

ДОНИШГОҲИ МИЛЛИИ ТОҶИКИСТОН

ТДУ: 343:254 (575.3)

Бо ҳуқуқи дастнавис

ТКБ: 67.99 (2) 32 (2точик)

А – 39



АЙЮБЗОДА АЗИМ ШОКИР

МУШКИЛОТИ ТАНЗИМИ ҲУҚУҚИИ МАДАНИИ ШАРТНОМАИ ХАРИДУ ФУРӯШИ МАНЗИЛИ ИСТИҚОМАТӢ ДАР ҶУМҲУРИИ ТОҶИКИСТОН

АВТОРЕФЕРАТИ

диссертатсия барои дарёфти дараҷаи илмӣ номзади илмҳои
ҳуқуқшиносӣ аз рӯйи ихтисоси 12.00.03 – Ҳуқуқи граждани;
ҳуқуқи соҳибкорӣ; ҳуқуқи оилавӣ; ҳуқуқи байналмилалӣ хусусӣ

Душанбе – 2025

Диссертатсия дар кафедраи ҳуқуқи мадания факултети ҳуқуқшиносии Донишгоҳи миллии Тоҷикистон иҷро гардидааст.

Роҳбари илмӣ: Қурбонализода Нурулло Шамсулло – доктори илмҳои ҳуқуқшиносӣ, дотсент, Роҳбари дастгоҳи Раиси шаҳри Душанбе.

Муқарризони расмӣ: Меликов Умрилло Асадуллоевич – доктори илмҳои ҳуқуқшиносӣ, профессори кафедраи ҳуқуқи факултети ҳуқуқ ва гумруки Донишгоҳи байналмилалӣ сайёҳӣ ва соҳибкорӣ Тоҷикистон;

Сидиқов Дилшод Аҳрорович – номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ, дотсенти кафедраи ҳуқуқи мадания факултети ҳуқуқшиносии Донишгоҳи славянӣ Россия ва Тоҷикистон.

Муассисаи тақриздиханда: Муассисаи таълимии таҳсилоти олии касбии «Академияи идоракунии давлатии назди Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон» (ш. Душанбе).

Ҳимояи диссертатсия 25 ноябри соли 2025 соати 10:00 дар ҷаласаи Шурои диссертатсионӣ 6D.KOA-018 назди Донишгоҳи миллии Тоҷикистон (734025, ш. Душанбе, Буни Ҳисорак, толори Шурои диссертатсионӣ факултети ҳуқуқшиносии ДМТ) баргузор мегардад.

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

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

Автореферат «_____» _____ соли 2025 тавзеъ шудааст.

Котиби илмӣ шурои диссертатсионӣ,
номзади илмҳои ҳуқуқшиносӣ, дотсент



Қодиров Н.А.

МУҚАДДИМА

Мубрамии мавзӯи таҳқиқот. Манзил яке аз ниёзҳои асосии ҳаётан муҳимми башар мебошад, ки ба сатҳи неқӯаҳволии моддии ӯ, шаклгирии ҳувияти шахсӣ ва дараҷаи фарогирӣ ба муҳити иҷтимоӣ таъсири мустақим мерасонад. Дар Конститутсияи Ҷумҳурии Тоҷикистон мустақкам гардидани ҳуқуқ ба манзил ба унвони яке аз ҳуқуқҳои асосии инсон ва шахрванд, гувоҳӣ бар аҳаммияти волои он дар низоми умумии ҳуқуқҳои иҷтимоӣ буда, авлавияти таъмини шароити муносиби манзилро дар доираи сиёсати иҷтимоии давлат таъкид мекунад. Аҳаммияти стратегии таъмини аҳолии бо манзилро ба инобат гирифта, Асосгузори сулҳу ваҳдати миллӣ – Пешвои миллат муҳтарам Эмомалӣ Раҳмон дар яке аз суҳанрониҳои худ қайд менамояд, ки дар замони соҳибистиклолии 140 ҳазор гектар замин, аз ҷумла 52 ҳазор гектар аз ҳисоби заминҳои обӣ ба зиёда аз 1 миллиону 420 ҳазор оилаи кишвар барои сохтмони манзили истиқоматӣ тақсим карда шуд, ки қисми асосии он ба оилаҳои ҷавон рост меояд [28]. Қатъи назар аз рушди қобили тавачҷуҳӣ ҳаҷми сохтмони манзил дар солҳои охир, пеш аз ҳама аз ҳисоби сармоягузориҳои хусусӣ, ҷараёни инкишофи ҳозираи демографӣ зурурати боз ҳам васеъ намудани фонди манзилро ба миён мегузорад. Мутобиқи маълумоти расмӣ Агентии омори назди Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон, ба ҳолати охири соли 2020, таъминнокии аҳолии бо манзил 11,1м²/нафарро ташкил дод, ки ин ба 92,5 дарсади нишондоди меъёрии муқарраршуда баробар аст. Ҳамзамон тибқи маълумоти омории аз масоҳати умумии фонди манзили истиқоматӣ 64,1 ҳазор метри мураббаъ дар ҳолати фарсуда ва садамавӣ қарор дорад [3].

Дар Стратегияи рушди соҳаи сохтмони Ҷумҳурии Тоҷикистон барои давраи то соли 2030 таъкид шудааст, ки омилҳои муҳимми рушди соҳаи манзил ин талаботи ҷамъшудаи аҳолии ба беҳтар намудани шароити манзилӣ ба ҳисоб рафта, дар ин раванд, мушкilotи ҷиддӣ таъмини рушди мутавозуни бозори манзил дар шароити талабот ба манзили замонавӣ ва бароҳат ба ҳисоб меравад [2]. Рушди бозори молу мулкӣ ғайриманқул дар маҷмӯъ муҳимтарин самти сиёсати иҷтимоии давлат доништа мешавад.

Дар баробари чунин механизмҳои ҳуқуқӣ, чун шартномаи иштирок дар сохтмони ҳиссагӣ, ипотека ва дигар шаклҳои муомилоти ҳуқуқии молумулк, шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ ба сифати яке аз муҳимтарин тасмимоти молӣ ва иқтисодӣ дар зиндагии шахрванд мебошад. Бо назардошти аҳаммияти иҷтимоӣ ва ҳуқуқии он, бастании ин шартнома риояи меъёрҳои возеҳи муайяншудаи қонунгузорӣ ва муқаррар намудани шартҳои мутаносиби шартномаро талаб менамояд. Шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ ба унвони яке аз намудҳои марказии шартномаҳои

марбут ба молу мулки ғайриманқул, бояд қатъиян мутобиқ бо нишондоди қонунгузорӣ ва талаботи муомилоти ҳуқуқии маданӣ баста шавад.

Дар шароити ба таври васеъ хусусигардонии қисми зиёди фонди манзили давлатӣ ва афзудани босуръати баҳши хусусӣ дар соҳаи сохтмони манзил, мубрамияти танзими ҳуқуқии маданияи аҳдҳо бо манзили истиқоматӣ меафзояд. Бо вучуди инкишофи мудовими рушди бозори молу мулки ғайриманқул дар Ҷумҳурии Тоҷикистон ва афзоиши сармоягузориҳои хусусӣ дар ин баҳш, танзими феълии шартномавии хариду фурӯши манзили истиқоматӣ дар як қатор мавридҳо номукамал боқӣ мемонад. Ин ҳам бо мушкилоти меъёрии ҳуқуқӣ ва ҳам набудани таҷрибаи ягонаи судӣ алоқаманд аст, ки баамалбарории принципҳои ҳуқуқӣ инсон ва волоияти қонунро душвор мекунад.

Манзили истиқоматӣ яке аз намудҳои роиҷтарини объектҳои молу мулки ғайриманқул дар муомилоти рӯзмарраи маданӣ мебошад. Гузариш ба намунаи иқтисоди бозоргонӣ, фароянди фаъоли хусусигардонӣ, сохтмони биноҳои истиқоматии нав, ҳамчунин рушди мудовими демографӣ ва афзоиши эҳтиёҷ ба манзил танзими ҳуқуқии дурусту самарабахшро дар ин соҳа зарурӣ кардааст. Дар шароити муосири иҷтимоӣ-иқтисодӣ шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ яке аз маҳбубтарин шаклҳои аҳд дар соҳаи муомилоти ҳуқуқӣ маданияи молу мулки ғайриманқули истиқоматӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон мебошад. Сарфи назар аз мавҷудияти Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон, ки ҷанбаҳои алоҳидаи муносибатҳои манзилиро ба танзим мебарорад, танзими асосии марбут ба тартиби бастан, иҷро ва қатъи шартномаи хариду фурӯш дар меъёрҳои Кодекси маданияи Ҷумҳурии Тоҷикистон мутамарказ шудааст, ки дар таъмини тартиботи ҳуқуқии ҷараёни бегона намудани объектҳои манзилӣ нақши калидӣ мебозад. Бояд дар назар гирифт, ки меъёрҳои ҳуқуқии дахлдор хусусияти ҳуқуқӣ хусусӣ ва ҳам ҳуқуқӣ оммавӣ доранд. Ин зарурати ҳамоянгӣ ва пайвастагии низомнокро бо назардошти хусусиятҳои ҳуқуқии намуди шартномаи баррасишаванда ба миён меорад, ки таносуби манфиатҳои иштирокчиёни аҳдҳои маданӣ ва тадбиқи вазифаи волоияти ҳуқуқро таъмин мекунад.

Лозим ба зикр аст, ки дар қонунгузориҳои амалкунандаи маданияи Ҷумҳурии Тоҷикистон боби муҳсос ё зербоби ҷудогона баҳшида ба шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ ихтисос дода нашудааст. Фақат як модда – моддаи 614, ки дар боби 35 Кодекси маданӣ ҷойгир шудааст, дорои муқаррарот оид ба баъзе хусусиятҳои чунин шартномаҳо мебошад. Дар айни ҳол, шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ бо теъдоди хусусиятҳои хос муайян карда мешавад, ки зарурати танзими пешакии дақиқтар ва махсусгардонидашудаи ҳуқуқиро дар пай дорад. Дар шумори хусусиятҳои махсуси танзими ҳуқуқии шартномаи хариду фурӯши манзили

истиқоматӣ, аз ҷумла, тартиби бастан ва иҷрои онро қонун муқаррар кардааст, ки шомили риояи тартиботи расмӣ миайян мебошад. Аз ҷониби фурӯшанда иҷро намудани уҳдадори супоридани объектҳои ғайриманқул дар ҳолате, ки ба шартҳои шартнома ва талаботи қонунгузорӣ мувофиқат мекунад, аҳамияти муҳим дорад. Илова бар ин, ҳангоми анҷом додани чунин аҳд бояд ҳуқуқи шахсони сеюмро, ки дорои ҳуқуқи қонунии истифодаи манзили истиқоматӣ мебошанд, ба назар гирифтани лозим аст, ки ин зарурати риояи кафолатҳои иловагии ҳимояи манфиатҳои онҳоро дар доираи механизми ҳуқуқи бегона намудани манзил ба миён меорад.

Дар ин росто, танзими саҳеҳи ҳуқуқи муносибатҳои ҳуқуқи мазкур аз аҳамияти вижае бархурдор мебошад. Азбаски шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ ба таври мустақим бар манфиатҳои молумулкӣ ва манфиатҳои иҷтимоии шаҳрвандон таъсир мегузорад, бояд танзими он бо ҳадафи пешгирӣ аз хатарҳои эҳтимолӣ, ки метавонад боиси талафоти ҷиддии моддӣ гардад, равона карда шавад. Дар сурати мавҷуд набудани механизми самаранокӣ таъмини ҳуқуқи шартнома эҳтимоли зиёде вуҷуд дорад, ки тарафҳо мутаҳаммили зиёни ҷиддӣ, аз ҷумла аз даст додани ҳуқуқи моликият ё қисми зиёди дороиҳои молумулкӣ шаванд.

