопросы аренды зданий и сооружений - М. Булеков [17, с. 15-18], А.Г. Дорошкова [22, с. 185], А.В. Йорш [23, с. 207], О.Б. Круглова [24, с. 198], И.Д. Кузьмина [25, с. 45], М.Е. Мешерякова [27, с. 184], И.П. Писка [28, с. 208] и другие были исследованы на уровне диссертаций и статей. Однако в Таджикистане отдельные диссертационные исследования в этой области еще не проводились. Большинство аспектов гражданского права зданий и сооружений, требующих специального регулирования, еще не разработаны. Данная диссертация направлена на восполнение этого пробела в правовой науке Таджикистана.

**Связь исследования с научными программами либо научной тематикой.** Диссертация выполнено в рамках исследовательской темы кафедры гражданского и экономического права юридического факультета Академии государственного управления при Президенте Республики Таджикистан (далее – АГУП РТ) на 2022-2026 годы - «Тенденции развития гражданского законодательства в Республике Таджикистан».

## ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

**Цель исследования.** Целью научного исследования является анализ теоретических и практических вопросов правового регулирования договора аренды здания и сооружения в сфере гражданского права, изучение научных подходов, нормативных правовых актов и правоприменительной практики по данной проблематике, а также научное исследование современного состояния регулирования указанных вопросов, результатом его является выявление путей их решения и совершенствования отраслевого законодательства в целях надлежащей организации арендных отношений в отношении зданий и сооружений.

**Задачи исследования.** Для достижения поставленной цели в диссертационной работе определены следующие задачи:

- изучение исторических предпосылок формирования правового регулирования аренды зданий и сооружений;
- всесторонний анализ понятия зданий и сооружений, а также их существенных

– проведение сравнительно-правового анализа договора аренды зданий и сооружений в законодательстве и правоприменительной практике отдельных государств;

– исследование места договора аренды зданий и сооружений в системе договоров аренды;

– теоретическое и практическое обоснование проблем правового регулирования заключения, государственной регистрации и нотариального удостоверения указанного договора;

– разработке теоретических предложений и практических рекомендаций по совершенствованию законодательства в сфере аренды зданий и сооружений.

**Объект исследования.** Объектом исследования являются общественные отношения, возникающие в процессе оборота зданий и сооружений и реализации прав физических лиц, юридических лиц и государства посредством договора аренды, охватывающие ключевые вопросы гражданско-правового регулирования аренды зданий и сооружений.

**Предмет исследования.** Предмет исследования составляют научные взгляды и концепции учёных и исследователей относительно гражданско-правового регулирования аренды зданий и сооружений, прав и обязанностей сторон договора, вопросов государственной регистрации и нотариального удостоверения договора, ответственности сторон по договору, а также нормы законодательства и практика их применения в соответствующих правоотношениях.

**Этап, место и период исследования (исторические рамки исследования).** Настоящее диссертационное исследование прошло этапы апробации, подготовки, утверждения и обсуждения на кафедре гражданского и экономического права юридического факультета АГУП РТ. Период исследования охватывает 2020-2026 годы и включает два этапа.

На первом этапе (2020-2023 гг.) были исследованы теоретические и исторические аспекты возникновения и развития аренды зданий и сооружений, правовая природа договора аренды зданий и сооружений, определены методологические основы исследования и осуществлено его планирование. Были уточнены тема, задачи, объект исследования, а также соответствие выбранной темы и её содержания паспорту специальности 5.5.3. Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право. Исследованы ключевые элементы договора аренды зданий и сооружений, включая предмет договора, понятие зданий и сооружений, правовой статус, права и обязанности сторон, вопросы государственной регистрации и нотариального удостоверения, основания изменения и прекращения договора, а также формы гражданско-правовой ответственности

сторон. Диссертация была представлена на обсуждение кафедры гражданского и экономического права юридического факультета АГУП РТ.

На последующем этапе (2023-2026 гг.) была подготовлена справка об устранении выявленных недостатков и представлена на кафедру гражданского и экономического права юридического факультета АГУП РТ. Проведены анализ, обобщение, систематизация и интерпретация полученных результатов. Сформулированы выводы по итогам исследования, приведены в надлежащий вид структура и содержание диссертационной работы, а также оформлены материалы диссертационного исследования. Одновременно были проанализированы особенности аренды зданий и сооружений, вытекающие из существенных условий договора аренды зданий и сооружений, на основе сравнительно-правового анализа законодательства отдельных зарубежных государств. В данный период также были разработаны и предложены теоретические и практические выводы по результатам проведённого исследования. Завершающий этап исследования приходится на 2026 год.

**Теоретические основы исследования** сформирована на основе трудов отечественных и зарубежных учёных, в том числе Б.А. Азукаевой, М. Булекова, А.В. Волкогона, Ш.К. Гаурзода, А.Г. Дорошковой, А.В. Ёрша, Л.Т. Кокоевой, О.Б. Кругловой, И.Д. Кузьминой, Д.Ю. Лукашевича, М.А. Махмудзода, М.Е. Мещеряковой, И.П. Пискова, М.З. Рахимзода, Д.Ш. Сангинзода, Ф.С. Сулаймонова, М.М. Сохибзода, Ш.Т. Тагоиназарова, О.У. Усмонова, А.Г. Холикзода, Б.С. Шерзода, И.Ю. Юшкарёва и других авторов.

**Методологическая основа исследования.** В процессе проведения исследования использовались общенаучные методы, в том числе диалектический метод, системный анализ, а также специальные юридические методы: историко-правовой, формально-юридический и сравнительно-правовой.

С применением диалектического метода были проанализированы формирование и развитие института аренды зданий и сооружений в гражданском праве, а также правовое регулирование арендных отношений, связанных с использованием зданий и сооружений.

Посредством системного анализа определено место зданий и сооружений в системе недвижимого имущества гражданского права, выявлены различия между зданиями и сооружениями, которые могут либо не могут выступать предметом договора аренды, разграничены понятия зданий и сооружений, а также предмет договора аренды зданий и сооружений и предмет договора найма жилого помещения и др.

Историко-правовой метод позволил выделить два этапа формирования и развития института аренды зданий и сооружений: а) возникновение и развитие

аренды зданий и сооружений в советский период; б) возникновение и развитие аренды зданий и сооружений в период государственной независимости Республики Таджикистан. В рамках каждого этапа были проанализированы особенности гражданско-правового регулирования аренды зданий и сооружений.

С использованием формально-юридического метода были исследованы основные элементы договора аренды зданий и сооружений, понятия зданий и сооружений, обязательность государственной регистрации в ГУП «Регистрация недвижимого имущества», в налоговых органах и обязательного нотариального удостоверения, основания изменения и прекращения договора аренды зданий и сооружений, а также формы ответственности сторон.

Сравнительно-правовой метод позволил сопоставить законодательство РТ о договоре аренды зданий и сооружений с законодательством зарубежных государств, включая Германию, Францию, Китай, Италию, Хорватию, Чехию, Польшу, Англию, Соединённые Штаты Америки, Японию, Исламскую Республику Иран, Швейцарию, Таиланд, Испанию, а также государства – члены СНГ, в частности Российскую Федерацию, Республику Беларусь, Республику Казахстан и Республику Узбекистан.

**Эмпирическая предпосылка.** В ходе диссертационного исследования использованы Конституция РТ, Гражданский кодекс РТ, Земельный кодекс РТ, Налоговый кодекс РТ, Жилищный кодекс РТ, Гражданский процессуальный кодекс РТ, Экономический процессуальный кодекс РТ, Кодекс автомобильного транспорта РТ, Воздушный кодекс РТ, Водный кодекс РТ, Закон РТ «О государственной регистрации недвижимого имущества и прав на него», Закон РТ «Об аренде», Закон РТ «О государственном бюджете Республики Таджикистан», Закон РТ «О государственной пошлине», Закон РТ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов», Закон РТ «О безопасности гидротехнических сооружений», постановления Правительства РТ о порядке сдачи в аренду государственного имущества, а также иные нормативные правовые акты, постановления Пленума Верховного Суда РТ и документы стратегического планирования, включая Стратегию развития строительной отрасли РТ на период до 2030 года. Кроме того, для анализа правоприменительной практики использованы судебные акты и нотариально удостоверенные договоры аренды зданий и сооружений.

**Научная новизна исследования** заключается в том, что данная диссертация представляет собой первое комплексное научное исследование актуальных проблем правового регулирования договора аренды зданий и сооружений в РТ. В процессе исследования были раскрыты и разъяснены нормы законодательства РТ, регулирующие вопросы аренды зданий и

сооружений. Кроме того, в сравнительном аспекте проанализированы гражданское законодательство и правоприменительная практика зарубежных государств, а также изучены судебная практика, статистические данные и практика органов, осуществляющих государственную регистрацию указанных договоров в РТ. В диссертации всесторонне проанализированы и рассмотрены все ключевые элементы договора аренды зданий и сооружений, на основе чего сформулированы научно обоснованные выводы и положения, выносимые на защиту, что свидетельствует о высокой научной ценности исследования. Совокупность рассмотренных в работе вопросов является новой для отечественной юридической науки.

**Положения, выносимые на защиту.** На защиту выносятся следующие научные положения, отражающие новизну исследования:

1. На основе анализа научно-правовой литературы, исторических источников, мнений исследователей и исторических правовых документов возникновение и развитие феномена договора аренды зданий и сооружений условно разделено на следующие два периода:

1) советский период. Особенностью данного этапа являлось установление определённых ограничений в отношении субъектного состава договора, его предмета и иных условий. Вместе с тем в этот период получили нормативное закрепление отдельные элементы договора аренды зданий и сооружений (в частности, срок договора).

2) период государственной независимости РТ. Для данного периода характерно активное развитие арендных отношений и признание аренды зданий и сооружений самостоятельным видом договора аренды в гражданском законодательстве. С учётом особенностей развития гражданско-правового регулирования аренды зданий и сооружений в период независимости проведён анализ нормативных правовых актов, на основании которого выделены четыре этапа развития: 1) 1990-1994 гг.; 2) 1994-1999 гг.; 3) 1999-2012 гг.; 4) с 2012 года по настоящее время.

2. Обосновывается, что не все здания и сооружения могут выступать предметом договора аренды зданий и сооружений. Выделяются две группы объектов: «а) здания и сооружения, которые могут быть предметом договора аренды зданий и сооружений; б) здания и сооружения, которые не могут быть предметом такого договора». Критериями классификации предмета договора автор считает: 1) учёт публичных интересов и наличие исключительно государственного или общественного назначения; 2) специальное целевое назначение (например, исключительно жилое). В соответствии со ст. 115 Жилищного кодекса РТ объектом соответствующего договора является жилое помещение, предоставляемое арендатору исключительно для проживания, в

связи с чем жилые помещения не могут выступать предметом договора аренды зданий или сооружений. В то же время здания и сооружения как предмет договора аренды могут использоваться в гражданском обороте для различных целей; 3) режим охраны объектов; 4) степень их опасности; 5) необходимость специальных требований или специальных знаний для эксплуатации соответствующих объектов (например, в соответствии с постановлением Правительства РТ от 1 августа 2006 г. № 364 «Об утверждении перечня зданий и сооружений, оборудования и других основных средств государственных предприятий, сдача которых в аренду независимо от срока осуществляется по согласованию с уполномоченным государственным органом»); 6) наличие у объектов статуса исторических и культурных памятников, что ограничивает возможность их использования в гражданском обороте для различных целей.

3. Исследование показало, что понятие «сооружение» является более широким по сравнению с понятием «здание» и в ряде случаев охватывает здания различного функционального назначения. В законодательстве необходимо закрепить отличительные признаки зданий и сооружений. Вместе с тем гражданское законодательство не устанавливает дифференцированного правового регулирования отношений, объектом которых являются здания и сооружения, за исключением договорных отношений, где такое разграничение имеет юридическое значение. Каждому зданию и сооружению присваивается кадастровый номер, что обеспечивает их индивидуализацию как объектов недвижимости.