Танзими самаранокӣ ҳуқуқи маданияи шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ барои дастёбӣ ба як қатор ҳадафҳои муҳим мусоидат мекунад: коҳиш додани таваккал ва зиёнҳо, пешгирии ихтилофҳо ва баҳсҳо, рафъи номуайянии ҳуқуқӣ ва нофаҳмиҳо байни тарафҳо, инчунин таҳкими устувории муомилоти маданӣ.

Дар айни ҳол, лозим ба зикр аст, ки муносибатҳои баррасишаванда танҳо қисман тавассути меъёрҳои ҳуқуқи амалқунанда танзим карда мешаванд. Қатъи назар аз мавҷуд будани меъёрҳои алоҳида, ки хариду фурӯши молумулкӣ ғайриманқули истиқоматиро танзим мекунанд, дар ин соҳа камбудӣҳо ва ихтилофҳои ҳуқуқӣ вуҷуд доранд, ки ба устувории муомилаи маданӣ таъсири манфӣ расонида, амалияи ҳуқуқтатбиққуниро душвор мегардонад.

Ҳамин тавр, гуфтаҳои фавқуззикр мубрамият ва аҳамияти амалии мавзӯи таҳқиқотро тасдиқ мекунанд. Ошкор ва бартараф намудани мушкилиҳои мавҷуда дар танзими ҳуқуқи шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ вазифаи саривақтӣ ба шумор меравад, ки дорои ҳам аҳамияти илмӣ ва ҳам амалӣ мебошад.

Дарачаи таҳқиқи мавзӯи илмӣ. Мушкилоти танзими ҳуқуқи маданияи шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ дар ҚТ ҳамчун предмети мустақили пажӯҳиши илмӣ диссертатсионӣ таҳлил нашудаанд. Баъзе аз масоили умумии шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ аз нигоҳи олимони ватанӣ, ба монанди Ш.К. Ғаюрзода [18, с. 143-149], Ш.К. Каримзода

[4, с. 198], Н.Ш. Қурбонализода [5, с. 264], Қ.Ш. Қурбонов [6, с. 511], М.А. Маҳмудзода [8, с. 183], П.З. Мирзозода [9, с. 412], Ҷ.С. Муртазозода [10, с. 312], Э.С. Насриддинзода [11, с. 204], М.З. Раҳимзода [12, с. 504], Д.С. Раҳмон [13, с. 252], Д.Ш. Сангинзода [14, с. 500], Ф.С. Сулаймонов [15, с. 248], Д.Ш. Султонова [24, с. 206], М.М. Соҳибзода [15, с. 288], Ш.Т. Тағойназаров [7, с. 1000], О.У. Усмонов [17, с. 200], Ҳ.Н. Ҳиматов [19, с. 144-148], Б.С. Шерзода [26, с. 219] мавриди таҳлил қарор гирифтааст.

Ҳангоми омода кардани диссертатсия, ҳамзамон таҳқиқоти илмӣ як қатор пажӯҳишгарони хориҷӣ, ки дар масъалаи шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ таҳқиқоти илмӣ анҷом додаанд, мавриди омӯзиш ва истифода қарор дода шудаанд. Дар миёни онҳо метавон С.В. Агапов [20, с. 162], А.В. Борисенко [21, с. 195], С.Б. Иванников [22, с. 195], А.С. Овчарова [23, с. 187], Т.Н. Халбаева [25, с. 210], М.А. Шлотгауэр [27, с. 229] ва дигаронро дохил намуд.

Робитаи таҳқиқот бо барномаҳо ва мавзӯҳои илмӣ. Диссертатсия дар доираи мавзуи қорҳои илмӣ-таҳқиқотии кафедраи ҳуқуқи мадания факултети ҳуқуқшиносии ДМТ барои солҳои 2021-2025 – «Нақши ҳуқуқи мадания дар татбиқи ҳадафҳои миллии стратегӣ» омода карда шудааст.

ТАВСИФИ УМУМИИ ТАҲҚИҚОТ

Мақсади таҳқиқот. Мақсади таҳқиқоти диссертатсионии мазкур пажӯҳиши ҳамаҷонибаи мушқилиҳои танзими ҳуқуқии шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ дар ҳуқуқи маданияи Ҷумҳурии Тоҷикистон мебошад. Таҳқиқот ба омӯзиши равишҳои доктриналӣ, меъёрҳои қонунгузори амалкунанда, ҳамчунин хусусиятҳои амалияи ҳуқуқтадбиқкунӣ дар ин соҳа равона гардида, бо мақсади ошкор кардани мушқилоти мавҷуда ва таҳияи пешниҳодҳо ҷиҳати бартарафсозии онҳо анҷом дода мешавад.

Вазифаҳои таҳқиқот. Мутобиқи мақсади пешбинишудаи таҳқиқоти диссертатсионӣ, вазифаҳои асосие, ки дар раванди иҷрои он ҳал карда мешаванд, аз инҳо иборат аст:

– таҳия намудани мафҳуми категорияи «манзили истиқоматӣ» бо дарназардошти хусусияти ҳуқуқии он ва муқаррар намудани таносуби он бо дигар мафҳумҳои ҳуқуқии шабех, ки дар қонунгузори мадания ва манзил мустақам шудаанд;

– кушодани табиати ҳуқуқии шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ, муайян намудани хусусиятҳои хоси он, аломатҳо ва хусусиятҳои фарқкунанда, ки аз мавзуи аҳд ва режими махсуси ҳуқуқии объекти он маншаъ мегиранд;

– таҳлили пурраи мавзуи шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ, аз ҷумла таҳлили хусусиятҳои баستاني аҳдҳо оид ба ҳисса дар ҳуқуқи моликияти умумӣ ба манзил;

– муайян намудани вазъи ҳуқуқии тарафҳои шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ ва баррасии масъалаҳои ҳуқуқи истифодаи манзили истиқоматӣ аз ҷониби шахсони сеюм, ки баъди хариду фурӯш нигоҳ дошта мешаванд;

– муайян ва таҳлили ҳуқуқии мушкилоте, ки ҳангоми муайян намудани нарх ҳамчун шартӣ муҳимми шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ, аз ҷумла масъалаҳои дурустии ҳуқуқӣ, адолат ва таъмини уҳдадорӣ ба вучуд меоянд;

– омӯзиши ҷанбаҳои ҳуқуқии ба риояи шакл ва бақайдгирии давлатии шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ алоқаманд, бо мақсади муайян намудани оқибатҳои ҳуқуқии риоя накардани ин талабот;

– таҳлили мазмуни шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ, аз ҷумла таҳқиқи ҳуқуқ ва уҳдадорӣҳои тарафҳо, шартҳои супоридани манзили истиқоматӣ, лаҳзаи гузариши ҳуқуқи моликият ва дигар ҳолатҳои муҳимми шартнома;

– пажӯҳиши мушкilotи ҷавобгарии ҳуқуқии маданияи тарафҳо тибқи шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ, бо таваҷҷуҳ ба асосҳои ба вучуд омадани ҷавобгарӣ, шаклҳои тадбиқи он ва хусусиятҳои ҷуброни товони зиён;

Объекти таҳқиқот. Объекти таҳқиқоти диссертатсиониро муносибатҳои ҷамъиятӣ ташкил менамоянд, ки дар соҳаи танзими ҳуқуқии маданияи шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ дар ҚТ ба вучуд меоянд.

Мавзуи (предмет) таҳқиқот. Ба сифати мавзуи таҳқиқот қонунгузори ҚТ оид ба танзими ҳуқуқии шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ, амалияи ҳуқуқтадбиқкунӣ дар ин соҳа, инчунин доктринаи илмӣ-назариявӣ доир ба мавзуи мавриди назар баромад мекунад.

Марҳила, макон ва давраи таҳқиқот (доираи таърихӣ таҳқиқот). Таҳқиқи рисолаи илмӣ дар заминаи кафедраи ҳуқуқи маданияи факултети ҳуқуқшиносии Донишгоҳи миллии Тоҷикистон ба анҷом расидааст. Бояд қайд намуд, ки таҳқиқоти рисолаи илмӣ соли 2021 оғоз гардида, соли 2025 хотима ёфтааст.

Қараёни пешбурди таҳқиқоти илмӣ 3 давраро фаро мегирад.

Дар давраи аввал мафҳуми «манзили истиқоматӣ» ва таносуби он бо дигар мафҳумҳои шабех, инчунин мафҳум ва хусусиятҳои шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ мавриди пажӯҳиш қарор гирифтааст.

Дар давраи дуюм, унсурҳои шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ чун мавзуи шартнома, тарафҳо, нарх, шакл, бақайдгирии

давлатии шартнома, ҳамзамон вазъи ҳуқуқии шахсоне, ки ҳуқуқи истифодаи манзили истиқоматиро баъди хариду фурӯш нигоҳ медоранд ва хариду фурӯши ҳисса дар ҳуқуқи моликияти умумӣ ба манзили истиқоматӣ таҳлил гардидааст.

Дар давраи сеюм, мазмун ва масъалаҳои ҷавобгарии ҳуқуқии маданияи тарафҳо мувофиқи шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ баррасӣ шудааст. Дар ин давра оид ба таҳқиқоти илмӣ анҷомдода, ҳулосаҳои назариявӣ ва амалӣ манзур карда шудаанд.

Асосҳои назариявии таҳқиқот. Асосҳои назариявии таҳқиқотро қорҳои илмӣ олимони ватанӣ ва хориҷӣ, аз ҷумла қорҳои С.В. Агапов, И.Х. Бобочонзода, А.В. Борисенко, Ш.К. Ғаюризода, С.Б. Иванников, Ш.К. Каримзода, Н.Ш. Қурбонализода, Қ.Ш. Қурбонов, М.А. Маҳмудзода, П.З. Мирзозода, Ҷ.С. Муртазозода, Э.С. Насриддинзода, А.С. Овчарова, В.А. Ойгензихт, М.З. Раҳимзода, Д.С. Раҳмон, А.Қ. Раҳмонзода, Д.Ш. Сангинзода, Ф.С. Сулаймонов, М.М. Соҳибзода, Ш.Т. Тағойназаров, О.У. Усмонов, Т.Н. Халбаева, Ҳ.Н. Ҳиматов, М.А. Шлотгауэр ва дигарон ташкил медиҳанд.

Асосҳои методологии таҳқиқот. Дар ҷараёни анҷом додани таҳқиқоти диссертатсионӣ аз усулҳои умумиилмӣ ва махсуси ҳуқуқӣ, ба монанди усули диалектикӣ, мантикӣ-забонӣ, таҳлили низомнок, расмӣ-ҳуқуқӣ ва муқоисавӣ-ҳуқуқӣ истифода гардидаанд.

Усули диалектӣ дар матн таҳқиқот санъати суҳан ва санъати баҳс муҳофизта шуда, таносуби мазмун ва шакли сарчашмаҳои ҳуқуқ дар робита ба мавзӯи баррасишаванда муайян гардида, дар ин асно категорияи диалектикӣ сабаб ва натиҷа ҳангоми ҷавобгарии ҳуқуқии маданияи дар шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ ба инобат гирифта шудааст.

Бо истифода аз усули мантикӣ-забонӣ истилоҳи «манзили истиқоматӣ» ва истилоҳҳои бо он шабеҳ мавриди таҳлил қарор гирифтааст.

Дар асоси усули таҳлили низомнок шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ бо фарогирии тамоми унсурҳои таркибии он ва алоқамандии байни ин унсурҳо таҳлил гардидааст.

Мутобиқи усули расмӣ-ҳуқуқӣ мушкilotи танзими ҳуқуқии маданияи шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ, мафҳум ва хусусиятҳои шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ, унсурҳои он, ба монанди мавзӯ, тарафҳо, вазъи ҳуқуқи шахсоне, ки ҳуқуқи истифодаи манзили истиқоматиро баъди хариду фурӯш нигоҳ медоранд, нарх, шакл, лозимӣ будани бақайдгирии давлатии шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ, мазмуни шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ ва ҷавобгарии ҳуқуқии маданияи дар шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ мавриди омӯзишу таҳлил қарор гирифтаанд.

Усули муқоисавӣ-ҳуқуқӣ имкон дод, ки қонунгузориҳои Ҷумҳурии Тоҷикистон бо қонунгузориҳои як қатор давлатҳои хориҷӣ ва санадҳои байналмилалӣ муқоиса гардад.

Заминаҳои эмпириқӣ. Заминаҳои эмпириқии таҳқиқотро маводҳои амалии судӣ ва ҳуқуқатбиккунӣ, қарорҳои Пленуми Суди Олии ҚТ ва шартномаҳои намунавӣ, ки дар мақомоти нотариус истифода мешаванд, ҳамчунин ҳуҷҷатҳои мақомоте, ки бақайдгирии давлатии ҳуқуқ ба молу мулки ғайриманқул ва аҳдҳо вобаста ба онро дар ҳудуди ҷумҳурии анҷом медиҳад, ташкил мекунад.

Навбони илмӣ таҳқиқот. Дар доираи таҳқиқоти диссертатсионӣ таҳлили мукаммали як қатор масъалаҳои муҳимми дорои аҳамияти илмӣ ва амалӣ анҷом дода шудааст, ки танзими ҳуқуқии онҳо мушкилоти муайянро дар пай дорад. Пешниҳодҳои ироа мегарданд, ки барои тақмили қонунгузориҳои амалкунандаи Ҷумҳурии Тоҷикистон бо дар назар гирифтани воқеиятҳои муосир ва талаботи муомилоти маданӣ равона шудаанд.

Дар доираи таҳқиқоти мазкур таваҷҷуҳи афзалиятнок ба муайян намудани моҳияти ҳамаҷонибаи ҳуқуқии мафҳуми «манзили истиқоматӣ» равона гардида, ҳамзамон таносуби он бо соири мафҳумҳои бо ҳам алоқаманд, ки ҳам дар низоми меъёрҳои ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон ва ҳам дар қонунгузориҳои давлатҳои хориҷӣ истифода мешаванд, таҳлил шудааст. Бо истинод ба муқаррароти қонунгузориҳои амалкунанда ва мавқеи доктринаи ҳуқуқӣ аломатҳои муҳимме, ки ба ин категория хосанд, равшан карда мешавад. Таваҷҷуҳи хоса ба ҷудо намудани мафҳумҳои «манзил» ва «манзили истиқоматӣ» аз манзари таносуби онҳо бар асоси таснифоти робитаи умумӣ равона шудааст, ки имконият фароҳам меояд то вазъи ҳуқуқӣ ва вазифаи функционалии онҳо дар сохтори муносибатҳои ҳуқуқӣ манзил диққат муайян карда шавад.

Дуом, дар диссертатсия таърифи муаллифии шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ ба маънои васеъ ва бо фарогирии тамоми хусусиятҳои муҳимми он дода шудааст. Хусусиятҳои хоси ин намуди шартнома вобаста ба виваҷҳои объекти шартнома ва манфиатҳои тарафҳо таҳлил мегардад.

Сеюм, мавзӯи таҳқиқот унсурҳои шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ буда, мазмун, аҳамияти ҳуқуқӣ ва нақши онҳо дар ташаккули муносибатҳои шартномавии боэътимоду устувор ошкор карда мешавад. Ҷанбаҳои алоҳидае зикр шудаанд, ки тавзеҳот ё шарҳи қонунгузорию бо дарназардошти амалии ҳуқуқатбиккунӣ талаб мекунад.

Чорум, дар диссертатсия ҷавобгариҳои ҳуқуқии маданӣ тарафҳои шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ таҳлили муфассал шудааст. Таваҷҷуҳи махсус ба ҷораҳои ҷавобгарӣ ва механизмҳои ҳуқуқии

маҷбуркунии маданӣ, нақши онҳо дар таъмини субот ва қобили пешбинишавандагии муомилоти маданӣ ва ҳамчунин ҳимояи манфиатҳои иштирокчиёни муносибатҳои дахлдор равона гардидааст.

Дар натиҷаи таҳлилҳои илмӣ, дар қор ҳулосаҳо, андешаҳо ва пешниҳодҳои муаллифӣ манзур гардидаанд, ки дорои аҳамияти назариявӣ ва қобилияти амалӣ мебошанд ва арзишмандиву мубрамиати таҳқиқоти анҷомдодашударо собит менамоянд.

Нуктаҳои ба ҳимоя пешниҳодшаванда. Ба ҳимоя нуктаҳои илмӣ зерин, ки навгониҳои пажӯҳишро ифода месозанд, пешниҳод мегарданд:

1. Истилоҳи «манзил» ҳам дар ҳуқуқи миллӣ ва ҳам дар ҳуқуқи байналмилалӣ ба таври васеъ истифода мешавад ва ҳамчун қоида як категорияи умумиро ифода менамояд, ки шаклҳои гуногуни муҳити зисти инсонро дарбар мегирад. Ба маънои васеъ «манзил» фазои муайяни ҷисмонӣ фаҳмида мешавад, ки дарбаргирандаи манзили истиқоматӣ, хонаи шахсии истиқоматӣ, хона дар бинои бисёрхонагӣ, дигар биноҳои истиқоматӣ, инчунин биноҳое, ки барои истиқомати муваққатӣ пешбинӣ шудаанд, аз қабili бӯстонсароҳо, ҳучра дар меҳмонхона, беморхона, осоишгоҳ ва дигар муассисаҳои монанд мебошад. Ҳамин тавр, ин истилоҳ ҳама гуна муҳити ҷудогона ва барои зиндагии инсонҳо муносибро, ки барои қонеъ намудани ниёзҳои асосии зиндагӣ фароҳам аст, дар бар мегирад.

Ҳамзамон, дар қонунгузории миллӣ истилоҳи «манзили истиқоматӣ» ҳамчун як намуни манзил ба маънои маҳдудтар истифода мегардад, ки дорои маҷмуи муайяни хусусиятҳои ҳуқуқӣ, техникӣ ва санитарӣ мебошад. Новобаста аз он ки дар қонунгузории манзил ва қонунгузории маданӣ аломатҳои алоҳидаи манзили истиқоматӣ муқаррар шудаанд, вале маҷмуи онҳо на ҳамеша ба талаботи илмиву назариявӣ ва амалии таърифи ҳаматарафаи ин категорияи ҳуқуқӣ пурра мувофиқат мекунад.

Бо назардошти ҳолатҳои зикршуда, муаллиф таърифи зеринро пешниҳод менамояд:

«Манзили истиқоматӣ як қисми алоҳида ва инфиродии объекти сохтмони асосӣ (бино ё иншоот) мебошад, ки ба талаботи санитарии гигиенӣ, техникӣ ва дигар талаботи муқарраркардаи қонунгузорӣ ҷавобгӯ буда, ба инфрасохтори муҳандисӣ ва иҷтимоӣ таъмин аст, танҳо барои истиқомати доимии шахсони воқеӣ пешбинӣ шуда, дорои нишонаҳои мувофиқ барои зиндагии бехатару шоиста мебошад, ки дар амалӣ шудани ҳуқуқи конститусионии инсон ба манзил ва дигар ҳуқуқҳои марбут ба ҳаёти шахсӣ мусоидат менамояд».

Зимнан, бояд ба инобат гирифт, ки ин фаҳмиши маҳдуди «манзили истиқоматӣ» буда, танҳо онро ҳамчун объект тавсиф медиҳад ва барои мақсадҳои мушаххаси қонунгузории манзил (барои ворид намудан ба фонди

манзил, идоракунӣ ва ғайра) ва маданӣ (барои муомилот, аз ҷумла хариду фурӯш, на хифзи ҳаматарафаи он) мувофиқ мебошад.

2. Тибқи шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ фурӯшанда (молик ё шахси дигари ваколатдор) уҳдадор мешавад манзили истиқоматии барои зисти доимӣ мувофиқ ва тибқи тартиби муқарраршуда бақайдгирифташударо ба моликияти харидор бо шарту нархи мувофиқашуда супорад ва харидор уҳдадор мешавад, ки манзили истиқоматиро мувофиқи санади супоридан қабул намуда, маблағи онро пардохт намояд. Мафҳуми пешниҳодшудаи шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ метавонад ҳам дар сатҳи илмиву назариявӣ ва ҳам дар соҳаи амалӣ – Ҳангоми таҳия ва тақмили қонунгузорӣ, омода кардани ҳуҷҷатҳои шартномавӣ, ҳамчунин дар ҷараёни ҳалли баҳсҳое, ки аз шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ бармеоянд, истифода гардад.

3. Манзили истиқоматӣ ба унвони мавзуи шартномаи хариду фурӯш дорои маҷмуи аломатҳои ҳуқуқии аҳамиятнок мебошад, ки хусусияти онро ҳамчун объекти муомилоти маданӣ муайян мекунад. Он як намуди махсуси молу мулки ғайриманқул – қисми сохтори ҷудогонаи бино (ё тамоми бино) буда, воқеан барои иқомати доимии шахсони воқеӣ таъин ва муносиб мебошад. Ҳамзамон, манзили истиқоматӣ бояд ба талаботи муқаррарнамудаи қонунгузорӣ, аз ҷумла санитарӣ, сохтмонӣ, зиддисўхтор ва дигар меъёрҳое, ки бехатарӣ ва мувофиқ будани объектро барои зиндагӣ таъмин мекунад, ҷавобгӯ бошад. Ҳамчунин, хусусиятҳои таркибии манзили истиқоматӣ ҳамчун объекти шартнома дар шаффофияти ҳуқуқии он ифода меёбад, яъне мавҷуд набудани гарониҳо ва маҳдудиятҳои дорои хусусияти ҳуқуқӣ, инчунин набудани поймолшавии ҳуқуқ ва манфиатҳои қонунии шахсони сеюм, аз ҷумла шахсони дорои ҳуқуқи истиқомат, ноболиғон, ғайриқобили амал ва ё муваққатан ғойбшудаи истиқоматкунанда. Илова бар ин, шартӣ ҳатмӣ мавҷудияти ҳуқуқи моликиятӣ ба объект мебошад, ки тибқи тартиби муқарраргардида ба қайд гирифта шудааст. Аломатҳои дар боло зикргардида хусусиятҳои муҳими манзили истиқоматиро ба унвони мавзуи шартномаи хариду фурӯш ташкил менамоянд. Онҳо ҳамчун маҳаки муҳими таснифот хизмат намуда, ба тафовути дақиқи байни манзили истиқоматӣ ва дигар объектҳои молу мулки ғайриманқул имкон медиҳанд ва дар раванди бастан ва анҷом додани аҳдҳои дахлдор эътимоди ҳуқуқиро таъмин менамоянд.

4. Бастанӣ шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ аз ҷониби тарафҳо, аксар вақт зарурати таъмин намудани ҳимояи ҳуқуқии манфиатҳои шахсони сеюмро ба миён меорад, ки ҳуқуқ ё манфиатҳои қонунии онҳо метавонад дар иртибот бо гузаштани ҳуқуқи моликият ба объекти ғайриманқул зарар бинанд. Шахсони зикргардида, ки ҳуқуқи истифодаи

манзили истиқоматиро доранд, шартан ба ду категорияи асосӣ тақсим мешаванд:

Ба категорияи аввал он шахсоне дохил мешаванд, ки ҳуқуқи истифодабарияшон хусусияти тобей дошта, сирфан мубтанӣ бар тааллуқи онҳо ба аъзои оилаи молики манзили истиқоматӣ мебошад. Чунин ҳуқуқ, тибқи қоида ҳангоми гузаштани ҳуқуқи моликият ба молики ҷадид қатъ мегардад, агар дар шартнома ё созиши дигари тарафҳо тартиби дигаре пешбинӣ нашуда бошад.