4. Несмотря на то что в ГК РТ договор аренды предприятия закреплён как самостоятельный вид договора аренды, возникает вопрос о том, не является ли предприятие разновидностью сооружения? Для ответа на данный вопрос необходимо обратиться к разграничению понятий «предприятие» и «сооружение». По мнению автора, предприятие представляет собой хозяйственную единицу и самостоятельное юридическое лицо, то есть экономически обособленный субъект, деятельность которого направлена на производство и переработку продукции, выполнение работ, оказание услуг и получение прибыли. Предприятие формируется на основе совокупности организационных, технических, экономических и иных факторов, обеспечивающих устойчивость его функционирования. Исходя из данного определения, можно выделить следующие признаки предприятия:

- предприятие является юридическим лицом;
- предприятие обладает собственным наименованием, учредительными, организационно-правовыми, экономическими и управленческими документами;

– основной целью деятельности предприятия является производство товаров, выполнение работ, оказание услуг и извлечение прибыли.

Сооружение, в отличие от предприятия, обладает иными характеристиками, а именно:

– сооружение является объектом недвижимого имущества и представляет собой определённый вид строительного объекта (например, мосты, тоннели, железнодорожные пути и т.п.);

– сооружение является частью имущества и не обладает правами и обязанностями, а также организационно-управленческими элементами;

– сооружение используется для достижения конкретных технических или производственных целей и не является субъектом хозяйственной деятельности. Следовательно, предприятие выступает субъектом гражданско-правовых отношений.

4.1. Субъекты частного права, к которым относятся физические и юридические лица, по сравнению со специальными субъектами обладают более свободным правовым статусом. В частности, при вступлении между собой в договорные отношения по аренде здания и сооружения на них не распространяется требование о проведении конкурса, поскольку конкурс предполагает наличие определённых этапов и требует значительных временных затрат. В этой связи правовое положение субъектов частного права при заключении договора аренды здания и сооружения представляется более свободным.

В целях совершенствования законодательства предлагается внесение следующих изменений и дополнений:

Рекомендуется изложить норму ст. 720 ГК РТ в следующей редакции:

– при передаче в аренду здания или сооружения право пользования земельным участком, на котором расположено здание или сооружение, предоставляется арендатору на срок действия договора аренды. При этом независимо от срока договора приоритет имеет решение соответствующих органов государственной власти об использовании земельного участка в интересах общества и государства.

Рекомендуется в ч. 3 ст. 722 ГК РТ заменить термин «имущество» термином «здание или сооружение».

Анализ судебной практики показывает, что в ряде случаев суды при выселении арендаторов после расторжения договора аренды зданий и сооружений необоснованно ссылаются на нормы жилищного законодательства, в частности на статьи 70 и 77 Жилищного кодекса РТ. В целях устранения данной практики предлагается дополнить ст. 722 ГК РТ частью 5 следующего содержания:

– арендатор здания или сооружения обязан по требованию арендодателя при расторжении договора в течение срока, установленного судом, освободить здание или сооружение и в случае неисполнения решения суда выселение осуществляется в принудительном порядке уполномоченными органами.

**Теоретическая и практическая значимость исследования.** В диссертации исследованы научные подходы к гражданско-правовому регулированию аренды зданий и сооружений, нормы законодательства, судебная и правоприменительная практика. Выводы и предложения могут быть использованы при совершенствовании отраслевого законодательства. Материалы диссертации могут применяться в учебном процессе при преподавании гражданского права, жилищного, земельного, договорного, обязательственного, налогового, предпринимательского и семейного права, а также специальных курсов по договору аренды.

Кроме того, результаты исследования могут быть использованы в деятельности судебных органов, государственных нотариальных органов, налоговых органов, органов государственной регистрации договоров, центрального аппарата и территориальных подразделений Государственного комитета по управлению земельными ресурсами и геодезии Республики Таджикистан, Государственного комитета по инвестициям и управлению государственным имуществом Республики Таджикистан, а также при выполнении самостоятельных работ, подготовке дипломных, магистерских и диссертационных исследований.

**Степень достоверности результатов исследования.** Степень достоверности результатов исследования обеспечивается фактической обоснованностью полученных знаний, их логической последовательностью, взаимосвязью с трудами других исследователей, объёмом публикаций по теме, объективным отражением проблем гражданско-правового регулирования аренды зданий и сооружений, анализом научных источников, судебной практики и законодательства зарубежных государств, применёнными методами исследования, а также соответствием диссертации установленным требованиям.

**Соответствие диссертации паспорту научной специальности.** Тема исследования соответствует паспорту научных специальностей 5.5.3. Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право, утверждённому Высшей аттестационной комиссией при Президенте РТ.

**Личный вклад соискателя учёной степени в исследования.** Личный вклад соискателя учёной степени выражается в разработке научной новизны исследования, формулировании положений, выносимых на защиту, проведении научного анализа законодательства, формулировании выводов и практических

рекомендаций, а также в апробации результатов исследования на научных семинарах и международных и республиканских научных конференциях. Оригинальный подход к анализу исследуемых проблем, интерпретация правовых норм и научное обоснование выводов, а также стиль изложения диссертации свидетельствуют о личном вкладе автора.

**Апробация и применение результатов диссертации.** Диссертация подготовлена на кафедре гражданского и экономического права юридического факультета Академии государственного управления при Президенте РТ и неоднократно обсуждалась на заседаниях кафедры. Кроме того, результаты диссертационного исследования были представлены на следующих конференциях:

**а) международные:**

– вторая международная научно-практическая конференция на тему «Научное сообщество: междисциплинарные исследования» - с онлайн-докладом на тему «Некоторые вопросы о зданиях и сооружениях как недвижимости» (26-28 января 2021 г., Гамбург, Германия);

– международная научно-практическая конференция на тему «Реформа системы государственного управления и государственной службы: современные модели ее эффективности» - с докладом на тему «Государственное регулирование регистрации договоров аренды зданий и сооружений в соответствии с законодательством Республики Таджикистан» (5-6 марта 2021 г., Душанбе);

– международная научно-практическая конференция на тему «Права человека в современном мире: концепции, реальность и перспективы» - с докладом на тему «Некоторые вопросы, связанные с правовыми основами и гарантиями права человека на жилье» (03 декабря 2021 г., Душанбе);

– международная научно-практическая конференция на тему «Защита прав человека и вопрос борьбы с коррупцией в современном мире: концепции, реальность и перспективы» - с докладом на тему «Гарантии осуществления прав и свобод человека и граждан в гражданско-правовых отношениях (на примере договора аренды зданий и сооружений)» (1-2 декабря 2023 г., Душанбе);

– международная научно-практическая конференция на тему «Предотвращение коррупционных действий как средство защиты прав человека и обеспечения эффективности государственного управления: состояние и перспективы» – с докладом на тему «Формы осуществления гражданско-правовой ответственности сторон договора аренды зданий и сооружений» (4-5 декабря 2024 г., Душанбе).

**б) республиканские:**

– республиканская научно-теоретическая конференция на тему «Роль государственного управления в процессе быстрой индустриализации Республики Таджикистан» - с докладом на тему «Правовой режим земельного участка, на котором расположен предмет договора аренды зданий и сооружений» (22-23 апреля 2022 г., Душанбе);

– республиканская научно-практическая конференция на тему «Проблемы земельного законодательства в современную эпоху» - с докладом на тему «Правовой статус земельного участка при аренде здания или сооружения в соответствии с законодательством Республики Таджикистан» (13 октября 2023 г., Душанбе);

– республиканская научно-теоретическая конференция на тему «Роль и место отечественных исследователей в развитии юридической науки: статус и перспективы» - с докладом на тему «Формирование гражданско-правового законодательства советского периода об аренде зданий и сооружений» (18 апреля 2024 г., Душанбе);

– республиканская научно-практическая конференция на тему «Роль Конституции Республики Таджикистан в развитии гражданского законодательства» - с докладом на тему «Развитие гражданско-правового регулирования явления аренды зданий и сооружений в период независимости» (31 октября 2024 г., Душанбе);

– республиканская научно-практическая конференция на тему «Актуальные вопросы правового регулирования коммерциализации научных, научно-технических результатов и технопарков: состояние, проблемы и перспективы» (посвященная 15-летию создания Национального центра законодательства при Президенте Республики Таджикистан и объявлению 2024 года «Годом правового просвещения просвещения») - с докладом на тему «Некоторые вопросы «ограничений» и «бремени» права в договоре аренды зданий и сооружений» (24 декабря 2024 г., Душанбе);

– республиканская научно-практическая конференция на тему «Современные механизмы государственного управления в условиях неопределенности: теория, практика, методология и перспективы развития» - с докладом на тему «Роль договора аренды зданий и сооружений в развитии народного хозяйства» (26 декабря 2024 г., Душанбе);

– республиканская научно-практическая конференция на тему «Актуальные вопросы избирательного права и избирательной системы в Республике Таджикистан» - с докладом на тему «Правовой статус сторон договора аренды зданий и сооружений» (21 февраля 2025 г., Душанбе).

**Публикации по теме диссертации.** По теме исследования автором опубликовано 23 научные работы, из которых 10 статей в рецензируемых

изданиях, рекомендованных Высшей аттестационной комиссией при Президенте РТ и 13 статей в других научных журналах.

**Структура и объём диссертации.** Диссертация состоит из перечня сокращений, введения, трёх глав, восьми параграфов, заключения, практических рекомендаций по использованию результатов исследования, списка литературы (источников) и перечня научных публикаций соискателя учёной степени. Общий объём диссертации составляет 223 страниц.

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

Во введение обоснована актуальность темы исследования, определены степень её научной разработанности, цель и задачи исследования, методологические основы исследования, научная новизна, положения, выносимые на защиту, теоретическая и практическая значимость исследования, апробация результатов исследования, структура и объём диссертации.

Первая глава диссертационного исследования озаглавлена **«Общая характеристика гражданско-правового регулирования аренды зданий и сооружений»** и состоит из трёх параграфов.

Первый параграф первой главы **«Формирование и развитие института аренды зданий и сооружений в гражданском праве»**. Несмотря на то, что в современных условиях аренда зданий и сооружений является одной из актуальных проблем гражданского права, исследование доказывает, что данный институт имеет длительную историческую эволюцию. В этой связи диссертант подчёркивает, что договор аренды зданий и сооружений является одним из древнейших гражданско-правовых и экономических договоров в истории человечества.

На основе анализа научной юридической литературы, исторических источников, взглядов исследователей и исторических правовых актов автор выделяет несколько исторических этапов становления и развития договора аренды зданий и сооружений, каждый из которых имеет существенное научное и практическое значение в современных условиях, в частности:

1. Период советский. Данный этап отличается особыми характеристиками по сравнению с иными этапами формирования договора аренды зданий и сооружений. Общей тенденцией, характерной для советского гражданского законодательства, являлось последовательное сужение круга объектов договора аренды (зданий и сооружений).

С точки зрения автора, ряд правовых документов этого периода заложил важную основу для признания зданий и сооружений отдельными объектами аренды и договоров аренды зданий и сооружений, в частности:

1) Гражданский кодекс РСФСР от 31 октября 1922 г. (введён в действие с 1 января 1923 г.). Изменение экономической политики Советского государства и восстановление гражданских отношений к концу 1922 года обусловили необходимость кодификации гражданского права в РСФСР. Принятие данного Кодекса в определённой степени способствовало сближению начал частного и публичного права. Несмотря на сохранение административного элемента в регулировании имущественных отношений, Кодекс предоставил участникам арендных правоотношений возможность более свободно осуществлять свои права на основе экономических принципов. В результате развития советского гражданского законодательства после принятия Гражданского кодекса 1922 года большинство гражданско-правовых теорий, касающихся договора аренды, претерпело существенные изменения.

2) Основы гражданского законодательства СССР и союзных республик от 8 декабря 1961 г. (введены в действие с 1 мая 1962 г.). По мнению автора, в этот период усиливались социальные противоречия в сфере имущественных и земельных арендных отношений. С учётом сложившейся социально-экономической ситуации государством рассматривалась необходимость принятия мер по их разрешению. В частности, в рамках проведения экономико-правовых реформ договор аренды имущества предлагался в качестве одного из ключевых инструментов постепенного демонтажа общегосударственной собственности, а также формирования и развития производственной и хозяйственной деятельности трудовых коллективов государственных предприятий.