Ба категорияи дуюм шахсоне дохил мешаванд, ки ҳуқуқи маҳдуди ашъӣ ба манзили истиқоматӣ доранд, ки бар асоси фактҳои ҳуқуқӣ ба вучуд омада, ба муносибатҳои оилавӣ алоқамандӣ надоранд. Ба чунин асосҳо, аз ҷумла супориши васиятгузор (легат), шартномаи таъминоти якумра бо саробонӣ, шартномаи иҷораи манзили истиқоматӣ ва дигар муносибатҳои ҳуқуқие мансубанд, ки ҳуқуқи истифодабарии манзили истиқоматиро барои шахсони мазкур новобаста аз иваз шудани молик нигоҳ медорад. Агар харидор барои ба даст овардани манзили истиқомати дорои ҳуқуқи маҳдуди ашъӣ розигӣ диҳад, чунин ҳуқуқҳо ҳангоми гузаштани ҳуқуқи моликият низ нигоҳ дошта мешаванд. Далели ризоияти харидор дар ин замина кафолатдиҳандаи риоя ва ҳимояи ҳуқуқҳои шахсоне, ки дорои ҳуқуқи истифодаи манзили истиқоматӣ ва пешгирии аз маҳрумияти худсаронаи онҳо аз дастрасӣ ба объект мебошад.

Бо мақсади бартараф намудани номуайянии ҳуқуқӣ ва таъмини суботи муомилоти маданӣ дар қонунгузорӣ мустаҳкам намудани номгӯи мукаммали асосҳое, ки тибқи онҳо шахсони сеюм ҳуқуқи истифодабарии манзили истиқоматиро баъди гузаштани ҳуқуқи моликият ба молики нав нигоҳ медоранд, ба матлуб мувофиқ аст.

Дар асоси натиҷаҳои таҳқиқоти гузаронидашуда, мо пешниҳодҳои амалиягароёнаи зеринро манзур намудем, ки ба бартарафсозии камбудиҳои ҳуқуқӣ ва баланд бардоштани самаранокии танзими ҳуқуқии муносибатҳои вобаста ба хариду фурӯши манзили истиқоматӣ нигаронида шудаанд:

– Ба қисми 1 моддаи 138 КМ ҚТ ҷумлаи дуюм бо мазмун зерин илова карда шавад: «Бино вобаста ба таъйиноташ метавонад ба истиқоматӣ ва ғайриистіқоматӣ чудо карда шавад».

– Ба қисми 1 моддаи 322 КМ ҚТ ҷумлаи дуюм бо чунин мазмун илова шавад: «Дар сурати изҳори хоҳиши якчанд иштирокдорон барои ба даст овардани ҳисса дар ҳуқуқи моликияти умумӣ, фурӯшандаи ҳисса ҳуқуқ дорад харидорро интиҳоб намояд».

– Ба моддаи 322 КМ ҚТ қисми 7 бо мазмун заил илова карда шавад: «7. Дар сурати номаълум будани маҳалли истиқомат ва шахсияти шахси ҳуқуқи афзалиятнокдошта, бо тариқи судӣ истисно намудани ҳуқуқи ӯ ба хариди ҳисса иҷозат дода мешавад»;

– Ба қисми 2 моддаи 612 КМ ҚТ ба мазмуни зерин илова карда шавад: «Фурӯшанда уҳдадор мебошад, ки молу мулки ғайриманқулно дар муҳлати як моҳ аз лаҳзаи ба вучуд омадани уҳдадорӣ ба харидор супорад, агар дар шартномаи хариду фурӯш муҳлати дигаре муқаррар нашуда бошад».

– Бо мақсади дар амал татбиқ намудани м. 612 КМ ҚТ ва коҳиш додани оқибатҳои манфии риоя накардани шакли супоридани молу мулк пешниҳод карда мешавад, ки ба зиммаи КВД «Бақайдгирии молу мулки ғайриманқул» таҳияи шакли намунавии санади супоридан ё ҳуҷҷатҳои дигаре, ки воқеияти супоридани молу мулки ғайриманқулно тасдиқ менамояд, гузошта шавад. Ҳуҷҷати мазкур бояд барои имзо намудан ба тарафҳои шартнома пешниҳод карда шавад. Дар амалия санади супоридан дар аксари вақт вучуд надорад, ки ин расмиёти дурусти гузариши ҳуқуқро душвор мегардонад ва метавонад боиси пайдоиши баҳс гардад.

– Ба Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон моддаи нав бо мазмуни зерин илова карда карда шавад: ««Истифодаи манзили истиқоматӣ мувофиқи супориши васиятгузор»

1. Васияткунанда ҳуқуқ дорад тибқи васиятнома ба зиммаи ворисе, ки манзили истиқоматӣ ба ӯ гузаштааст, ба шахси сеюм, ки дар васиятнома зикр шудааст, уҳдадории додани ҳуқуқи истифодаи якумраи ин манзили истиқоматӣ ё қисми муайяни онро гузорад. Нисбат ба уҳдадории мазкур қоидаҳои моддаи 1271 Кодекси маданияи Ҷумҳурии Тоҷикистон татбиқ карда мешаванд.

2. Нотариус уҳдадор мебошад, ки ба шаҳодатномаи ҳуқуқ ба мерос уҳдадории дахлдорро ворид намояд.

3. Ҳуқуқи истифодаи якумраи манзили истиқоматӣ, ки мутобиқи ин модда муқаррар гардидааст, ҳато дар ҳолати минбаъд ба шахси дигар гузариши ҳуқуқи моликият ба ин манзили истиқоматӣ қувваи қонунии худро нигоҳ медорад».

– Банди 2 моддаи 4 Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон хориҷ карда шавад.

– Бо мақсади бартараф намудани иштибоҳи мафҳумҳо дар матни Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон пешниҳод мегардад, ки аз банди 3 моддаи 4 Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон истилоҳи «манзил» хориҷ карда шуда, дар тамоми матни Кодекс мафҳуми «хонаи истиқоматӣ» бо ҷои «манзил» истифода бурда шавад.

Аҳаммияти назариявӣ ва амалии таҳқиқот. Аҳаммияти назариявӣ ва амалии таҳқиқот дар он ифода меёбад, ки ҳулосаҳои дар рафти таҳқиқоти диссертатсионӣ бадастомада, пешниҳодҳои манзуршуда ва тавсияҳои пешниҳодшуда метавонанд ба ҳалли мушкилоти назариявӣ ва амалии танзими ҳуқуқи маданияи шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ дар

Ҷумҳурии Тоҷикистон мусоидат намоянд. Ин дар навбати худ, метавонад сабаби рафъи камбудҳои муайяни ҳуқуқӣ ва тақмили қонунгузории милли дар ин соҳа гардад.

Маводи диссертатсия метавонад дар тадриси фанҳои таълимии «Ҳуқуқи маданӣ», «Ҳуқуқи манзил» ва курси махсуси «Ҳуқуқи шартномавӣ» истифода гардад. Илова бар ин, натиҷаҳои таҳқиқот барои мақомоти ҳокимияти судӣ, нотариати давлатӣ ва мақомоти бақайдгирандаи молу мулки ғайриманкул аз манфиат ҳолӣ нест.

Дарачаи эътимоднокии натиҷаҳои таҳқиқот. Эътимоднокии натиҷаҳои бадастомада дар воқеъ будани ҳулосаҳо, асоснокии илмӣ онҳо, мутобикати мантикии дохилӣ, таҳлили ҳаматарафаи назариявӣ ва амалии мушкилоти танзими ҳуқуқи маданияи шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ бо дарназардошти қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон, таҳлили маводи илмӣ ва амалӣ оид ба таҳқиқот, инчунин усулҳои татбиқгардидаи таҳқиқоти илмӣ, ҳамчунин мутобикати диссертатсия ба талаботи муқарраршуда, ифода мегардад.

Мутобикати диссертатсия ба шиносномаи ихтисоси илмӣ. Мавзӯ ва муҳтавои таҳқиқоти диссертатсионӣ пурра ба шиносномаи ихтисосҳои Комиссияи олии аттестатсионии назди Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон аз рӯи ихтисоси 12.00.03 – Ҳуқуқи граждани; ҳуқуқи соҳибкорӣ; ҳуқуқи оилавӣ; ҳуқуқи байналмилалӣ хусусӣ мутобикат менамояд.

Саҳми шахсии довталаби дараҷаи илмӣ дар таҳқиқот. Саҳми шахсии довталаб аз рӯи сатҳи нағзони илмӣ таҳқиқоти гузаронидашуда, нуқтаҳои илмӣ, ки ба ҳимоя пешниҳод мешаванд, таҳлили қонунгузории амалкунанда, инчунин омода намудани мақолаҳои илмӣ ва баромадҳо дар семинарҳои назариявӣ ва конференсияҳои илмӣ сатҳи ҷумҳуриявӣ ва байналмилалӣ муайян карда мешавад. Услуби навишт, масъалагузории илмӣ, муносибати вижа ба таҳлили мавзӯи таҳқиқот, ҳамчунин маънидоднамоии меъёрҳои қонунгузорӣ ва дар ин замина тақлифҳо барои тақмили қонунгузорӣ саҳми шахсии муаллифро нишон медиҳад.

Тасвир ва амалсозии натиҷаҳои таҳқиқот. Диссертатсия дар кафедраи ҳуқуқи маданияи факултети ҳуқуқшиносии Донишгоҳи миллии Тоҷикистон таҳия гардида, дар чаласаҳои он муҳокима ва ба ҳимоя тавсия шудааст. Вобаста ба нуқтаҳои асосии диссертатсия, довталаб дар чандин чорабиниҳои илмӣ байналмилалӣ ва ҷумҳуриявӣ иштирок намудааст, аз ҷумла:

а) байналмилалӣ:

– конференсияи байналмилалӣ илмию амалӣ дар мавзӯи «Ҳуқуқи инсон: дирӯз ва имрӯз» – бо маъруза дар мавзӯи «Мавзӯи шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ» (9 декабри соли 2022, ш. Душанбе);

– конференсияи 11-уми байналмилалии илмӣ-амалии хониши Ледентсовский» «Тичорат. Илм. Таҳсилот»: масъалаҳои ҳуқуқӣ ва иқтисодӣ – бо маъруза дар мавзӯи «Манзили истиқоматӣ ҳамчун предмети шартномаи хариду фурӯш» (12 апрели соли 2023, ш. Вологда);

– конференсияи байналмилалии илмӣ-амалӣ дар мавзӯи «Пешгирии кирдорҳои коррупсионӣ ҳамчун воситаи ҳифзи ҳуқуқи инсон ва таъмини самаранокии идоракунии давлатӣ: вазъ ва дурнамо» – бо маъруза дар мавзӯи «Наҳваи танзими шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ тибқи конунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон» (4-5 декабри соли 2024, ш. Душанбе);

– конференсияи байналмилалалии илмию назариявӣ бахшида ба рӯзи байналмилалии ҳуқуқи инсон, 30-юмин солгарди қабули Конститутсияи Ҷумҳурии Тоҷикистон – бо маъруза дар мавзӯи «Шакли шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ тибқи конунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон» (6-уми декабри соли 2024, ш. Душанбе).

б) ҷумҳуриявӣ:

– конференсияи ҷумҳуриявии илмӣ-назариявӣ дар мавзӯи «Ҳуқуқи инсон дар раванди ҷаҳоншавӣ» – бо маъруза дар мавзӯи «Ҳуқуқ ба манзил – яке аз ҳуқуқҳои асосӣ-мадании шаҳрванд» (7 декабри соли 2021, ш. Душанбе);

– конференсияи ҷумҳуриявии илмию амалии ҳайати устодону кормандони ДМТ бахшида ба чашнҳои 30-солагии Истиқлоли давлатии Ҷумҳурии Тоҷикистон, 110-солагии Шоири Халқии Тоҷикистон, Қаҳрамони Тоҷикистон Мирзо Турсунзода, 110-солагии Нависандаи халқии Тоҷикистон Сотим Улуғзода ва «Бистсолаи омӯзиш ва рушди фанҳои табиатшиносӣ, дақиқ ва риёзӣ дар соҳаи илму маориф (солҳои 2020-2040)» – бо маъруза дар мавзӯи «Мафҳуми шартномаи фурӯши бинои истиқоматӣ» (21-уми апрели соли 2021, ш. Душанбе);

– конференсияи ҷумҳуриявии илмию назариявии ҳайати устодону кормандони ДМТ бахшида ба «Солҳои рушди саноат (солҳои 2022-2026)» ва «Бузургдошти Мавлоно Ҷалолиддини Балхӣ» – бо маъруза дар мавзӯи «Унсурҳои асосии шартномаи фурӯши бинои истиқоматӣ» (21-уми апрели соли 2022, ш. Душанбе);

– конференсияи ҷумҳуриявии илмӣ-назариявӣ бахшида ба 29-умин солгарди қабули Конститутсияи Ҷумҳурии Тоҷикистон тахти унвони «Конститутсия – заминаи рушди низоми самараноки идоракунии давлатӣ» – бо маъруза дар мавзӯи «Мафҳум ва аломатҳои манзили истиқоматӣ мувофиқи конунгузории ҚТ» (1 ноябри соли 2023, ш. Душанбе);

– конференсияи ҷумҳуриявии илмию назариявии ҳайати устодону кормандон ва унвонҷӯёну докторантони Донишгоҳи миллии Тоҷикистон бахшида ба «Солҳои рушди иқтисоди рақамӣ ва инноватсия (солҳои 2025-2030)», «700-солагии шоири ғазалсарои тоҷику форс Ҳофизӣ Шерозӣ» ва «115-солагии Шоири халқии Тоҷикистон Бокӣ Раҳимзода» – бо маъруза дар мавзӯи

«Бақайдгирии давлатии шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ мувофиқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон» (16-уми апрели соли 2025, ш. Душанбе).

Интишорот аз рӯи мавзӯи диссертатсия. Доир ба мавзӯи диссертатсия унвонҷӯ 1 воситаи таълимӣ, 10 мақолаи илмӣ, аз ҷумла 5 адади онҳо дар маҷаллаҳои тақризшавандаи тавсиянамудаи Комиссияи олии аттестатсионии назди Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон ва панҷ мақола дар дигар маҷаллаҳо ва маҷмуаҳои илмӣ ба нашр расонидааст.

Соҳтор ва ҳаҷми диссертатсия. Диссертатсия аз номгӯи ихтисораҳо ва (ё) аломатҳои шартӣ, муқаддима, се боб, ҳашт зербоб, ҳулоса, тавсияҳо оид ба истифодаи амалии натиҷаҳои таҳқиқот, рӯйхати адабиёт (маъхазҳо) ва феҳристи интишороти илмӣ довталаби дараҷаи илмӣ иборат аст. Ҳаҷми умумии диссертатсия 203 саҳифаро ташкил медиҳад.

ҚИСМҲОИ АСОСИИ ТАҲҚИҚОТ (ФИШУРДА)

Дар **муқаддима** таҳқиқоти диссертатсионӣ муаллиф мубрамияти мавзӯи интиҳобшударо дар заминаи нуктаҳои эътимодноки илмӣ, тамоюлҳои муосири рушди қонунгузории маданӣ ва манзил, инчунин бо маводи мушаххаси амалии ҳуқуқтаъбиқкунӣ асоснок менамояд. Дар ин қисмати қор мақсад ва вазифаҳои таҳқиқот мурағтаб шуда, объект ва предмети он муайян гардида, равишҳои методологии таъбиқи омӯзиши масъалаҳои гузошташуда ошқор шудаду навгонии илмӣ таҳлилгардида, асоснок карда мешавад. Муқаддима асоси методологӣ ва моҳиятии таҳқиқотро фароҳам оварда, аҳамияти назариявӣ ва самти амалии онро муайян мекунад.

Боби якуми таҳқиқоти диссертатсионӣ таҳти унвони – «**Мафҳум ва моҳияти ҳуқуқии шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ**» аз ду зербоб иборат мебошад.

Дар зербоби якум – «**Мафҳуми «манзили истиқоматӣ» ва таносуби он бо дигар мафҳумҳои шабех**» муаллиф мафҳуми «манзили истиқоматӣ»-ро таҳлили назариявии ҳуқуқӣ намуда, онро аз дигар истилоҳҳои шабехе, ки дар қонунгузории манзил ва маданӣ истифода мешаванд, ҷудо менамояд.

Молу мулки ғайриманқул дар таъмини рушди устувории ҷомеаи маданӣ нақши калидӣ бозида, на танҳо объекти муҳими моликияти хусусӣ, балки манбаи иқтисодӣ ва иҷтимоӣ мебошад, ки ба таҳкими амният, субот ва пешрафт мусоидат менамояд. Дар ин замина, ҳимояи ҳуқуқҳои марбут ба молу мулки ғайриманқул, инчунин ба таври дақиқ, шаффоф ва аз ҷиҳати ҳуқуқӣ дуруст анҷом додани аҳдҳо бо ҷунин объектҳо барои кам кардани хатарҳои ҳуқуқӣ ва пешгирии аз бузури баҳсҳои молумулкӣ аз аҳамияти асосӣ бархӯрдор аст.

Дар доираи таҳқиқот муаллиф ба вижагиҳои молу мулки ғайриманқул дар соҳаи манзил таваҷҷуҳ намуда, мазмуни мафҳумҳои «манзил», «бинои истиқоматӣ», «манзили истиқоматӣ», «хонаи истиқоматӣ», «хучра»-ро бо дарназардошти хусусиятҳои умумӣ ва фарқкунандаи дорои аҳамияти ҳуқуқӣ баррасӣ кардааст.

Аз нуқтаи назари доктрина ва қонунгузорӣ истилоҳи «манзил» категорияи маъмултарине мебошад, ки ҳам дар ҳуқуқи миллӣ ва ҳам дар ҳуқуқи байналмилалӣ истифода мешавад. Сабаб он аст, ки манзил яке аз муҳимтарин арзишҳои иҷтимоӣ ва конститусионии кафолатдошуда – ҳуқуқи инсон ба манзил ифода мегардад, ки дар ду ҷанба – васеъ ва маҳуд шарҳ дода мешавад. Дар доираи ҷанбаи аввал ин категория тамоми маҷмуи объектҳои молумулки ғайриманқул, ки барои истиқоматӣ пешбинӣ шудаанд, аз ҷумла хонаи истиқоматӣ, хона дар бинои бисёрхонагӣ, хучра ва инчунин дигар биноҳое, ки барои истиқомати муваққатии одамон мувофиқанд, аз қабيلي бӯстонсароҳо, хучра дар меҳмонхонаҳо, палатаҳо дар муассисаҳои тиббӣ, утоқҳо дар озоишгоҳҳо ва ғайраро дарбар мегирад. Маҳз дар чунин маънои умумӣ, категорияи «манзил» ҳангоми тавзеҳи мазмуни ҳуқуқ ба манзил ҳамчун ҳуқуқи шахсӣ ва иҷтимоӣ ба назар гирифта мешавад. Дар айни замон, дар тафсири маҳдуди «манзил» бо мафҳуми «манзили истиқоматӣ» шабоҳат дода мешавад, ки ҳуди он метавонад ҳам дар маънои васеъ ва ҳам дар маънои комилан маҳдуди ҳуқуқи шарҳ дода шавад. Ба маънои маҳдуд, дар зери истилоҳи «манзили истиқоматӣ» объекти мушаххаси молу мулки ғайриманқул фаҳмида мешавад, ки махсус барои истиқомати доимии шаҳрвандон пешбинӣ гардидааст. Дар таҳқиқоти мазкур маҳз ин истилоҳ дар ҳамин маънои дақиқи ҳуқуқи истифода мегардад.

Муаллиф дар натиҷаи таҳқиқоти гузаронидашуда ба хулоса меояд, ки категорияи «манзили истиқоматӣ» ҳамчун намуди хосси молу мулки ғайриманқул, қисми сохтории ҷудогонаи бино ё тамоми бино мебошад ва ба талаботи муқаррароти санитарӣ, сохтмонӣ, зиддисўхторӣ ва дигар талаботи ҳатмӣ ҷавобгў буда, барои истиқомати доимии шаҳрвандон пешбинӣ шудааст, инчунин поймол нагардидани ҳуқуқ ва манфиатҳои қонунии шахсони сеюм, аз ҷумла шахсони бақайдгирифташуда, ноболиғон ва дигар субъектони ваколатдор мебошад. Ҳуқуқи моликият ба чунин молу мулк бояд ҳатман ба қайди давлатӣ гирифта шаванд. Аломатҳои ношондошуда дорои аҳамияти муҳими ҳуқуқи мебошанд, зеро маҳз онҳо вижагиҳои ҳуқуқии манзили истиқоматиро ҳамчун намуди махсуси объекти муомилоти ҳуқуқии маданӣ муайян мекунанд. Ин хусусиятҳо ҳамчун маҳаки асосии тафовутгузори ҳуқуқии манзили истиқоматӣ аз дигар намудҳои молу мулки ғайриманқул баромад мекунанд, ки дар навбати худ барои татбиқи дақиқи

меъёрҳои қонунгузори маданӣ ва манзил дар танзими муносибатҳои дахлдори молумулкӣ аҳамияти ҳалкунанда доранд.

Рисоланавис моҳияти дучонибаи истилоҳи таҳқиқшавандаро баён менамояд: аз як ҷониб, ба маънои васеъ – маҷмуи молу мулкӣ ғайриманқули истиқоматро фаро мегирад, ки дар умум соҳаи манзилро ташкил медиҳанд; аз ҷониби дигар, ба маънои маҳдуд – дар зери он намудҳои мушаххаси объектҳои манзилӣ (хонаи истиқоматӣ, хона дар бинои бисёрхонагӣ, хучраҳо) фаҳмида мешавад, ки дар қонунгузорӣ нисбат ба онҳо режими махсуси ҳуқуқӣ муқаррар карда шудааст. Маҳз чунин фаҳмиши маҳдуд ҳам барои мақсадҳои ин таҳқиқоти диссертатсионӣ ва ҳам барои таҳлили танзими меъёрии аҳдҳое, ки мавзӯи онҳо манзили истиқоматӣ баромад мекунад, аз ҳама мувофиқтар арзёбӣ мегардад.

Бо мақсади равшан намудани табиати ҳуқуқӣ ва мазмуни амалии категорияи «манзили истиқоматӣ» муаллиф таърифи зерини муаллифиро пешниҳод менамояд:

«Манзили истиқоматӣ» – ин як қисми алоҳида ва инфиродии объекти сохтмони асосӣ (бино ё иншоот) мебошад, ки ба талаботи муқарраргардидаи санитарияи гигиенӣ, техникӣ ва дигар талаботи қонунгузорӣ ҷавобгӯ буда, бо инфрасохтори зарурии муҳандисӣ ва иҷтимоӣ таъмин аст, ки танҳо барои истиқомати доимии шахсони воқеӣ пешбинӣ шуда, шароити зиндагии беҳатару шоистаро фароҳам меорад ва дар амалӣ шудани ҳуқуқи конституционии инсон ба манзил, инчунин дигар ҳуқуқҳои марбут ба ҳаёти шахсӣ мусоидат менамояд.

Дар зербоби дуоми боби якум таҳти унвони «**Мафҳум ва хусусиятҳои шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ**» асосҳои назариявӣ ва ҳуқуқии мафҳум ва табиати ҳуқуқии шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ, ҳамчунин хусусиятҳои хоси он чун яке аз падидаҳои калидии ҳуқуқи маданӣ мавриди таҳлил қарор мегирад.

Аз замонҳои қадим, шартномаи мазкур ба унвони яке аз механизмҳои бунёдии ҳуқуқии танзими муносибатҳои молумулкӣ ва шахсӣ байни мардум баромад намуда, ба мураттабии муомилот, тақсими неъматҳои моддӣ ва таҳкими пайвандҳои пойдор дар ҷомеа мусоидат менамояд. Дар шароити муомилоти маданияи муосир сохторҳои шартномавӣ заминаи асосии ҳамкориҳои субъектҳои муносибатҳои ҳуқуқи маданияро ташкил дода, таъмини итминони ҳуқуқӣ ва тавозуни манфиатҳои тарафҳоро фароҳам месозад.