3) Гражданский кодекс Таджикской ССР от 28 февраля 1963 г. (введён в действие с 1 января 1965 г.). Автор отмечает, что Советский Союз, в состав которого входила Таджикская ССР, на основе Основ гражданского законодательства СССР и союзных республик от 8 декабря 1961 г. принял самостоятельный нормативный правовой акт, регулирующий гражданские отношения, - Гражданский кодекс Таджикской ССР. Данный Кодекс сыграл важную роль в качественно новом регулировании гражданско-правовых отношений, включая арендные отношения, с учётом экономических и хозяйственных условий того периода.

4) Основы законодательства СССР и союзных республик об аренде от 23 ноября 1989 г. № 810-I. Автор подчёркивает, что указанные Основы заложили правовую основу передачи зданий и сооружений в аренду и их использования в качестве объекта (предмета) договора аренды. Несмотря на расширение круга объектов аренды, их правовое понятие и классификация оставались недостаточно определёнными.

5) Закон РТ «Об аренде» от 6 декабря 1990 г. № 184 [3]. По мнению автора, данный Закон является первым нормативным правовым актом, комплексно регулирующим аренду как движимого, так и недвижимого имущества и определяющим правовые основы передачи его в аренду.

6) Закон СССР «О собственности в СССР» от 6 марта 1990 г. № 1305-I. Автор считает, в части 3 статьи 1 указанной статьи предоставляла собственнику возможность допускать ограниченное пользование своим имуществом другими лицами путём вовлечения его в гражданский оборот, в том числе посредством передачи зданий и сооружений в аренду.

7) Закон Таджикской ССР «О собственности в Таджикской ССР» от 5 декабря 1990 г. № 164 (введён в действие с 1 января 1991 г.). Диссертант отмечает, что принятие данного Закона было направлено на ориентацию экономики Таджикистана на рыночные отношения и гражданско-правовое регулирование новых имущественных отношений.

8) Основы гражданского законодательства СССР и союзных республик от 31 мая 1991 г. № 2211-I. В указанных Основах впервые была закреплена классификация объектов гражданских прав. В соответствии с частью 2 статьи 4 имущество было разделено на два вида: движимое и недвижимое. К недвижимому имуществу были отнесены здания и сооружения, основным критерием такой классификации являлась их прочная связь с земельным участком.

2. Этап возникновения и развития феномена аренды зданий и сооружений в период государственной независимости РТ. В связи со следующим этапом формирования института договора аренды зданий и сооружений диссертант отмечает, что в период государственной независимости страны основное внимание было уделено развитию арендных правоотношений, в результате чего в гражданском законодательстве аренда зданий и сооружений была признана самостоятельным видом договора аренды. Автор подразделяет период формирования данного правового явления в условиях государственной независимости РТ на четыре этапа: 1) 1990-1994 гг.; 2) 1994-1999 гг.; 3) 1999-2012 гг.; 4) с 2012 г. по настоящее время.

Второй параграф первой главы диссертационного исследования охватывает теоретические аспекты исследования и озаглавлен **«Правовая природа, понятие и особенности договора аренды зданий и сооружений»**. В данном параграфе диссертант отмечает, что в современных условиях договор аренды является одним из основных направлений гражданских, социальных и экономических отношений и играет значительную роль в развитии рыночных отношений.

Автор, проанализировав и обобщив научные труды отечественных и зарубежных исследователей и ученых, посвященные понятию и правовой природе договора аренды зданий и сооружений, излагает собственную позицию по рассматриваемым вопросам следующим образом: «Договор аренды зданий и сооружений в современных условиях страны обладает важным значением и характеризуется особой правовой природой, в частности: а) консенсуальной правовой природой; б) двусторонней правовой природой; в) возмездной правовой природой; г) срочной правовой природой; д) целевой правовой природой; е) конкурсной правовой природой; ж) экономической правовой природой; з) правовой природой единства судьбы здания или сооружения, являющегося предметом договора аренды зданий и сооружений, с земельным участком, на котором оно расположено; и) правовой природой условия, обусловленного формой договора».

Диссертант указывает, что в законодательстве РТ передача в аренду большинства зданий и сооружений осуществляется на конкурсной основе. Как следует из пункта 11 Постановления Правительства РТ «О порядке передачи в аренду государственного имущества» от 2 ноября 2011 года № 537 [4], «передача в аренду государственного имущества осуществляется путем проведения конкурса». Физические и юридические лица могут использовать данный объект государственной собственности различными способами, в том числе посредством аренды.

Сущность требований, установленных указанным постановлением, с одной стороны, заключается в обеспечении справедливого и конкурентного доступа субъектов арендных отношений к таким ограниченным ресурсам, как государственная и коммунальная собственность, участвующая в экономическом обороте, а с другой в обеспечении соблюдения требований государственного законодательства.

Несмотря на то, что в законодательстве закреплено легальное определение договора аренды зданий и сооружений, научная доктрина до настоящего времени не выработала единого общепризнанного подхода к его пониманию.

Определение размера арендной платы за объект аренды здания или сооружения зависит от ряда факторов. Во-первых, для отражения возмездного характера договора аренды зданий и сооружений должно быть четко установлено обязательство арендатора по своевременному внесению арендной платы. Во-вторых, при определении размера арендной платы существенное значение имеет местоположение здания или сооружения. В-третьих, размер арендной платы зависит от стоимости передаваемого в аренду имущества.

Договор аренды зданий и сооружений обладает плановым характером, поскольку при его заключении между сторонами возникают дополнительные обязательства, в том числе необходимость определения размера арендной платы, установления стороны, обязанной уплачивать налоги после государственной регистрации договора в налоговых органах, определения обязанности по уплате земельного налога за земельный участок, на котором расположены здание или сооружение, распределения обязанности по уплате государственной пошлины после нотариального удостоверения договора, а также установления порядка несения дополнительных расходов коммунальные платежи, плата за электроэнергию, водоснабжение, горячее водоснабжение, ремонт отдельных частей здания или сооружения, содержание имущества, находящегося внутри здания или сооружения. Совокупность указанных признаков определяет правовую природу договора аренды зданий и сооружений. В силу этого данный договор может быть охарактеризован как договор смешанной правовой природы.

Третий параграф первой главы исследования посвящён проблеме **«Сравнительно-правовой анализ договора аренды зданий и сооружений в гражданском законодательстве некоторых зарубежных государств»**. Изучение правового регулирования аренды зданий и сооружений в законодательстве зарубежных государств до настоящего времени не становилось предметом специального научного анализа в отечественной доктрине. В связи с этим исследование сравнительно-правового анализа законодательства иностранных государств о договоре аренды зданий и сооружений формирует перспективное направление дальнейших научных исследований данного вида правоотношений.

В рамках указанного подраздела диссертант уделяет внимание особенностям и практике заключения договора аренды зданий и сооружений в зарубежных странах. В этой связи отмечается, что историческое развитие института аренды в римском праве берёт своё начало от договора найма вещи (*locatio - conductio rei*), который в дальнейшем эволюционировал, институционализировался и получил широкое распространение во всём мире. Договор аренды зданий и сооружений также относится к числу классических договоров, истоки которых восходят к Древнему Риму. Данный вид арендных договоров является актуальным не только в РФ, но и в зарубежных государствах. Исходя из этого, автор диссертации осуществляет сравнительно-правовой анализ правовой природы, существенных элементов и общих характеристик договора аренды и договора аренды зданий и сооружений с позиции гражданского законодательства ряда зарубежных государств, относящихся к различным правовым системам, в том числе Германии,

Франции, Российской Федерации, Китая, Италии, Чехии, Польши, Англии, США, Японии, Исламской Республики Иран, Швейцарии, Таиланда, Испании, Беларуси, Казахстана, Узбекистана и Таджикистана.

Диссертант подчёркивает, что научное исследование зарубежного гражданского права, выявление общих черт различных правовых систем и их отличительных особенностей имеет важное практическое значение. В действительности, для совершенствования и приведения нормативных правовых актов и различных видов гражданско-правовых договоров, в частности договора аренды зданий и сооружений, в соответствие с современными условиями и требованиями времени, обращение к законодательству зарубежных государств представляется целесообразным.

По мнению диссертанта, рассматриваемая проблема имеет особое значение не только в РТ, но и в гражданском законодательстве многих зарубежных государств, где институт аренды недвижимого имущества, в том числе аренды зданий и сооружений, занимает важное место и регулируется актами кодификации гражданского законодательства. Между понятием договора аренды в РТ и зарубежных странах существуют определённые сходства: в обоих случаях договор аренды признаётся двусторонним, возмездным и консенсуальным. В качестве предмета договора выступают неупотребляемые вещи - движимые или недвижимые, которые в течение длительного срока использования сохраняют свои первоначальные характеристики (здания, сооружения, части зданий и сооружений, дома, жилые помещения, оборудование, транспортные средства, мебель, плодоносящие насаждения и др.). Анализ данного вопроса показывает, что как в гражданском законодательстве РТ, так и в гражданском законодательстве зарубежных государств отсутствует единая классификация зданий и сооружений, а также их официальное юридическое определение.

Вторая глава диссертационного исследования озаглавлена «**Существенные элементы договора аренды зданий и сооружений**» и состоит из трёх параграфов.

Первый параграф второй главы диссертационного исследования носит название «**Предмет договора аренды зданий и сооружений**». Автор диссертации особо подчёркивает, что договорные правоотношения состоят из ряда структурных элементов. Одним из основных элементов договора является условие об определении его предмета (объекта), которое составляет юридическую основу возникновения соответствующих правоотношений. Здания и сооружения в законодательстве РТ прямо включены в перечень объектов недвижимого имущества. В соответствии с законодательством здания и сооружения выступают в качестве самостоятельных объектов гражданского

оборота. Именно здания и сооружения образуют основной предмет рассматриваемого договора.

По мнению автора, в законодательстве и научных кругах существуют различные подходы к понятию и видам зданий и сооружений. Положения нормативных правовых актов требуют особого внимания, однако выявить чёткое соотношение между указанными объектами представляется затруднительным. В связи с этим диссертант ставит перед собой задачу научного уточнения понятия и признаков зданий и сооружений и выработки предложений по совершенствованию гражданского законодательства страны. Здание обладает следующими признаками: а) здание возводится на основе утверждённого проекта в сфере градостроительной и иной строительной деятельности; б) здание является результатом и системой строительных работ; в) здание имеет прочную связь с земельным участком, что исключает возможность его перемещения без причинения ущерба; г) здание обладает специальной строительной системой; д) здание оснащено инженерно-техническими системами.

Соответственно, под «сооружением» понимается объект, созданный трудом человека, который с момента ввода в эксплуатацию признаётся в соответствии с законодательством РФ объектом недвижимого имущества, подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимого имущества и прав на него, состоит из несущих и ограждающих либо совмещённых надземных и подземных конструкций, инженерно-технических сетей и систем, возводится на определённой территории и в силу своего назначения приобретает технические и правовые характеристики. Из данного определения следуют следующие признаки сооружения как объекта недвижимого имущества: а) сооружение возводится на основе проекта инженерной и иной строительной деятельности; б) с момента ввода в эксплуатацию сооружение признаётся объектом недвижимого имущества и подлежит государственной регистрации; в) сооружение имеет прочную связь с землёй, а его перемещение без причинения ущерба невозможно; г) сооружение обладает специальной строительной системой, выражающей совокупность строительно-монтажных работ и организационно-технических мероприятий по восстановлению конструкций и инженерных систем, а также поддержанию показателей их эксплуатации; д) сооружение является сложным объектом капитального строительства, как правило протяжённым или линейным (железные дороги, тоннели, мосты, нефти и газопроводы, стадионы и др.); е) сооружение состоит из несущих и ограждающих либо совмещённых надземных и подземных конструкций; ё) сооружения по своему назначению подразделяются на технические, вспомогательные, административные

(например, спортивные комплексы, аквапарки), гидротехнические, производственные, водохозяйственные, предназначенные для транспортировки товаров и людей и др.

В данном контексте диссертант разграничивает понятия «здание» и «сооружение», подчёркивая, что оба понятия должны наполняться как техническими признаками, так и юридическими характеристиками. Закрепление указанных признаков в гражданском законодательстве, по мнению автора, будет способствовать устранению существующих проблем разграничения данных объектов и правильному определению их правового режима.