Дар низоми шартномаҳои ҳуқуқи маданӣ шартномаи хариду фурӯш мавқеи марказӣ дошта, функцияҳои муҳимми иқтисодӣ, ҳуқуқӣ ва иҷтимоиро иҷро менамояд. Он қонёбгардонии ниёзҳои рӯзмарраи шаҳрвандонро таъмин намуда, ба инкишофи иқтисоди бозоргонӣ, ташаккули муомилоти молумулкии пойдор мусоидат мекунад, инчунин василаи ба амал

баровардани принципҳои адолат ва ҳимояи ҳуқуқҳои тарафҳо хидмат менамоянд.

Шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ нақши вижае дар ин низом ифода мекунад, ки он на танҳо механизми ҳуқуқии супоридани молу мулки ғайриманқул, балки муҳимтарин воситаест, ки ба сатҳи рифоҳи иҷтимоӣ, суботи иқтисодӣ ва ҳимояи ҳуқуқии шахрвандон таъсиргузор мебошад. Риояи дурусти шартҳои он қонунӣ будани шартнома, амнияти муомилоти молу мулки ғайриманқули истиқоматӣ ва устувории ҳуқуқи моликонро кафолат медиҳад.

Лозим ба зикр аст, ки бо вучуди содагии зоҳирӣ, шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ дар амалия бо бисёр нозукиҳои ҳуқуқӣ ҳамроҳ мебошад. Надониш ба эътибор нагирифтани талаботи меъёрӣ бисёр вақт боиси ба вучуд омадани баҳсҳо байни тарафҳо, вайрон гардидани ҳуқуқҳои молумулкӣ ва даъвоҳои судӣ мегардад. Дар ин росто, риояи муқаррароти қонунгузори амалкунанда шартӣ муҳими қонунӣ ва самаранокии шартнома мебошад.

Ҳангоми баррасии табиати ҳуқуқӣ ва таркиби дохилии шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ, муаллиф таваҷҷуҳи махсусро ба ин нукта ҷалб мекунад, ки шартномаи мазкур аз рӯйи хусусиятҳои худ дутарафа, музднок ва консенсуалӣ мебошад. Ҳамзамон, дар мавриди баррасишаванда хусусияти консенсуалӣ будани он бо талаботи муқаррароти қонунгузорӣ оид ба шакли шартнома, инчунин ба зарурати ҳатмии бақайдгирии давлатии гузариши ҳуқуқи моликият ба манзили истиқоматӣ алоқаи ногусастанӣ дорад. Аз ин рӯ, ба созиш омадани тарафҳо оид ба ҳамаи шартҳои муҳими шартнома, худ аз худ барои даст овардани ҳуқуқи моликият ба харидор кифоягӣ намекунад. Ҳамчунин, барои аҳамияти ҳуқуқӣ доштани шартнома риоя намудани шакли муқаррарнамудаи қонун – ҳаттӣ бо тасдиқи ҳатмии нотариалӣ ва минбаъд бақайдгирии давлатӣ зарур аст, ки бе инҳо гузариши ҳуқуқи моликият наметавонад эътиборнок ҳисобида шавад.

Муаллифи диссертатсия бо таъкиди натиҷаҳои таҳлили меъёрҳои қонунгузори маданӣ, нуктаҳои доктринаи илмӣ ва маводи амалияи ҳуқуқатбиқкунӣ таърифи шартномаи мавриди назарро ироа менамояд.

Боби дуюм аз чор зербоб иборат буда, «**Унсурҳои шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ**» ном дорад.

Зербоби якум боби дуюм – «**Мавзӯи шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ. Хариду фурӯши хисса дар ҳуқуқи моликияти умумӣ ба манзили истиқоматӣ**» ном дорад. Бо таҳлили масоили зикршуда, диссертант қайд менамояд, ки мавзӯи шартномаи хариду фурӯш яке аз унсурҳои асосӣ буда, вижагӣ ва хусусиятҳои танзими ҳуқуқии намуди дахлдори муносибатҳои ҳуқуқии уҳдадориро муайян мекунад. Дар доираи шартномаи хариду фурӯши

манзили истиқоматӣ ба сифати мавзуъ объекти мушаххаси фонди манзил баромад мекунад, ки дорои маҷмуи аломатҳои фардӣ мебошад, ки имкон фароҳам месозад, ки ба таври дақиқ он аз дигар намудҳои молу мулки ғайриманқул фарқ карда шавад.

Муаллиф дар асоси таҳлили низомноки меъёрҳои қонунгузори маданӣ ва амалияи ташаккулёфтаи ҳуқуқатбиқкунӣ ба таври асоснок тасдиқ менамояд, ки мавзуи шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ метавонад ҳам бино бо тамоми сохтораш ё воҳиди сохтори ҷудогона (масалан, хона дар бинои бисёрхонагӣ) бошад, ҳамзамон ба шарте, ки дар тамоми талаботи ҳатмӣ риоя карда шавад. Аз ҷумла, объекти бегонашаванда бояд:

- дорои мақоми ҳуқуқии молу мулки ғайриманқул бошад;
- аз ҷиҳати функционалӣ барои истиқомати доимӣ пешбинӣ шуда бошад ва аз лиҳози воқеӣ барои истиқомати доимӣ мувофиқ бошад;
- ба меъёрҳои ҳатмии санитарӣ, сохтмонӣ, зиддисўхторӣ ва техникӣ мутобиқ бошад;
- поймол нашудани ҳуқуқҳои субъективӣ ва манфиатҳои қонунии шахсони сеюм, аз ҷумла истиқоматкунандагон ва ноболиғоне, ки аъзои оилаи онҳо мебошанд;
- ҳуқуқи моликият ба он ба тибқи муқаррароти қонунгузори амалкунанда ба қайд гирифта шуда бошад.

Ҳамин тариқ, манзили истиқоматӣ ба унвони мавзуи шартномаи хариду фурӯш бояд танҳо ҳамчун ашёи инфиродии муайян мавриди баррасӣ қарор гирад. Агар дар шартнома маълумоти дақиқ ва мушаххаси объект – аз қабili нишонӣ, теъдоди ҳуҷра, масоҳат, ошёна, хусусиятҳои техникӣ мавҷуд набошад, шарт оид ба мавзуъ ба созиш наомада ҳисобида шуда, боиси бастанашуда эътироф намудани шартнома мегардад. Дар чунин ҳолат, оқибатҳое, ки қонунгузори маданӣ барои аҳдҳои безъитбор пешбинӣ намудааст, татбиқ мешаванд: тарафҳо ба ҳолати аввала баргардониди мешаванд ё арзиши бадастомадаро ҷуброн мекунанд.

Дар асоси муқаррароти императивии зикршуда, шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ бояд маҷмуи мукаммали хусусиятҳои мушаххаси объекти бегонашавандаро фаро гирад: суроғаи дақиқ, нишондиҳандаҳои масоҳати умумӣ ва майдони истиқоматӣ, теъдоди табақаҳо, шумораи ҳуҷраҳо ва биноҳои ёрирасон, ҳамчунин маълумот дар бораи мавҷудияти шабакаҳои муҳандисӣ ва унсурҳои инфрасохторӣ. Ҳамзамон, манзили истиқоматии мавриди фурӯш бояд аз дигар қисмҳои бино ҷудо карда шуда, ба майдони умумӣ ё бевосита ба қитъаи замини ҳамшафат баромади мустақилона дошта бошад. Қисми хонаи истиқоматӣ ё қисми хона

дар бинои бисёрхонагӣ ҳамчун мавзуи хариду фурӯш танҳо дар сурати мавҷуд будани имконияти техникӣ ва бақайдгирии давлатии он дар шакли асл метавонад бошад.

Таҳлили вазъи ҳуқуқии ҳучра қойгоҳи вижае дар таҳқиқот дорад. Муаллиф бо асоснокунӣ ба чунин хулоса меояд, ки мутобиқи қонунгузори амалкунандаи Ҷумҳурии Тоҷикистон ҳучра, чун қоида наметавонад ба ҳайси мавзуи мустақили шартномаи хариду фурӯш баромад наояд. Қоидатан, он ҳамчун як қисми таркибии хона дар бинои бисёрхонагӣ ё хонаи истиқоматӣ ва ё дар доираи муносибатҳои вобаста ба бегона намудани ҳисса дар ҳуқуқи моликияти умумӣ баррасӣ мешавад. Истисно дар ҳолатҳое мебошад, ки нисбат ба ҳучра нақшабардорӣ ва бақайдгирии мувофиқ анҷом дода шудааст, ки дар натиҷа ҳучра мақоми манзили истиқомати мустақилро касб менамояд ва метавонад ҳамчун объекти бегонакунӣ дар муомилоти маданӣ дохил шавад.

Илова бар ин, ҷанбаи муҳимми муносибати байни режими ҳуқуқии хонаи истиқоматӣ ва қитъаи замини мавриди назар гирифта шудааст. Новобаста аз робитаи функционалии онҳо, режими ҳуқуқии ин объектҳо аз ҳам фарқ мекунад. Замин чун қоида, дар моликияти давлатӣ боқӣ мемонад ва ҳар гуна шартномаҳо бо манзили истиқоматӣ манфиатҳои молики замин – Ҷумҳурии Тоҷикистонро вайрон карда наметавонад. Дар ин росто, бегона намудани хонаи истиқоматӣ бидуни дар назар гирифтани режими ҳуқуқии қитъаи замин метавонад мунҷар ба безъитбории шартнома шавад.

Қисмати алоҳидаи таҳлил ба хусусиятҳои хариду фурӯши ҳисса дар ҳуқуқи моликияти умумӣ ба манзили истиқоматӣ бахшида шудааст. Муаллиф ба он тамаркуз мекунад, ки бегона намудани ҳисса аз ҷониби яке аз ҳаммоликони танҳо дар мавриде имконпазир мебошад, ки талаботи пешбининамудаи қонун, ки ба таъмин ва ҳифзи ҳуқуқи дигар иштирокчиёни режими моликияти умумӣ равона шудааст, риоя карда шавад. Яке аз шартҳои асосӣ, ки ҳангоми фурӯши ҳисса дар ҳуқуқи моликияти умумӣ ҳатмӣ аст, риояи механизми амалишавии ҳуқуқи афзалиятнок ба харид мебошад. Ҳуқуқи мазкур уҳдадории фурӯшандаро дар бораи пешакӣ пешниҳод намудани ҳиссаи худ ба дигар иштирокчиёни моликияти ҳиссагӣ, бо ҳамон шартҳое, ки барои бастанӣ аҳд бо шахси сеюм пешбинӣ шудаанд, дарназар дорад.

Ҳуқуқи зикршуда муҳимтарин механизми ҳуқуқӣ маҳсуб мешавад, ки ба ҳимояи манфиатҳои ҳаммоликони равона шуда, аз ворид шудани худсаронаи шахсони нав ба таркиби моликияти умумӣ пешгирӣ менамояд, ки метавонад пайдории режими соҳибӣ ва истифодаи молу мулк вайрон гардад. Вайрон кардани тартиби амалишавии ҳуқуқи афзалиятнок ба харид метавонад боиси безъитбор донистани аҳд шавад. Дар робита ба ин, муаллиф

ба он таввачуҳ менамояд, ки таъмини муайяни ва устуворию ҳуқуқи дар чунин аҳдҳо риояи қатъии тартиботи муқарраршударо оид ба огоҳнамоӣ, муҳлатҳо ва шартҳои додани ҳуқуқи афзалиятнок талаб менамояд.

Бо мақсади бартараф кардани камбудӣ ва номуайянии ҳуқуқи оид ба хариду фурӯши ҳисса, муаллиф пешниҳодҳои мушаххасро вобаста ба тавзеҳи қонунгузорӣ, ба вижа дар бораи ҳуқуқи фурӯшанда дар интиҳоб намудани харидор дар сурати мавҷуд будани якчанд довталаб ва дар мувриди имконияти истисно кардани ҳуқуқи афзалиятнок бо тартиби судӣ, ҳангоме ки шахсият ё ҷойи истиқомати ҳаммолик муайян нашуда бошад.

Ба ҳамин тариқ, муаллиф ба хулосаи асоснок меояд, ки мавзуи шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ бояд аз лиҳози ҳуқуқи ва воқеӣ фардиқонунӣ шавад ва ҳангоми фурӯши ҳисса бошад, таъмин кардани кафолатҳои ҳуқуқи барои дағар иштирокчиёни моликияти умумӣ зарур мебошад. Ин ба суботи муомилоти маданӣ, риояи ҳуқуқҳои тарафҳо ва кам шудани хавфи баҳсҳои молумулкӣ мусоидат менамояд.

Зербоби дуюми боби мазкур – «**Тарафҳои шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ. Вазъи ҳуқуқии шахсоне, ки ҳуқуқи истифодаи манзили истиқоматиро баъди хариду фурӯш нигоҳ медоранд**» ном дорад. Дар зербоби мадди назар таҳлили муфасссали ҳуқуқи оид ба доираи субъектони муносибатҳои ҳуқуқи шартномавии мавриди таҳқиқ бо тавачҷуҳ бар хусусиятҳои вазъи ҳуқуқии онҳо ва ҳади ваколатҳои ба онҳо додашуда, анҷом дода шудааст. Ҷанбаи ҷудогонаи таҳлил ба муайян намудани вазъи ҳуқуқии шахсоне баҳшида шудааст, ки баъди гузариши ҳуқуқи моликият ба соҳибмолки нав, ҳуқуқи истифодабарии манзили истиқоматиро нигоҳ медоранд.

Дар доираи шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ иштирокчиёни калидӣ, чун қоида фурӯшанда – молики объекти фонди манзил ё шахсе, ки мувофиқи тартиби муқаррарнамудаи қонун салоҳияти бегона намудани онро дорад ва харидор – уҳдадорӣ пардохти нархи дар шартнома муқарраршударо ба уҳдаи худ гирифта, манзили истиқоматиро ба моликият қабул менамояд, мебошанд. Шартҳои муҳимми шартномаи мазкур нишон додани маълумоти диққат дар бораи тарафҳо мебошад, ки ба он имконият медиҳад, ки ба таври инфиродӣ муайян шаванд. Дар ин замина муаллиф менигорад, ки субъекти ҳуқуқи бегона намудани манзили истиқоматӣ фурӯшанда мебошад ва субъекте, ки манзили истиқоматиро ба даст меорад, харидор мебошад. Бастани шартномаи хариду фурӯш созиши мутақобилаи тарафҳоро пешбинӣ мекунад, ки он бояд бар манфиат ва мухторияти иродаи онҳо оид ба бастани аҳд ва иҷрои минбаъдаи уҳдадорӣҳои шартномавӣ асос ёфта бошад. Дар натиҷаи анҷом додани аҳд гирифта нашудани ризоияти дахлдори ҳамаи шахсон, метавонад ба ҳуқуқ ва манфиатҳои қонунии онҳо

таъсир расонад, ки ин боиси беътибор донистани шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ мегардад, зеро чунин шартнома ифодаи воқеии иродаи тарафҳоро нишон намедиҳад ва талаботи муқаррарнамудаи қонунгузориро вайрон менамояд. Чун қоида, ба ҳайси фурӯшанда аз рӯи ин намуди шартнома соҳибмулки манзили истиқоматӣ ё шахси дигаре баромад мекунад, ки дар асоси ваколатнома ё дигар асосҳои ҳуқуқӣ ба бегона намудани он мутобиқи қонунгузори амалкунанда ваколатдор шудааст.

Қобили зикри хос аст, ки ба сифати субъектони шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ шахсоне баромад карда метавонанд, ки дорои қобилияти ҳуқуқдорӣ ва қобилияти амалкунии маданӣ мебошанд, чунки маҳз ин категорияҳо имконияти иштироки фаъолнаро дар муомилоти маданӣ ва ба амал баровардани ҳуқуқҳои субъективӣ муайян менамоянд. Қобилияти амалкунии тарафҳо дар қобилияти ба даст овардани ҳуқуқ ва уҳдадорихои маданӣ, ихтиёрдори молумулки худ, инчунин бастанӣ аҳдҳо, аз қабili шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ ифода меёбад.

Гурӯҳи махсусро шахсоне ташкил медиҳанд, ки барои онҳо қонун маҳдудият оид ба анҷом додани аҳдҳо муқаррар намудааст. Сухан оид ба шахсоне меравад, ки аз ҷониби суд ғайриқобили амал ё қобилияти амалкунияшон маҳдуд эътироф шудааст, ҳамчунин дар бораи соҳибкорон ва шахсони ҳуқуқие, ки нисбат ба онҳо парвандаи муфлисшавӣ оғоз шудааст.

Агар манзили истиқоматӣ дар моликияти якҷояи ҳамсарон қарор дошта бошад, барои бегона намудани он розигии ҳамсари дигар ҳатман гирифта мешавад. Истисно ҳолатҳое мебошад, ки ҳамсар аз ҷониби суд бедарак ғойбшуда эътироф мешавад. Бо фарогирии қ. 1 м. 43 Кодекси маданияи Ҷумҳурии Тоҷикистон «агар дар давоми як сол дар маҳалли истиқомати шахси воқеӣ дар хусуси маҳалли қарор доштани ӯ маълумоте набошад, суд бо аризаи шахси манфиатдор метавонад ӯро бедарак ғойбшуда эътироф намояд» [1]. Дар вазъияти мазкур, шартнома метавонад бо шартҳои пешниҳод намудани нусхаи қарори ба эътибори қонун даромадаи суд бе талаби гирифтани розигии зан ё шавҳари бедарак ғойбшуда баста шавад. Дар сурати мучаррад будани фурӯшандаи манзили истиқоматӣ, ӯ бояд дар ин ҳақиқат аризаи ҳаттӣ пешниҳод намояд, ки ин ҳолатро тасдиқ менамояд, зеро он барои тарафҳои шартнома аз аҳаммияти муҳим бархурдор аст.

Ҳангоми таҳлили вазъии ҳуқуқии тарафҳои шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ ба ҳолатҳое тавваҷҷуҳ намудан зурур аст, ки соҳибмулки молу мулки ғайриманқул дар бастанӣ шартнома бевосита иштирок накарда, ҳуқуқи ихтиёрдориро тибқи қонун ё шартнома ба дигар шахсон медиҳад. Ба унвони мисол метавон додани ваколатнома, бастанӣ шартномаи комиссия ё шартномаи бо боварӣ асосёфтаи молу мулк ишора намуд. Ҳамин тавр, дар асоси ваколатнома вакилкунанда ба вакилшаванда ҳуқуқи бегона кардани

манзили истиқоматиро медиҳад, ки шартномаи хариду фурӯш аз номи вакилкунунда (молик) баста мешавад ва ҳамаи ҳуқуқи уҳдадориҳо аз рӯйи чунин шартнома бавучудодада бевосита ба вакилкунанда тааллуқ дорад.

Қонунгузориҳои Ҷумҳурии Тоҷикистон барои баромад намудани шахрвандон ва шахсони ҳуқуқӣ ҳамчун харидори манзили истиқоматӣ ягон монеагиро пешбинӣ накардааст. Дар ин асно, дар баъзе мавридҳо давлат ва воҳидҳои марзӣ-маъмури метавонанд манзили истиқоматиро дар доираи амалӣ намудани барномаҳои иҷтимоӣ ва дигар вазифаҳои давлатӣ, ки бо таъмин намудани манзил ба гурӯҳҳои ниёзманди шахрвандон алоқаманд аст, ба даст оранд.

Мушкilotи аз ҷониби харидор ба даст овардани манзили истиқоматӣ, ки ҳуқуқи шахсони сеюм мавҷуд аст, таваҷҷуҳи махсусро талаб менамояд. Қонунгузориҳои намудҳои гуногуни ҳуқуқи истифодабарии манзили истиқоматиро пешбинӣ намудааст, ки онҳоро шартан ба ду гурӯҳ тақсимбандӣ намудан мумкин мебошад:

1. ҳуқуқи истифодабарӣ, ки бо ивази молики манзили истиқоматӣ аз байн меравад;
2. ҳуқуқи истифодабарӣ, ки ҳангоми ивази молики манзили истиқоматӣ нигоҳ дошта мешавад.

Аз нуқтаи назари таъмини ҳуқуқи харидор гурӯҳи дуюм бештар аҳамият дорад. Дар сурати мавҷуд будани чунин ҳуқуқи маҳдуди ашёӣ фурӯшанда уҳдадор мебошад, ки харидорро дар бораи ҳуқуқҳои шахсони сеюм, ки баъди гузариши ҳуқуқи моликият нигоҳ дошта мешаванд, огоҳ созад. Риоя накардани уҳдадорӣ мазкур метавонад ба иродаи харидор вобаста ба бастанӣ шартнома ё рад кардани он таъсири назаррас расонад.

Муаллиф ба он диққат менамояд, ки қонунгузориҳои амалкунандаи маданӣ ва манзилии Ҷумҳурии Тоҷикистон танзими кофӣ ва ҳамаҷонибаи падидаи ҳуқуқи истифодаи манзили истиқоматӣ, аз ҷумла дар асоси супориши васиятгузор ё шартномаи таъминоти якумра бо саробонӣ ба вучуд омадари фаро нагирифтааст. Нокифоя будани танзими меъёрии падидаи мавриди назар, зарурати тавсеаи қонунгузориҳои онро бо ҳадафи аз байн бурдани камбудӣҳо ва ташаккули муносибати ягона дар амалияи ҳуқуқатбиқкунӣ ба миён меорад. Аз нуқтаи назари табиати ҳуқуқӣ ҳуқуқи истифодаи манзили истиқоматӣ дар асоси супориши васиятгузор ё дар доираи шартномаи таъминоти якумра бо саробонӣ ба вучуд омада, ба сифати ҳуқуқи маҳдуди ашёӣ баҳо дода мешавад, ки дорои хусусиятҳои мувофиқи он мебошад. Дар меъёрҳои қонунгузориҳои маданӣ пурра ва возеҳтар дарҷ гардидани он кафолатҳои иштирокчиёни муносибатҳои ҳуқуқии дахлдорро мустақкам намуда, сатҳи ҳимояи ҳуқуқии онҳоро баланд мебардорад.

Омӯзиши адабиёти ҳуқуқӣ ва қонунгузории давлатҳои хориҷӣ ба муаллиф имкон медиҳад то ба ҳулосае биёяд, ки дар қонунгузории миллии дохил намудани меъёрҳои махсус, ки номгӯии мукаммали ҳолатҳое, ки ҳуқуқи истифодаи манзили истиқоматӣ аз ҷониби шахсони алоҳида, ки ҳатто баъд аз гузариши ҳуқуқи моликият ба соҳибмӯлки нав нигоҳ дошта мешаванд, ба мақсад мувофиқ мебошад.

Дар зербоби сеюми боби дуюм, ки «**Нарх дар шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ**» номгузорӣ шудааст, масъалаи тартиби муайян намудани нарх дар доираи шартномаи таҳқиқшаванда таҳлил мешавад. Дар шароити муносири муомилоти иқтисодӣ шартномаҳои ҳуқуқи маданӣ дар амалӣ ва қонеъ гардонидани манфиатҳои молумӯлкии иштирокчиёни муносибатҳои ҳуқуқии маданӣ нақши муҳим доранд. Дар робита бо ин, нарх дар шартнома аҳамияти хос пайдо намудааст, зеро он функцияи муодили ҷуброн ва нишондиҳандаи тавозуни иқтисодии шартнома хизмат менамояд.