Кроме того, в данном подразделе автор отмечает, что не все здания и сооружения в силу установленных критериев могут выступать в качестве предмета договора аренды зданий и сооружений. В этой связи анализируется отличие договора аренды зданий и сооружений от договора аренды жилых помещений и предприятия. В соответствии с договором аренды предприятия арендодатель обязуется передать арендатору за плату во временное владение и пользование предприятие как имущественный комплекс, за исключением прав и обязанностей, передача которых арендатору не допускается (ст. 723 ГК РФ). Несмотря на то, что в ГК РФ договор аренды предприятия выделен в качестве самостоятельного вида договора аренды, возникает вопрос о том, можно ли рассматривать предприятие как разновидность сооружения? Для ответа на данный вопрос автор обращается к разграничению понятий предприятия и сооружения.

Особого внимания заслуживает правовой статус предприятия как имущественного комплекса. Специфика предприятия проявляется в том, что как объект гражданских прав оно является сложным, совокупным объектом, включающим материальные активы, имущественные обязанности, исключительные права, деловую репутацию, а также трудовые ресурсы работников, используемые в его деятельности (фирменное наименование, товарный знак, знак обслуживания и др.) [8, с. 330].

По мнению автора, предприятие представляет собой хозяйственную единицу и самостоятельное юридическое лицо, то есть экономическую организацию, преследующую определённые цели, такие как производство и переработка продукции, извлечение прибыли, функционирование на основе организационных, технических, экономических и культурных факторов, а также обеспечения устойчивой деятельности. Из данного определения вытекают следующие признаки предприятия: 1) предприятие является юридическим лицом; 2) предприятие имеет собственное наименование, учредительные, организационно-правовые, экономические и управленческие

документы; 3) основной целью деятельности предприятия является производство товаров, выполнение работ, оказание услуг и извлечение прибыли.

Сооружение, в отличие от предприятия, характеризуется следующими признаками: а) является объектом недвижимого имущества и представляет собой определённый объект капитального строительства (мосты, тоннели, железные дороги и др.); б) является частью имущественного комплекса и не включает в себя права и обязанности, а также организационно-управленческие элементы; в) используется для конкретных технических и производственных целей и не является субъектом хозяйственной деятельности. Таким образом, предприятие представляет собой комплексный объект, объединяющий имущество, права и обязанности, а также организацию производственной деятельности, тогда как сооружение, являясь разновидностью объекта недвижимого имущества, может выступать лишь составным элементом имущественного комплекса предприятия и не обладает самостоятельной экономической системой. Следовательно, предприятие одновременно выступает в качестве субъекта гражданско-правовых отношений.

Второй параграф второй главы озаглавлен «**Правовое положение, права и обязанности сторон договора аренды зданий и сооружений**». По мнению диссертанта, при рассмотрении правового статуса сторон договора аренды зданий и сооружений необходимо учитывать два его структурных элемента, а именно правоспособность и дееспособность сторон указанного договора. Одним из обязательных требований правового статуса является наличие у сторон правоспособности и дееспособности. Определение правоспособности и дееспособности в договорных правоотношениях выступает необходимым условием. Автор отмечает, что особенности правового статуса сторон договора могут изменяться с учётом предмета договора, то есть объекта, передаваемого в аренду. В законодательстве РТ правовой статус сторон данного договора определён достаточно чётко.

Сторонами договора аренды зданий и сооружений являются арендодатель и арендатор. В практике аренды государственных зданий и сооружений особое значение имеет правовое положение РТ. Государство в гражданско-правовых отношениях, в особенности в отношениях собственности, занимает особое место. Обладая исключительными публичными полномочиями и реализуя свои функции, государство устанавливает правила гражданского оборота, а также определяет содержание и пределы собственной правоспособности в данных отношениях. Вместе с тем государство выступает равноправным участником гражданско-правовых отношений.

В данном подразделе диссертант отдельно анализирует и раскрывает права и обязанности арендодателя и арендатора. К числу общих обязанностей арендодателя и арендатора относятся следующие: а) арендодатель и арендатор обязаны до заключения договора аренды здания или сооружения определить размер арендной платы (п. 1 ст. 721 ГК РФ); б) арендодатель и арендатор обязаны до подписания передаточного акта провести инвентаризацию здания или сооружения и ознакомить друг друга с её результатами посредством соответствующего документа.

В диссертации обосновано, что действующие нормы законодательства нуждаются в совершенствовании и корректировке с целью их адаптации к реальным условиям общественных отношений. В этой связи диссертант формулирует конкретные предложения и рекомендации, аргументируя их надёжными доказательствами, что придаёт им существенное научное и практическое значение.

Третий параграф второй главы озаглавлен **«Порядок заключения, государственной регистрации и нотариального удостоверения договора аренды зданий и сооружений»**. По мнению диссертанта, в науке гражданского права существуют различные подходы к уточнению характеристик условий договора. В дореволюционный период условия договора в гражданском праве подразделялись на первостепенные и второстепенные. Форму договора аренды зданий и сооружений следует понимать как способ фиксации волеизъявления его участников. В юридической литературе существует множество определений формы договора, однако в контексте настоящего исследования она рассматривается именно как способ закрепления согласованной воли сторон.

По мнению диссертанта, заключение договора аренды зданий и сооружений с учётом общих положений гражданского и специального законодательства должно включать три ключевые стадии: а) направление одной из сторон оферты (предложения о заключении договора); б) акцепт оферты другой стороной; в) получение оферентом акцепта.

Несмотря на наличие в общем и специальном гражданском законодательстве норм, регулирующих вопросы государственной регистрации либо государственной регистрации прав и ограничений (обременений) прав по договору аренды зданий и сооружений, в данной сфере на практике выявляется ряд проблем. В правоприменительной практике регистрация, удостоверение либо учёт данного вида договоров осуществляется несколькими компетентными органами, в том числе Налоговым комитетом при Правительстве РФ, соответствующими структурами Государственного комитета по инвестициям и управлению государственным имуществом РФ, государственным нотариатом, а также ГУП «Регистрация недвижимого

имущества» и его дочерними государственными предприятиями в городах и районах республики.

Автор отмечает, что обременение представляет собой ограничение субъективного права конкретного лица, которое, в отличие от общего ограничения, применяется не к неопределённому кругу субъектов. Такой подход позволяет разграничить понятия «ограничение» и «обременение», поскольку некоторые ограничения полностью соответствуют указанным признакам. Так, установление обременений, связанных с обслуживанием линий электропередачи и трубопроводов, примыкающих к зданиям и сооружениям или находящихся в тесной связи с ними, во-первых, ограничивает субъективное право правообладателя, а во-вторых, устанавливается не в его интересах, а в интересах третьих лиц и неопределённого круга субъектов.

Согласно статистическим данным правоприменительной практики, в 2022-2023 годах по всей республике ГУП «Регистрация недвижимого имущества» и его дочерними государственными предприятиями было зарегистрировано «всего 6 договоров аренды зданий и сооружений общей площадью 5985,70 м<sup>2</sup>, из которых 4 договора приходятся на город Душанбе и 2 на город Худжанд. Указанные данные свидетельствуют о том, что, несмотря на наличие в гражданском законодательстве норм о регистрации прав и ограничений (обременений) прав по договору аренды зданий и сооружений, на практике такие договоры регистрируются крайне редко» [33].

Автор диссертации подчёркивает, что одним из органов, осуществляющих регистрацию таких договоров, является Налоговый комитет при Правительстве РТ и его территориальные органы. Даже с учётом объективной заинтересованности государства в пополнении бюджета данный вопрос требует особенно взвешенного правового подхода. Согласно статистическим данным Налогового комитета при Правительстве РТ за период с 01.01.2022 по 31.12.2023, количество арендодателей зданий и сооружений составило 17 031, количество объектов, переданных в аренду, - 27 308, а общая площадь арендованных объектов - 2 116 984,82 м<sup>2</sup> [34]. Эти показатели свидетельствуют о значительном распространении использования зданий и сооружений на основании договоров аренды в республике.

Кроме того, по мнению диссертанта, в практике заключения договоров аренды зданий и сооружений имеет место и нотариальное удостоверение. Как следует из положений пункта 2 статьи 675 ГК РТ, «предусмотрена возможность нотариального удостоверения договора аренды недвижимого имущества». Согласно статистическим данным Главного управления государственного нотариата Министерства юстиции РТ, в 2020-2021 годах «по всей стране было нотариально удостоверено всего 563 договора аренды, из которых лишь 10

договоров аренды зданий и сооружений, а остальные 553 - договоры аренды жилых помещений. В связи с этим в судебной практике нередки случаи, когда договор аренды здания или сооружения признаётся недействительным по причине отсутствия нотариального удостоверения. Учитывая, что споры, возникающие из договоров аренды зданий и сооружений, носят как гражданско-правовой, так и экономический характер, автор обращается к анализу как гражданского процессуального, так и экономического процессуального законодательства. В результате анализа диссертант приходит к выводу, что в случае нотариального удостоверения договора аренды зданий и сооружений правовые последствия отношений между арендодателем и арендатором приобретают бесспорный характер» [35].

Глава третья диссертационного исследования озаглавлена **«Проблемы изменения, прекращения и гражданско-правовой ответственности сторон по договору аренды зданий и сооружений»** и включает два параграфа.

Первый параграф третьей главы посвящён вопросу **«Основания изменения и прекращения договора аренды зданий и сооружений»**. По мнению диссертанта, в таком договоре ещё до его заключения согласовывается размер арендной платы с использованием определённого механизма её последующего изменения. На основе анализа научных трудов отечественных и зарубежных учёных, судебной практики, а также практических вопросов применения гражданского законодательства в данной сфере диссертант на должном уровне исследовал основания изменения и прекращения договора аренды зданий и сооружений и сформулировал соответствующие выводы. В связи с первой частью вопроса - «если договором не предусмотрен иной порядок или это не вытекает из его существа, существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, может служить основанием для его изменения или расторжения».

К сожалению, в гражданском праве не выработан единый порядок прекращения договора, а соотношение данного понятия с понятием «расторжение договора» не получило однозначной оценки. Не сформировано также чёткое понимание соотношения между прекращением договора и прекращением обязательств несмотря на то, что положения главы 39 ГК РФ, касающиеся расторжения договора, направлены исключительно на прекращение обязательств. Более того, сам законодатель не придерживается терминологического единства, используя наряду с терминами «расторжение» и «прекращение» иные формулировки (например, термин «отказ от исполнения договора» в статьях 592 и 666 ГК РФ).

По мнению диссертанта, для прекращения договора «достаточно двух элементов: факта неуплаты арендной платы и неуплаты арендной платы более

двух раз подряд. Для одностороннего изменения договора аренды зданий и сооружений либо одностороннего отказа от исполнения договора достаточно уведомления другой стороны». С учётом значимости исследуемой проблемы, на основе изучения отечественной и зарубежной научной литературы, практики применения гражданского законодательства и судебной практики по спорам, связанным с арендой зданий и сооружений, диссертант сформулировал практические предложения, которые являются необходимыми и своевременными в современных условиях.

Второй параграф третьей главы озаглавлен «**Гражданско-правовая ответственность сторон по договору аренды зданий и сооружений**». Диссертант считает необходимым применение неустойки в качестве меры гражданско-правовой ответственности и отмечает, что неустойка подлежит взысканию лишь в случаях, когда она предусмотрена законом или договором.

Что касается ответственности арендатора по договору аренды зданий и сооружений, к его основным обязанностям относятся: 1. Своевременная уплата арендных платежей. Если речь идёт о краткосрочном договоре аренды, штрафные санкции могут применяться после двухкратной подряд неуплаты арендной платы; при долгосрочной аренде данный срок составляет шесть месяцев. Кроме того, предусматривается ответственность за несвоевременную оплату коммунальных услуг; 2. Обеспечение сохранности здания или сооружения и поддержание его в надлежащем состоянии. При аренде зданий или сооружений, как правило, текущий ремонт возлагается на арендатора; 3. Недопущение проведения ремонта, реконструкции и иных аналогичных работ без согласия арендодателя. В противном случае могут применяться штрафные санкции либо договорные отношения могут быть досрочно прекращены.

При рассмотрении указанных вопросов диссертант сосредоточил основное внимание на практических аспектах применения норм гражданского законодательства. Изучение гражданских дел и принятых судебных решений позволило автору сформулировать обоснованные выводы, а также своевременные и необходимые практические предложения

## **ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

По результатам анализа вопросов, относящихся к теме исследования, сформулированы следующие выводы:

1. Актуальность договора аренды зданий и сооружений обусловлена не только объективной потребностью в определённых объектах, таких как соответствующие здания или сооружения, но и рядом иных факторов, в частности: арендатор заинтересован в получении во временное владение и

пользование соответствующего объекта, тогда как арендодатель нуждается в арендной плате и в удовлетворении иных своих экономических и социальных интересов. В данном контексте существенное значение имеет то обстоятельство, что арендатор освобождает собственника здания или сооружения от части обязанностей, связанных с управлением и эксплуатацией объекта, переданного в аренду.

2. Арендные отношения, и в особенности договор аренды зданий и сооружений, относятся к числу наиболее древних видов гражданско-правовых и экономических договоров в истории человечества и процессы возникновения, развития и формирования данного правового явления получили признание как становление самостоятельного и значимого правового института. С историко-правовой точки зрения исследование и выявление этапов возникновения и развития института аренды зданий и сооружений в гражданском праве имеет особую научную ценность, поскольку его социальная основа определяется потребностями общества и уровнем его развития. В этом контексте становится возможным выявление оптимальных способов правового регулирования данного явления, что способствует более точному и целенаправленному законодательному регулированию соответствующих гражданско-правовых отношений. Это объясняется тем, что на различных исторических этапах понятие, виды зданий и сооружений, а также оборот таких объектов регулировались нормами права по-разному [8-А].

3. На основе анализа научно-правовой литературы, исторических источников, мнений исследователей и исторических правовых документов возникновение и развитие феномена договора аренды зданий и сооружений условно разделено на следующие два периода:

1) советский период. Особенностью данного этапа являлось установление определённых ограничений в отношении субъектного состава договора, его предмета и иных условий. Вместе с тем в этот период получили нормативное закрепление отдельные элементы договора аренды зданий и сооружений (в частности, срок договора).

2) период государственной независимости РТ. Для данного периода характерно активное развитие арендных отношений и признание аренды зданий и сооружений самостоятельным видом договора аренды в гражданском законодательстве. С учётом особенностей развития гражданско-правового регулирования аренды зданий и сооружений в период независимости проведён анализ нормативных правовых актов, на основании которого выделены четыре этапа развития: 1) 1990-1994 гг.; 2) 1994-1999 гг.; 3) 1999-2012 гг.; 4) с 2012 года по настоящее время [8-А].

4. Договор аренды зданий и сооружений в современных условиях развития государства имеет существенное значение и характеризуется особой правовой природой, которая проявляется в следующих признаках: а) консенсуальный характер; б) двусторонний характер; в) возмездный характер; г) срочный характер; д) целевой характер; е) конкурсный характер; ж) экономико-правовой характер; з) правовая природа единства судьбы здания или сооружения, являющегося объектом договора аренды зданий и сооружений, с земельным участком, на котором оно расположено; и) правовая природа условия, связанного с формой договора [1-А; 3-А].

5. В наименовании статьи 717 ГК РТ используется разделительный союз «или», из чего следует, что в одном и том же договоре одновременно здание и сооружение не могут выступать в качестве объекта аренды. В этой связи в названии статьи 717 обоснованно закреплён союз «или», поскольку в зависимости от того, какой именно объект передаётся в аренду - здание либо сооружение, заключается отдельный договор. Это обусловлено тем, что указанные объекты различаются между собой по юридическим критериям и по своему техническому назначению.

6. Обосновывается, что не все здания и сооружения могут выступать предметом договора аренды зданий и сооружений. Выделяются две группы объектов: «а) здания и сооружения, которые могут быть предметом договора аренды зданий и сооружений; б) здания и сооружения, которые не могут быть предметом такого договора». Критериями классификации предмета договора автор считает: 1) учёт публичных интересов и наличие исключительно государственного или общественного назначения; 2) специальное целевое назначение (например, исключительно жилое). В соответствии со ст. 115 Жилищного кодекса РТ объектом соответствующего договора является жилое помещение, предоставляемое арендатору исключительно для проживания, в связи с чем жилые помещения не могут выступать предметом договора аренды зданий и сооружений. В то же время здания и сооружения как предмет договора аренды могут использоваться в гражданском обороте для различных целей; 3) режим охраны объектов; 4) степень их опасности; 5) необходимость специальных требований или специальных знаний для эксплуатации соответствующих объектов (например, в соответствии с постановлением Правительства РТ от 1 августа 2006 г. № 364 «Об утверждении перечня зданий и сооружений, оборудования и других основных средств государственных предприятий, сдача которых в аренду независимо от срока осуществляется по согласованию с уполномоченным государственным органом»); 6) наличие у объектов статуса исторических и культурных памятников, что ограничивает возможность их использования в гражданском обороте для различных целей.

7. В отечественной и зарубежной юридической науке до настоящего времени сохраняются дискуссии относительно соотношения понятий «здание» и «сооружение». Анализ данной проблемы имеет существенное значение для юридической науки, в связи с чем представляется необходимым самостоятельное и раздельное определение понятий здания и сооружения. Об этом свидетельствуют интенсивные темпы строительства зданий и сооружений. Значительное количество таких объектов, активный гражданский оборот и их высокая стоимость обуславливают необходимость установления специального правового режима их регулирования [1-А; 7-А].

8. Здание и сооружение является результатом человеческой деятельности (искусственно созданным объектом). Поскольку здания и сооружения возводятся человеком на поверхности земли, они находятся с ней в прочной связи, а их перемещение без причинения ущерба невозможно, в силу закона они относятся к объектам недвижимого имущества. Существуют две группы общих признаков зданий и сооружений: технические признаки и признаки целевого использования. Здания и сооружения различаются между собой главным образом по назначению их использования. Здания, как правило, предназначены для проживания людей и осуществления различных производственных процессов. Тогда как сооружения в большинстве случаев используются преимущественно в техническом смысле [11-А].

9. Предлагается следующее более полное определение понятия «здание»: «здание - это объект, являющийся результатом человеческой деятельности, искусственно возведённый в пределах определённой территории, имеющий замкнутый объём, подлежащий государственной регистрации в соответствии с законодательством РТ и представляющий собой инженерно-техническую систему, состоящую из несущих, ограждающих либо совмещённых надземных и подземных конструкций, а также сетей инженерно-технического обеспечения, предназначенный в зависимости от своего функционального назначения для постоянного или временного проживания, осуществления постоянной деятельности людей, выполнения различных видов производственных процессов, содержания животных и зарегистрированный в документах Единого государственного реестра недвижимого имущества и прав на него» [2-А].

10. Предлагается следующее усовершенствованное определение понятия «сооружение»: «сооружение - это объект, являющийся результатом человеческой деятельности, который с момента ввода в эксплуатацию в соответствии с законодательством Республики Таджикистан признаётся объектом недвижимого имущества, подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимого имущества и прав на него, состоит из несущих, ограждающих либо совмещённых надземных и подземных

конструкций, инженерно-технических сетей и систем, возводится в пределах определённой территории и по своему назначению обладает преимущественно техническим и правовым характером» [4-А].

11. Исследование показало, что понятие «сооружение» является более широким по сравнению с понятием «здание» и в ряде случаев охватывает здания различного функционального назначения. В законодательстве необходимо закрепить отличительные признаки зданий и сооружений. Вместе с тем гражданское законодательство не устанавливает дифференцированного правового регулирования отношений, объектом которых являются здания и сооружения, за исключением договорных отношений, где такое разграничение имеет юридическое значение. Каждому зданию и сооружению присваивается кадастровый номер, что обеспечивает их индивидуализацию как объектов недвижимости [4-А].

12. Несмотря на то что в ГК РФ договор аренды предприятия закреплён как самостоятельный вид договора аренды, возникает вопрос о том, не является ли предприятие разновидностью сооружения? Для ответа на данный вопрос необходимо обратиться к разграничению понятий «предприятие» и «сооружение». По мнению автора, предприятие представляет собой хозяйственную единицу и самостоятельное юридическое лицо, то есть экономически обособленный субъект, деятельность которого направлена на производство и переработку продукции, выполнение работ, оказание услуг и получение прибыли. Предприятие формируется на основе совокупности организационных, технических, экономических и иных факторов, обеспечивающих устойчивость его функционирования. Исходя из данного определения, можно выделить следующие признаки предприятия:

- предприятие является юридическим лицом;
- предприятие обладает собственным наименованием, учредительными, организационно-правовыми, экономическими и управленческими документами;
- основной целью деятельности предприятия является производство товаров, выполнение работ, оказание услуг и извлечение прибыли.

Сооружение, в отличие от предприятия, обладает иными характеристиками, а именно:

- сооружение является объектом недвижимого имущества и представляет собой определённый вид строительного объекта (например, мосты, тоннели, железнодорожные пути и т.п.);
- сооружение является частью имущества и не обладает правами и обязанностями, а также организационно-управленческими элементами;

– сооружение используется для достижения конкретных технических или производственных целей и не является субъектом хозяйственной деятельности. Следовательно, предприятие выступает субъектом гражданско-правовых отношений.

13. Сторонами договора аренды здания и сооружения являются арендодатель и арендатор. Договор аренды здания или сооружения носит двусторонний характер, при котором каждая из сторон, в отличие от одностороннего договора, одновременно обладает как правами, так и обязанностями. В соответствии с общими положениями гражданского права субъектами гражданско-правовых договоров могут выступать граждане, юридические лица и государство. В данном договоре государство в качестве арендодателя обладает особым правовым статусом (поскольку при передаче в аренду зданий или сооружений, находящихся в республиканской или коммунальной собственности, арендатор определяется, как правило, посредством проведения конкурса).

14. Субъекты частного права, к которым относятся физические и юридические лица, по сравнению со специальными субъектами обладают более свободным правовым статусом. В частности, при вступлении между собой в договорные отношения по аренде здания и сооружения на них не распространяется требование о проведении конкурса, поскольку конкурс предполагает наличие определённых этапов и требует значительных временных затрат. В этой связи правовое положение субъектов частного права при заключении договора аренды здания и сооружения представляется более свободным.

15. В практике заключения договора аренды здания или сооружения также имеет место нотариальное удостоверение. Согласно части 2 статьи 675 ГК РТ «договор аренды недвижимого имущества подлежит нотариальному удостоверению и государственной регистрации, если иное не предусмотрено законодательством». Соблюдение норм гражданского и отраслевого законодательства о нотариальном удостоверении договоров аренды зданий и сооружений способствует предупреждению неблагоприятных последствий. Нотариальное удостоверение договора аренды здания или сооружения создаёт гарантии надлежащего и своевременного исполнения обязательств сторонами, способствует стабильности арендных отношений, а также защите прав и законных интересов арендодателя и арендатора, обеспечивая бесспорность соответствующих правоотношений [9-А].

16. Поскольку предметом данного договора выступает объект недвижимого имущества - здание или сооружение, законодательство РТ предусматривает специальные требования, касающиеся его регистрации.

Вместе с тем в правоприменительной практике сохраняются дискуссии относительно того, какими именно органами должна осуществляться регистрация, постановка на учёт и удостоверение таких договоров, поскольку соответствующие функции нередко реализуются несколькими уполномоченными органами. Одним из органов, регистрирующих данное соглашение, является Комитет по налогам при Правительстве РТ и его территориальные подразделения. Указанное обстоятельство, с учётом фискальных интересов государства и необходимости пополнения государственного бюджета, требует особенно взвешенного и продуманного правового регулирования [19-А; 20-А].

17. Относительно роли договора аренды здания и сооружения в развитии национальной экономики можно сделать следующие выводы: а) при определении размера арендной платы существенное значение для развития национальной экономики имеют местоположение передаваемого в аренду здания или сооружения, а также его рыночная стоимость; б) в целях обеспечения своей деятельности юридические и физические лица широко используют договор аренды здания и сооружения как правовой инструмент реализации права временного владения и пользования зданиями и сооружениями; в) важной особенностью договоров аренды государственных зданий и сооружений является то, что в результате их заключения для определённого круга субъектов в обществе создаются временные рабочие места.

18. Совместные обязанности арендодателя и арендатора включают в себя следующее: 1. арендодатель и арендатор обязаны до заключения договора аренды здания или сооружения определить размер арендной платы; 2. арендодатель и арендатор обязаны до подписания передаточного акта провести инвентаризацию здания или сооружения и ознакомить друг друга с соответствующими документами.

19. К сторонам договора аренды здания и сооружения применяется гражданско-правовая ответственность в следующих случаях: 1. при несвоевременной уплате арендной платы; 2. при непроведении инвентаризации здания или сооружения сторонами договора аренды; 3. при не оформлении акта приёма-передачи здания или сооружения на условиях, предусмотренных договором; 4. при уклонении одной из сторон, выражающемся в отказе арендодателя от исполнения обязанности по передаче здания или сооружения либо в отказе арендатора от принятия здания или сооружения.

20. В части ответственности арендатора по договору аренды здания и сооружения к его основным обязанностям относятся следующие: 1. своевременная уплата арендных платежей. В случае краткосрочного договора

аренды применение штрафных санкций возможно при двукратной подряд неуплате арендной платы. При долгосрочной аренде указанный срок составляет шесть месяцев. При этом предусматривается ответственность за несвоевременную оплату коммунальных услуг; 2. обеспечение сохранности здания или сооружения и поддержание его в первоначальном состоянии. При аренде здания или сооружения, как правило, обязанность по проведению текущего ремонта возлагается на арендатора; 3. недопущение проведения ремонта, реконструкции и иных работ без согласия арендодателя. В противном случае к арендатору применяются штрафные санкции либо договорные отношения могут быть досрочно прекращены.

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

1. Рекомендуется изложить пункт 24 Порядка передачи в аренду государственного имущества, утверждённого постановлением Правительства РТ от 2 ноября 2011 года № 537, в следующей редакции: «Переход права собственности на республиканское и коммунальное имущество, которое на момент такого перехода является предметом договора аренды, допускается исключительно по соглашению сторон до истечения срока действия договора аренды, при этом предмет договора не подлежит купле-продаже и иным видам гражданско-правового оборота до окончания указанного срока. Кроме того, арендодатель обязан уведомить арендатора о намерении одностороннего расторжения договора аренды не менее чем за три месяца до предполагаемой даты его прекращения».

2. С учётом разработки и принятия Гражданского кодекса РТ в новой редакции от 24 декабря 2022 года № 1918, а также в целях приведения текста Порядка передачи в аренду государственного имущества, утверждённого постановлением Правительства РТ от 2 ноября 2011 года № 537, в соответствие с действующим гражданским законодательством, предлагается заменить в наименовании данного подзаконного нормативного правового акта слово «имущество» словом «собственность». Данное предложение представляется обоснованным, поскольку статья 285 Гражданского кодекса РТ озаглавлена «Право государственной собственности», при этом в части 1 указанной статьи прямо закреплено, что государственная собственность может существовать в формах республиканской и коммунальной собственности [6-А].

3. Рекомендуется дополнить статью 285 ГК РТ частью 7 следующего содержания:

– Аренда республиканских и коммунальных зданий и сооружений осуществляется на основании постановления Правительства РТ «О Порядке передачи в аренду государственного имущества» от 2 ноября 2011 года № 537.

4. В соответствии с частью 3 статьи 718 ГК РФ «договор аренды здания или сооружения, заключённый на срок не менее одного года, подлежит государственной регистрации и считается заключённым с момента такой регистрации». Из содержания данной нормы следует, что договор аренды здания или сооружения либо его части, заключённый между гражданами, подлежит регистрации в органах государственного налогового администрирования. В этой связи, в целях согласования норм ГК РФ и Налогового кодекса РФ, предлагается дополнить статью 718 ГК РФ частью 4 следующего содержания:

– Договор аренды здания или сооружения либо части здания или сооружения, передаваемых в аренду между физическими и юридическими лицами, подлежит регистрации в органах государственной налоговой службы независимо от срока действия договора.

5. В судебной практике во многих случаях в связи с отсутствием нотариального удостоверения договора аренды здания или сооружения между арендодателем и арендатором суды признают такие договоры недействительными. В целях последующей защиты прав арендаторов и арендодателей и приведения законодательства в соответствие с частью 2 статьи 675 ГК РФ, рекомендуется включить в содержание части 2 статьи 718 ГК РФ термин «в нотариальном порядке». Данное предложение обосновывается тем, что в соответствии с частью 5 статьи 64 Экономического процессуального кодекса РФ и частью 5 статьи 64 Гражданского процессуального кодекса РФ сделки, удостоверенные нотариально, признаются бесспорными [10-А; 12-А].

6. Рекомендуется дополнить статью 717 ГК РФ частью 3 следующего содержания: «Выделяются две группы зданий и сооружений: а) здания и сооружения, которые могут являться предметом договора аренды здания и сооружения; б) здания и сооружения, которые не могут являться предметом договора аренды здания и сооружения».

7. При передаче в аренду зданий или сооружений целесообразно в положениях пункта 1 статьи 27 Земельного кодекса РФ и статьи 719 ГК РФ установить четкое разграничение понятий «бесплатно» и «за плату».

8. Рекомендуется в ч. 3 ст. 722 ГК РФ заменить термин «имущество» термином «здание или сооружение».

9. В целях обеспечения единообразия терминологии в законодательстве рекомендуется использовать термин «прекращение». Это обосновано тем, что в пункте 4 статьи 722 ГК РФ используется выражение «прекращение договора аренды здания или сооружения» [9-А].

## СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ (ИСТОЧНИКОВ)

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

[1]. Конституцияи Чумхурии Тоҷикистон [Матн] аз 6 ноябри соли 1994 бо тағйиру иловаҳо аз 26 сентябри соли 1999, 22 юни соли 2003 ва 22 майи соли 2016 (бо забонҳои тоҷикӣ ва русӣ). – Душанбе: Ганҷ, 2016. – 136 с.

[2]. Кодекси маданияи ҚТ аз 24 декабри соли 2022, № 1918 // Махзани мутамаркази иттилоотӣ-ҳуқуқии ВА ҚТ «Адлия» [Захираи электронӣ]. – Манбаи дастрасӣ: URL: <https://mmih.adlia.tj> (санаи мурочиат: 18.12.2025).

[3]. Қонуни ҚТ «Дар бораи ичора» аз 6 декабри соли 1990, №184 // Махзани мутамаркази иттилоотӣ-ҳуқуқии ВА ҚТ «Адлия» [Захираи электронӣ]. – Манбаи дастрасӣ: URL: <https://mmih.adlia.tj> (санаи мурочиат: 04.11.2025).

[4]. Қарори Ҳукумати ҚТ «Дар бораи Тартиби ба ичора супоридани амволи давлатӣ» аз 2 ноябри соли 2011, №537 // Махзани мутамаркази иттилоотӣ-ҳуқуқии ВА ҚТ «Адлия» [Захираи электронӣ]. – Манбаи дастрасӣ: URL: <https://mmih.adlia.tj> (санаи мурочиат: 07.07.2025).

[5]. Паёми Президенти ҚТ муҳтарам Эмомалӣ Раҳмон ба Маҷлиси Олии ҚТ «Дар бораи самтҳои асосии сиёсати дохилӣ ва хориҷии ҷумҳурӣ» аз 28 декабри соли 2024 [Захираи электронӣ]. – Манбаи дастрасӣ: URL: <https://www.prezident.tj/event/missives/49225> (санаи мурочиат: 01.11.2025).

### II. Монография, учебники, учебные пособия:

[6]. Волкогон, А.В., Лукашевич, Д.Ю., Юшкарёв, И.Ю. Договор аренды зданий и сооружений с участием государственных учреждений: теория и практика гражданско-правового регулирования [Текст]: монография / А.В. Волкогон, Д.Ю. Лукашевич, И.Ю. Юшкарёв. – М.: Электронная библиотека, 2006. – 174 с.

[7]. Кокоева, Л.Т. Аренда: основные проблемы правового регулирования [Текст]: монография / Л.Т. Кокоева. – Владикавказ: Изд-во СОГУ, 2003. – 343 с.

[8]. Қурбонов, Қ.Ш., Ғаффорзода, И.Ғ. Ҳуқуқи граждани [Матн]: қисми 1 китоби дарсӣ / Қ.Ш. Қурбонов, И.Ғ. Ғаффорзода. – Душанбе: Донишварон, 2017. – 504 с.

[9]. Маҳмудов, М.А., Менглиев, Ш.М. Ҳукуки хусусии римӣ [Матн] / М.А. Маҳмудов, Ш.М. Менглиев. – Душанбе: ЭР-граф, 2013. – 176 с.

[10]. Маҳмудов, М.А., Тағойназаров, Ш.Т., Бобочонов, И.Ҳ., Бадалов, Ш.К. Тафсири Кодекси граждани Чумхурии Тоҷикистон (қисми якум) [Матн] / М.А. Маҳмудов, Ш.Т. Тағойназаров, И.Ҳ. Бобочонов, Ш.К. Бадалов. – Душанбе: ЭР-граф, 2010. – 1000 с.

[11]. Сулаймонов, Ф.С. Ҳукуки ашёй [Матн]: монография / Ф.С. Сулаймонов. – Душанбе: Нашриёти ДМТ, 2015. – 248 с.

[12]. Соҳибзода, М.М., Шерзода, Б.С. Падидаҳои нави ҳукуки маданияи Чумхурии Тоҷикистон [Матн]: монография: нашри аввал / зери таҳрири Ғаюров Ш.К. – мудири кафедраи ҳукуки маданияи факултети ҳуқуқшиносии ДМТ, д.и.х., профессор. – Душанбе: Меҳроҷ-граф, 2023. – 448 с.

[13]. Соҳибов, М.М. Проблемаҳои танзими ҳукуки граждани иҷораи китъаи заминҳои табиноти кишоварзӣ тибқи қонунгузори Чумхурии Тоҷикистон [Матн]: монография: нашри аввал / зери таҳрири Ғаюров Ш.К. доктори илмҳои ҳуқуқшиносӣ, профессор, мудири кафедраи ҳукуки граждани факултети ҳуқуқшиносии ДМТ. – Душанбе: Графика-83, 2020. – 238 с.

[14]. Соҳибов, М.М., Саидов, Ҳ.М., Хочамуродов, Д.Г., Бобохонов, Ҳ.З. Ҳукуки шартномавӣ [Матн] / М.М. Соҳибов., Ҳ.М. Саидов., Д.Г. Хочамуродов., Ҳ.З. Бобохонов // зери таҳрири профессор Ғаюров Ш.К. Душанбе: Андалеб - Р, 2015. – 244 с.

[15]. Усмонов, О.У. Ҳукуки моликияти хусусии шаҳрвандон ва ҳифзи он [Матн] / О.У. Усмонов. – Душанбе: Ирфон, 2003. – 140 с.

[16]. Холиқов, А.Ғ. Таърихи давлат ва ҳукуки Тоҷикистон [Матн]: китоби дарсӣ / А.Ғ. Холиқов. – Душанбе: ЭР-граф, 2014. – 380 с.

### **III. Статъя и доклады:**

[17]. Булеков, М. Договор аренды зданий и сооружений [Текст] / М. Булеков // Финансовая Россия. – 1997. – №18. – С. 15-18.

[18]. Раҳимов, М.З. Қонунгузори Чумхурии Тоҷикистон дар замони истиқлолият: инқишоф ва проблемаҳо [Матн] / М. З. Раҳимов // Инқишофи қонунгузори Чумхурии Тоҷикистон дар даврони истиқлолият / Маводди конф. илмӣ-амалӣ бахшида ба 20-умин солгарди Истиқлолияти давлатии Чумхурии Тоҷикистон, 26-29

августи соли 2011 / зери тахрири доктори илмҳои ҳуқуқ, профессор Раҳимов М.З. – Душанбе: Эр-граф, 2011. – С. 3-21.

[19]. Сангинов, Д.Ш. Гражданско-правовая ответственность сторон в договоре возмездного оказания социально-культурных услуг [Текст] / Д.Ш. Сангинов. // Вестник ТНУ. Серия гуманитарных наук. – 2014. – №3/1 (128). – С. 151-156.

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

[20]. Азукаева, Б.А. Правовое регулирование договора аренды нежилых помещений [Текст]: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Азукаева Баира Андреевна. – Москва, 2007. – 188 с.

[21]. Гаюров, Ш.К. Проблемы гражданско-правового регулирования акционирования государственных предприятий в Республике Таджикистан [Текст]: дис ... на соиск. уч. ст. канд. юрид. наук: 12.00.03 / Гаюров Шукрулло Кароматуллоевич. – Душанбе, 1996. – 195 с.

[22]. Дорошкова, А.Г. Договор аренды здания, сооружения и нежилого помещения [Текст]: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Дорошкова Антонина Григорьевна. – Рязань, 2002. – 185 с.

[23]. Ёрш, А.В. Аренда зданий и иных сооружений [Текст]: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Ёрш Александра Владимировна. – Москва, 2003. – 207 с.

[24]. Круглова, О.Б. Правовое регулирование договора аренды нежилых зданий, сооружений в предпринимательской сфере [Текст]: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Круглова Ольга Борисовна. – Самара, 2002. – 198 с.

[25]. Кузьмина, И.Д. Правовой режим зданий и сооружений как объектов недвижимости [Текст]: автореф. дис. ... д-ра. юрид. наук: 12.00.03 / Кузьмина Ирина Дмитриевна. – Томск, 2004. – 45 с.

[26]. Кокоева, Л.Т. Основные проблемы гражданско-правового регулирования арендных отношений [Текст]: дис. ... д-ра. юрид. наук: 12.00.03 / Кокоева Луиза Темболатовна. – Саратов, 2004. – 452 с.

[27]. Мещерякова, М.Е. Договор аренды зданий и сооружений в гражданском праве Российской Федерации [Текст]: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Мещерякова Марина Евгеньевна. – Владикавказ, 2007. – 184 с.

[28]. Писков, И.П. Гражданско-правовой режим зданий и сооружений [Текст]: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Писков Иван Павлович. – Москва, 2003. – 208 с.

[29]. Соҳибов, М.М. Проблемаҳои танзими ҳуқуқи гражданин иҷораи қитъаи заминҳои таъиноти кишоварзӣ тибқи қонунгузори Қумхурии Тоҷикистон [Матн]: дис. ... ном. илм. ҳуқуқ: 12.00.03 / Соҳибов Муҳаммадҷон Маҳмадалиевич. – Душанбе, 2018. – 235 с.

[30]. Шерзода, Б.С. Речаи ҳуқуқи молу мулки ғайриманқул тибқи қонунгузори Қумхурии Тоҷикистон: таҳқиқоти ҳуқуқи маданӣ [Матн]: дис. ... ном. илм. ҳуқуқ: 12.00.03 / Шерзода Бурҳоналӣ Сабзалӣ. – Душанбе, 2024. – 219 с.

## **V. Архивные материалы:**

[31]. Бойгонии Раёсати сармоягузорӣ ва идораи амволи давлатии шаҳри Душанбе (санаи мурочиат: 30.11.2024).

[32]. Бойгонии ҚВД «Оид ба ташкили фурӯши амволи давлатӣ»-и Кумитаи давлатии сармоягузорӣ ва идораи амволи давлатии ҚТ. – Манбаи дастрасӣ: Дар асоси мактуби ҷавоби ҳисоботи Корхонаи воҳиди давлатӣ оид ба ташкили фурӯши амволи давлатӣ соли 2022-2023 ва 9 моҳи аввали соли 2024 (санаи мурочиат: 30.11.2024).

[33]. Бойгонии ҚВД «Бақайдгирии молу мулки ғайриманқул». – Манбаи дастрасӣ: Мактуби ҷавобии Корхонаи воҳиди давлатии «Бақайдгирии молу мулки ғайриманқул» аз 20 июни соли 2022, №1/6-461 (2).

[34]. Бойгонии Сарраёсати маъмурикунонии андози Раёсати маъмурикунонии андози Кумитаи андози назди Ҳукумати ҚТ. Манбаи дастрасӣ: Мактуби ҷавобӣ ба Академия маълумот оид ба шумораи объектҳои молу мулки ба иҷора додашуда аз 01.01.2022 то 31.12.2023 (санаи мурочиат: 28.11.2024).

[35]. Бойгонии нотариати давлатии назди Саридораи нотариалии давлатии Вазорати адлияи ҚТ дар соли 2020-2021 (санаи мурочиат: 28.11.24).

## **ПУБЛИКАЦИИ СОИСКАТЕЛЯ УЧЕНОЙ СТЕПЕНИ ПО ТЕМЕ ДИССЕРТАЦИИ:**

**I. Статьи, опубликованные в рецензируемых научных журналах, входящих в перечень Высшей аттестационной комиссии при Президенте Республики Таджикистан:**

[1-А]. Раҳимов, Д.Қ. Мафҳум ва хусусиятҳои шартномаи иҷораи бинову иншоот [Матн] / Д.Қ. Раҳимов // Қонунгузорӣ. – 2019. – №4 (36). – С. 63-65; ISSN 2410-2903.

[2-А]. Раҳимов, Д.Қ. Мафҳум ва хусусиятҳои бино тибқи қонунгузорию Чумхурии Тоҷикистон [Матн] / Д.Қ. Раҳимов // Қонунгузорӣ. – 2020. – №4 (40). – С. 64-69; ISSN 2410-2903.

[3-А]. Раҳимов, Д.Қ. Унсурҳои шартномаи иҷораи бино ва иншоот [Матн] / Д.Қ. Раҳимов, М.М. Соҳибов // Идоракунии давлатӣ. – 2020. – №2 (46). – С. 72-79; ISSN 2664-0651.

[4-А]. Раҳимов, Д.Қ. Мафҳум, моҳият ва хусусиятҳои иншоот ҳамчун предмети шартномаи иҷораи бино ва иншоот [Матн] / Д.Қ. Раҳимов // Идоракунии давлатӣ. – 2022. – №2 (56). – С. 89-97; ISSN 2664-0651.

[5-А]. Раҳимов, Д.Қ. Асосҳои ҳуқуқии ба иҷора супоридани бино ва иншоот ҳамчун моликияти мақомоти худидоракунии маҳаллӣ [Матн] / Д.Қ. Раҳимов // Идоракунии давлатӣ. – 2023. – №3 (61). – С. 259-264; ISSN 2664-0651.

[6-А]. Раҳимов, Д.Қ. Асосҳои ҳуқуқии ба иҷора супоридани амволи давлатӣ (дар мисоли бино ва иншоотҳои давлатӣ) [Матн] / Д.Қ. Раҳимов // Идоракунии давлатӣ. – 2024. – №1 (66). – С. 261-270; ISSN 2664-0651.

[7-А]. Раҳимов, Д.Қ. Пули иҷора яке аз шартҳои асосии шартномаи иҷораи бино ва иншоот [Матн] / Д.Қ. Раҳимов // Давлатшиносӣ ва ҳуқуқи инсон. – 2024. – №2 (34). – С. 168-176; ISSN 2414-9217.

[8-А]. Раҳимов, Д.Қ. Марҳилаҳои рушди танзими ҳуқуқи маданияти падидаи иҷораи бино ва иншоот дар давраи соҳибистиклолӣ [Матн] / Д.Қ. Раҳимов // Ҳаёти ҳуқуқӣ. – 2024. – №3 (47). – С. 156-163; ISSN 2307-5198.

[9-А]. Раҳимов, Д.Қ. Тартиби бастан, тағйир додан ва қатъи шартномаи иҷораи бино ва иншоот [Матн] / Д.Қ. Раҳимов // Идоракунии давлатӣ. – 2024. – №4/3 (71). – С. 408-413; ISSN 2664-0651.

[10-А]. Раҳимов, Д.Қ. Тартиби супоридани предмети шартномаи иҷораи бино ва иншоот [Матн] / Д.Қ. Раҳимов // Идоракунии давлатӣ. – 2025. – №2 (73). – С. 486-491; ISSN 2664-0651.

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

**[11-А].** Раҳимов, Д.К. Некоторые вопросы о зданиях и сооружениях как недвижимости [Текст] / Д.К. Раҳимов, Б.С. Шерзода // Scientific Collection «InterConf», (40): with the Proceedings of the 2nd International Scientific and Practical Conference «Scientific Community: Interdisciplinary Research» (January 26-28, 2021). – Hamburg, Germany: Busse Verlag GmbH, 2021. – С. 401-409.

**[12-А].** Раҳимов, Д.К. Танзими давлатии бақайдгирии шартномаи иҷораи бино ва иншоот тибқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон [Матн] / Д.К. Раҳимов // Конференсияи байналмилалӣ илмӣ-амалӣ дар мавзӯи «Ислоҳоти низоми идоракунии давлатӣ ва хизмати давлатӣ: моделҳои муосири самаранокии он» (05-06-уми март соли 2021, ш. Душанбе) / Зери назари д.и.х., профессор Ғафурзода А.Д. – Душанбе: Матбааи АИДНПҚТ, 2021. – С. 340-345.

**[13-А].** Раҳимов, Д.К. Баъзе масъалаҳои вобаста ба асосҳои ҳуқуқӣ ва қафолатҳои ҳуқуқии инсон ба манзил [Матн] / Д.К. Раҳимов // «Ҳуқуқи инсон дар ҷаҳони муосир: концепсияҳо, воқеият ва дурнамо» маводди конференсияи байналмилалӣ илмӣ-амалӣ бахшида ба Рӯзи ҳуқуқи инсон ва Рӯзи байналмилалӣ муқовимат ба коррупсия (03-юми декабри соли 2021, ш. Душанбе) / Зери таҳрири д.и.х., профессор Ғафурзода А.Д. ва н.и.х., дотсент Қодирзода Д.С. – Душанбе: Матбааи АИДНПҚТ, 2021. – С. 428-438.

**[14-А].** Раҳимов, Д.К. Речаи ҳуқуқии замин, ки дар он предмети шартномаи иҷораи бино ва иншоот ҷойгир аст [Матн] / Д.К. Раҳимов // «Нақши идоракунии давлатӣ дар раванди саноатикунории босуръати Ҷумҳурии Тоҷикистон» маҷмуи мақолаҳои илмӣ ва маърузаҳо (22-23-юми апрели соли 2022, ш. Душанбе) / Зери назари д.и.х., профессор Ғафурзода А.Д. – Душанбе: Матбааи АИДНПҚТ, 2022. – С. 273-279.

**[15-А].** Раҳимов, Д.К. Қафолатҳои амалишавии ҳуқуқу озодиҳои инсон ва шаҳрванд дар муносибатҳои ҳуқуқии маданӣ (дар мисоли шартномаи иҷораи бино ва иншоот) [Матн] / Д.К. Раҳимов // «Ҳифзи ҳуқуқи инсон ва масъалаи муқовимат ба коррупсия дар ҷаҳони муосир: концепсияҳо, воқеият ва дурнамо» маводди конференсияи байналмилалӣ илмӣ-амалӣ (1-2-юми декабри соли 2023, ш. Душанбе) // Зери таҳрири доктори илмҳои ҳуқуқшиносӣ, профессор Ғафурзода А.Д. ва номзоди илмҳои ҳуқуқшиносӣ, дотсент Қодирзода Д.С. – Душанбе: Аршан, 2023. – С. 394-402.

**[16-А].** Раҳимов, Д.К. Вазъи ҳуқуқии қитъаи замин ҳангоми ба иҷора додани бино ё иншоот тибқи қонунгузории Ҷумҳурии

Тоҷикистон [Матн] / Д.Қ. Раҳимов // «Мушкилотҳои қонунгузорию замин дар даврони мусоир»: маводҳои конференсияи ҷумҳуриявӣ (13-уми октябри соли 2023, ш. Душанбе) // Зери назари доктори илмҳои ҳуқуқшиносӣ, профессор Мирзозода П.З. ва номзоди илмҳои ҳуқуқшиносӣ, дотсент Шарифзода Ф.Ш. – Душанбе: Мехроҷ-граф, 2023. – С. 137-143.

**[17-А].** Раҳимов, Д.Қ. Шаклҳои амалисозии ҷавобгарии ҳуқуқи мадания тарафҳои шартномаи иҷораи бино ва иншоот [Матн] / Д.Қ. Раҳимов // Пешгирии кирдорҳои коррупсионӣ ҳамчун воситаи ҳифзи ҳуқуқи инсон ва тамини самаранокии идоракунии давлатӣ: вазъ ва дурнамо: маводди конференсияи байналмилалӣ илмӣ-амалӣ (4-5-уми декабри соли 2024) // Зери назари умумии номзоди илмҳои педагогӣ, дотсент Сафарзода Д.Ҷ. ва номзоди илмҳои ҳуқуқшиносӣ, дотсент Саъдиев И.З. – Душанбе: Контраст, 2024. – С. 347-358.

**[18-А].** Раҳимов, Д.Қ. Ташаккули қонунгузорию мадания давраи шуравӣ оид ба иҷораи бино ва иншоот [Матн] / Д.Қ. Раҳимов // «Нақш ва ҷойгоҳи муҳаққикони ватанӣ дар рушди илми ҳуқуқшиносӣ: вазъ ва дурнамо» маводди конференсияи ҷумҳуриявии илмӣ-амалӣ (18-уми апрели соли 2024) // Зери таҳрири номзоди илмҳои ҳуқуқшиносӣ, дотсент Саъдиев И.З. – Душанбе: Матбааи АИДНПҚТ, 2024. – С. 250-254.

**[19-А].** Раҳимов, Д.Қ. Рушди танзими ҳуқуқи мадания падидаи иҷораи бино ва иншоот дар давраи соҳибистиклолӣ [Матн] / Д.Қ. Раҳимов, М.М. Соҳибзода // «Нақши Конститутсияи Ҷумҳурии Тоҷикистон дар рушди қонунгузорию мадания» маводди конференсияи ҷумҳуриявии илмӣ-назариявӣ (31-уми октябри соли 2024, ш. Душанбе) // Зери таҳрири номзоди илмҳои ҳуқуқшиносӣ, дотсент Саъдиев И.З. – Душанбе: 2024. – С. 118-133.

**[20-А].** Раҳимов, Д.Қ. Баъзе масъалаҳо оид ба «маҳдудият» ва «гарониҳо»-и ҳуқуқ дар шартномаи иҷораи бино ва иншоот [Матн] / Д.Қ. Раҳимов // Маҷмуи мақолаҳои конференсияи ҷумҳуриявии илмӣ-амалӣ дар мавзӯи «Масъалаҳои мубрами танзими ҳуқуқи тичоратикунони натиҷаҳои фаъолияти илмӣ, илмию техникӣ ва паркҳои технологӣ: ҳолат, мушкилот ва дурнамо» (Бахшида ба 15 солагии таъсисёбии Маркази миллии қонунгузорию назди Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон ва «Соли маърифати ҳуқуқӣ» эълон гардидани соли 2024) (24-уми декабри соли 2024) // Зери назари номзоди илмҳои ҳуқуқшиносӣ, дотсент Саидзода И.Ҷ. – Душанбе: Мехроҷ-граф, 2024. – С. 132-138.

**[21-А].** Раҳимов, Д.Қ. Нақши шартномаи иҷораи бино ва иншоот дар рушди иқтисоди миллӣ [Матн] / Д.Қ. Раҳимов // «Механизмҳои муносири идоракунии давлатӣ дар шароити номуайяни: назария, амалия, методология ва дурнамои рушд»: маводҳои конференсияи ҷумҳуриявии илмӣ-назариявӣ (26-уми декабри соли 2024) // Зери таҳрири номзоди илмҳои илҳмҳои иқтисодӣ, дотсент Одиназода Ф.Ҷ. ва номзоди илмҳои илҳмҳои иқтисодӣ, дотсент Бобозода А.О. – Душанбе, 2024. – С. 383-390.

**[22-А].** Раҳимов, Д.Қ. Вазъи ҳуқуқи тарафҳои шартномаи иҷораи бино ва иншоот [Матн] / Д.Қ. Раҳимов // Конференсияи ҷумҳуриявии илмӣ-амалӣ дар мавзӯи «Масъалаҳои мубрами ҳуқуқи интиҳоботӣ ва низоми интиҳобот дар Ҷумҳурии Тоҷикистон»: маводди конференсияи ҷумҳуриявии илмӣ-амалӣ (21-уми феввали соли 2025, ш. Душанбе) // Зери таҳрири номзоди илмҳои ҳуқуқшиносӣ, дотсент Саъдиев И.З. – Душанбе: 2025. – С. 278-282.

**[23-А].** Раҳимзода, Д.Қ. Пайдоиши баъзе аз унсурҳои иҷораи бино ва иншоот дар давлатҳои аҳди қадим ва давлатдории тоҷикон [Матн] / Д.Қ. Раҳимзода // Маҷаллаи масъалаҳои мубрами ҳуқуқшиносии муосир. – 2025. – № 4. (8). – С. 67-79.

## ФИШУРДА

### ба диссертатсияи Раҳимзода Диловар Қосим дар мавзуи «Танзими ҳукукии шартномаи иҷораи бино ва иншоот тибқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон»

**Калидвожаҳо:** шартнома, иҷора, шартномаи иҷора, шартномаи иҷораи бино ва иншоот, бино, иншоот, табиати ҳуқуқӣ, мавзуи шартномаи иҷораи бино ва иншоот, вазъи ҳуқукии тарафҳои шартномаи иҷораи бино ва иншоот, бақайдгирии давлатӣ, тасдиқи нотариалӣ, тартиби бастан, тағйир додан, қатъ кардан, ҷавобгариҳои ҳуқуқи маданӣ.

Бо дарназардошти омӯзиши ақидаю назарияҳои илмӣ мақсади мақсади таҳқиқоти диссертатсионӣ ин омӯзиши ҷанбаҳои таърихӣ ва муосири масъалаҳои муҳимми танзими ҳуқукии шартномаи иҷораи бино ва иншоот дар соҳаи ҳуқуқи маданӣ, таҳқиқи нуқтаҳои илмӣ, санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ ва амалияи ҳуқуқатбиққунии масъалаи мазкур, ҳамзамон, пажӯҳиши илмӣ ҳолати кунунии танзими масъалаҳои асосии ҳуқукии шартномаи иҷораи бино ва иншоот ва пешниҳодҳои илман асосноки назариявӣ ва амалӣ барои тақмили қонунгузории соҳа ва ташаккули муносибатҳои иҷоравии бино ва иншоот мебошад.

Ҳангоми анҷом додани таҳқиқоти илмӣ усулҳои умумии илмӣ, ба монанди усули диалектикӣ, таҳлили низомнок ва усулҳои махсуси ҳуқуқӣ, аз ҷумла усули таърихӣ-ҳуқуқӣ, расмӣ-ҳуқуқӣ, муқоисавӣ-ҳуқуқӣ ба таври васеъ истифода карда шудаанд.

Навгонии илмӣ таҳқиқот пеш аз ҳама дар он дар он зоҳир меёбад, ки диссертатсияи мазкур аввалин таҳқиқоти комили илмӣ оид ба масъалаҳои мубрами танзими ҳуқукии шартномаи иҷораи бино ва иншоот дар ҚТ ба ҳисоб рафта, дар раванди таҳқиқот меъёрҳои қонунгузории ҚТ оид ба масъалаҳои иҷораи бино ва иншоот шарҳу тавзеҳ дода шудаанд. Ҳамчунин, таҷриба ва қонунгузории маданияи мамлакатҳои хориҷӣ дар муқоиса бо қонунгузории миллӣ таҳлил гашта, таҷрибаҳои судӣ, оморҳо ва таҷрибаи мақомотҳои бақайдгирандаи шартномаи мазкур дар ҚТ мавриди омӯзиш қарор гирифтаанд. Инчунин, маҷмуи масъалаҳои баррасигардида дар илми ҳуқуқшиносии ватанӣ навгонӣ махсус меёбад.

Бо дарназардошти мавҷудияти мушкилотҳо дар соҳаи мазкур муаллиф кӯшиш намудааст, ҷиҳати пешниҳоди роҳҳои ҳалли он таҳқиқоти назарияро амалиро анҷом дода, тақлифҳои муайяно манзур намудааст.

## АННОТАЦИЯ

### на диссертации Рахимзода Диловар Косима на тему «Правовое регулирование договора аренды зданий и сооружений в соответствии с законодательством Республики Таджикистан»

**Ключевые слова:** договор, аренда, договор аренды, договор аренды зданий и сооружений, здание, сооружение, правовая природа, предмет договора аренды зданий и сооружений, правовой статус сторон договора аренды зданий и сооружений, государственная регистрация, нотариальное удостоверение, порядок заключения, изменения, прекращения, гражданско-правовая ответственность.

С учетом изучения научных подходов и теорий, цель данного диссертационного исследования заключается в изучении исторических и современных аспектов правового регулирования договора аренды зданий и сооружений в области гражданского права, исследовании научных проблем, нормативных правовых актов и практики правоприменения в данной сфере, а также в научном анализе текущего состояния регулирования основных правовых вопросов договора аренды зданий и сооружений и представлении научно обоснованных теоретических и практических предложений для совершенствования законодательства и формирования арендных отношений в отношении зданий и сооружений.

В процессе проведения исследования были использованы общенаучные методы, такие как диалектический метод, системный анализ, а также специальные юридические методы, включая историко-правовой, формально-правовой и сравнительно-правовой подходы. Применение указанных методов позволило провести научный анализ темы диссертации корректно и всесторонне, а также выявить новые научные знания.

Научная новизна исследования проявляется прежде всего в том, что диссертация является первым полным научным исследованием актуальных вопросов правового регулирования договора аренды зданий и сооружений в РТ. В ходе исследования даны комментарии к действующим нормам законодательства РТ в сфере аренды зданий и сооружений. Также проведен анализ опыта и законодательства зарубежных стран в сравнении с национальным правом, изучены судебная практика, статистические данные и опыт органов, регистрирующих соответствующие договоры в РТ. Кроме того, совокупность рассмотренных вопросов представляет собой новизну для национальной юридической науки.

С учетом существующих проблем автор предпринял попытку предложить пути их решения, проведя теоретическое и практическое исследование, и сформулировал конкретные рекомендации.

## ANNOTATION

### **dissertation by Rahimzoda Dilovar Qosim on the topic «Legal regulation of the lease agreement of buildings and constructions under the legislation of the Republic of Tajikistan»**

**Keywords:** contract, lease, lease agreement, lease agreement of buildings and constructions, building, construction, legal nature, subject of the lease agreement of buildings and constructions, legal status of the parties to the lease agreement of buildings and constructions, state registration, notarial certification, procedure for conclusion, amendment, termination, civil law liability.

Based on the study of scientific approaches and theories, the purpose of this dissertation research is to examine the historical and contemporary aspects of the legal regulation of lease agreements of buildings and constructions in civil law, to study scientific problems, normative legal acts, and law enforcement practice in this area, as well as to conduct a scientific analysis of the current state of regulation of the main legal issues of lease agreements of buildings and constructions and to provide scientifically grounded theoretical and practical recommendations for improving legislation and forming lease relations regarding buildings and constructions.

During the research, general scientific methods, such as the dialectical method, system analysis, as well as specialized legal methods, including historical-legal, formal-legal, and comparative-legal approaches, were widely used. The use of these methods allowed for a comprehensive and accurate scientific analysis of the dissertation topic and facilitated the emergence of new scientific knowledge.

The scientific novelty of the study primarily lies in the fact that this dissertation represents the first comprehensive scientific research on the pressing issues of legal regulation of lease agreements of buildings and constructions in the Republic of Tajikistan. In the course of the research, the norms of the legislation of the Republic of Tajikistan concerning the lease of buildings and constructions were analyzed and commented upon. Additionally, the legislation and experience of foreign countries were studied in comparison with national law, including judicial practice, statistics, and the experience of registration authorities handling such agreements in the Republic of Tajikistan. Moreover, the set of issues considered represents a novelty in the field of domestic legal science.

Considering existing challenges, the author attempted to propose ways to resolve them through both theoretical and practical research, and presented specific recommendations.