Муаллиф иброз менамояд, ки дар қонунгузории амалкунандаи Ҷумҳурии Тоҷикистон мафҳуми қонунӣ аз нарх дар шартнома муайян нагардидааст. Дар баробари ин, меъёрҳои ҳуқуқи маданӣ тарафҳоро уҳдадор мекунад, ки ҳангоми бастанӣ шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ дар мавриди нарх ҳамчун шартӣ муҳимми шартнома ба созиш оянд. Дар асоси таҳлили санадҳои меъерӣ ва сарчашмаҳои илмӣ ба ҳулосае омадан мӯҳоз аст, ки нарх дар шартномаи мавриди назар маблағи муайяни пулиро ифода мекунад, ки харидор уҳдадор мешавад, ки онро ҳамчун пастгардонии мутақобила барои бегона намудани манзили истиқоматӣ ба фурӯшанда пардохт намояд.

Муаллиф ба он тавбачӯх менамояд, ки нарх яке аз унсурҳои марказии шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ мебошад ва дорои як қатор аломатҳои хос мебошад. Аввалан, нарх бояд мушаххас ва муайян бошад, яъне бо маблағи дақиқ нишон дода шавад, масалан 247 ҳазор сомонӣ, ҳатман маблағ дар матни шартнома пайи ҳам, ҳам бо адад ва ҳам бо ҳарф навишта шавад, то ки якмаъноӣ ва якдигарфаҳмӣ миёни тарафҳо таъмин гардад. Дуюман, нарх набояд муҳолифи қонун ё талаботи онро (масалан, бо бастанӣ аҳдҳои сохта) канора гирад ва бояд бо арзиши воқеии манзили истиқоматӣ мувофиқ бошад. Сеюм, тарафҳо бояд дар бораи тартиби пардохт – хоҳ он нақдӣ ё ғайринақдӣ, инчунин пешпардохт, бо қарз ё дигар усулҳои иҷрои уҳдадорӣҳои пулиро мувофиқат кунанд. Чаҳорум, бояд муҳлат ва марҳилаҳои пардохт сабт карда шаванд, чунки тарафҳо онҳоро озодона бар асоси манфиат ва созиши худ дар шартнома муайян менамоянд.

Суроға, масоҳат, макони ҷойгиршавӣ, ошёна, сифати сохтмон ва ҳолати таъмири манзили истиқоматӣ нархро дар аҳд муайян мекунад. Ин

масъалаҳо бояд ба таври комил тавассути тарафҳо муҳокима шаванд, то ҳар ду тараф ба иттилооти дақиқ дастрасӣ дошта бошанд ва шартнома ба дурустӣ тартиб дода шавад.

Хусусияти танзими нарх дар шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ дар он аст, ки он танҳо дар асоси иродаи тарафҳо муайян мешавад. Дар ин асно, муаллиф ба дурустӣ ду омилро ҷудо намудааст, ки бар шаклгирии нарх бевосита таъсир мерасонад:

1. омили объективӣ, ки вобаста ба арзиши бозории объекти молу мулки ғайриманқул дар лаҳзаи бастанӣ шартнома;

2. омили субъективӣ, ки инъикоскунандаи иродаи дохилии тарафҳо барои таъвофуқ бар сари уҳдадориҳои мутақобил ва шартҳои шартнома.

Муаллиф ҳамчунин хотирнишон мекунад, ки нарх дар шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ шартӣ муҳим дар баробари мавзуи шартнома мебошад. Мавҷуд набудани шартӣ мувофиқашуда оид ба нарх боиси бастанашуда эътироф гардидани чунин шартнома мегардад. Ҳангоми мувофиқа кардани нарх, тарафҳо метавонанд аз нишондиҳандаҳои мавҷудаи бозорӣ нисбат ба арзиши объектҳои монанд истифода намоёнд ё ба хизмати нархгузaronи касбӣ, ки дониш ва таҷрибаи заруриро дар муайян намудани арзиши воқеии бозори молу мулки ғайриманқул доранд, мутавассил шаванд. Чунин баҳодихӣ имконият медиҳад, ки хатарҳои бастанӣ шартнома бо шартҳои иқтисодии номатлубро барои яке аз тарафҳо ба ҳадди ақал бирасонад.

Арзиши баланди объектҳои ғайриманқули истиқоматӣ далели иловагӣ ба манфиати эътирофи нарх ҳамчун муҳимтарин унсурӣ шартномаи хариду фурӯш мебошад. Манфиатмандии тарафҳо дар муайян намудани пешакии нарх дар матни шартнома бо тамоюли канорагирӣ аз баҳсҳо ва душвории ҳоҷат вобаста мебошад, ки мумкин аст ҳангоми тағйирёбии арзиши бозорӣ манзил ё ноҳамоҳангӣ дар масъалаҳои молиявӣ ба вучуд ояд.

Ҳамин тавр, масъалаи мувофиқа оид ба нарх, бавижа ҳимояи манфиатҳои харидорро дар амалия зоҳир менамоёнд, ки барои он возеҳии нарх ҳамчун кафолати муҳимтарини иҷроӣ дурусти уҳдадориҳои фурӯшанда хизмат менамоёнд.

Муаллиф бо фарогирии таҳлили меъёрҳои ҳуқуқӣ, рӯйкардҳои илмӣ ва таҷрибаи судӣ ба хулосаи асоснок меояд, ки нарх дар шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ дар баробари мавзуи шартнома яке аз унсурҳои асосии таркибии он мебошад. Мавҷуд набудани созиши тарафҳо оид ба нарх мучиби бастанашуда эътироф гардидани шартнома мегардад, зеро дар чунин ҳолат созиш дар бораи шартӣ муҳимме, ки барои ба вучуд омадани уҳдадориҳои ҳуқуқӣ маданӣ зарур аст, сураг нагирифтааст. Аз ин рӯ, мувофиқаи шарт оид ба нарх ҳамчун шартӣ муҳимми мавҷудияг ва

амалишавии қонунии шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ дар муомилоти маданӣ хидмат мекунад

Зербоби чоруми боби дуюм – **«Шакл ва бақайдгирии давлатии шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ»** ном дорад. Дар доираи зербоби мазкур, мавзуи таҳқиқотро шакл ва бақайдгии давлатии шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ ташкил мекунад. Мувофиқи муқаррароти қонунгузории маданияи Ҷумҳурии Тоҷикистон аҳдҳо вобаста ба бегона кардани молу мулки ғайриманқул, аз ҷумла манзили истиқоматӣ бояд дар шакли хаттӣ бо тасдиқи хатмии нотариалӣ анҷом дода шавад. Риояи шакли хаттӣ (нотариалӣ) на танҳо талаботи техникӣ, балки шартӣ эътиборнокии чунин шартнома мебошад, ки вайрон кардани он мучиби безътибор дониستاني он мегардад. Бастани шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ дар шакли муқаррарнамудаи қонун яке аз марҳилаҳои асосии расмисозии аҳдҳо бо молу мулки ғайриманқул маҳсуб мешавад, ки аз аҳаммияти махсус ҳам дар марҳилаи иҷрои уҳдадориҳо ва ҳам дар ҳолати баррасии эҳтимолии баҳсҳои молумулкӣ дар суд бархурдор аст. Шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ бо роҳи тартиб додани як ҳуҷҷате баста мешавад, ки тамоми шартҳои муҳимми аҳдҳо дар бар гирифта, аз ҷониби тарафҳо имзошуда ва аз тарафи нотариуси давлатӣ тасдиқ мегардад. Тасдиқи нотариалии шартнома ба тасдиқи иродаи воқеии тарафҳо, таъмини қувваи ҳуқуқии шартнома ва пешгирии баҳсҳои эҳтимолиӣ оид ба мазмунӣ созишҳои бадастомада равона шудааст.

Муаллиф ба дурустӣ иброз менамояд, ки шакли хаттӣ (нотариалӣ) яке аз унсурҳои таркибии шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ баромад менамояд. Қонунгузор мавҷудияти ҳуқуқии чунин шартномаро бевосита ба риояи шакли муқарраршуда муртабит менамояд ва риоя накардани он боиси безътибор дониستاني аҳд мешавад, ки дар натиҷа оқибатҳои ҳуқуқие, ки тарафҳо интизоранд, ба вучуд намеояд. Маҳз аз ин лиҳоз, дар танзими метёри чораҳои махсус пешбинӣ шудаанд, ки пеш аз ҳама ба ҳимояи манфиатҳои харидор ҳамчун тарафи нисбатан осебпазирӣ чунин муносибати ҳуқуқӣ равона шудаанд.

Дар доираи раванди тасдиқи нотариалии шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ ҷанбаҳои зерин аз аҳаммияти хос бархӯрдор мебошанд:

- Санҷиши ҳуҷҷатҳои ҳуқуқии манзили истиқоматӣ. Ҳуҷҷатҳое, ки ҳуқуқи моликиятии фурӯшанда (ё дигар шахс)-ро тасдиқ мекунанд, бояд бодикқат барои муқаррар намудани аслият, қувваи ҳуқуқӣ ва мавҷуд набудани монеаҳо барои бастани шартнома санҷида шаванд.

- Таҳлили мазмунӣ уҳдадориҳои тарафҳо. Дар марҳилаи тасдиқи нотариалӣ бояд уҳдадориҳои мутақобилаи фурӯшанда ва харидор муфасссал

шарҳ дода шуда, мавриди санчиш қарор гиранд, то имкони иҷрои бевичдонона ё даъвоҳои баъдинаи онҳо истисно шаванд.

- Муайян намудани вазъи ҳуқуқии объект. Таваҷҷуҳи махсус бояд ба муайян кардани муҳдудиятҳои эҳтимоли дар муносибат ба манзили истиқоматӣ, ба монанди гарав (ипотека), ҳабс ё дигар маҳдудиятҳои ихтиёрдорӣ дода шавад.

Муаллиф ибраз менамояд, ки дар баробари риояи шакл барои эътибории шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ, бақайдгирии давлатии он низ аҳамияти муҳим дорад. Мувофиқи м. 139 Кодекси маданияи Ҷумҳурии Тоҷикистон «ҳама шартномаҳое, ки мавзӯи онҳо молу мулки ғайриманқул мебошанд, бояд ҳатман ба қайди давлатӣ гирифта шаванд. Нисбат ба ҳама гуна тартиби марбута ба тағйири молики молу мулки ғайриманқул, заруратан, бояд бақайдгирии давлатии ҳуқуқ ба молу мулки ғайриманқул, аз ҷумла манзили истиқоматӣ бо дарназардошти ҳуҷҷатҳои зарурӣ анҷом дода шавад. Эътироз ва ё мавриди баҳс қарор додани ҳуқуқи моликият ба манзили истиқоматӣ, ки ба қайди давлатӣ гирифта шудааст, танҳо бо тартиби судӣ имконпазир аст» [1].

Тартиби бақайдгирии давлатӣ аз ҷониби мақоми ваколатдор сурат мегирад, ки дар натиҷаи он шаҳодатнома дар бораи бақайдгирии давлатии шакли муқарраршуда дода мешавад. Дар ин ҳуҷҷат маълумоти калидии тасдиқкунандаи ба вучуд омадан ё гузариши ҳуқуқи моликият, аз ҷумла санаи бақайдгирӣ, маълумот оид ба дорандаи ҳуқуқ, хусусиятҳои объекти молу мулки ғайриманқул (аз ҷумла рақами кадастрӣ ва масоҳат), рақами бақайдгирӣ дар Феҳристи ягонаи давлатии молу мулки ғайриманқул ва ҳуқуқҳо ба он инъикос ёфта, инчунин реквизитҳои шахси мансабдоре, ки бақайдгириро анҷом додааст, бо имзо ва муҳри расмӣ тасдиқ карда мешавад.

Ҳамин тавр, тасдиқи ҳатмии нотариалӣ ва бақайдгирии давлатии шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ ҳамчун ду зинаи ташхисшудаи ҳуқуқӣ хизмат намуда, ба ҳимояи ҳуқуқ ва манфиатҳои қонунии ишгирокчиёни муомилоти маданӣ, инчунин таҳкими пойдорӣ ва пешбинишавандаи муносибатҳо вобаста ба соҳаи молу мулки ғайриманқул нигаронида шудааст. Аз ин нуқтаи назар, таркиби қонунгузории амалкунанда дар Ҷумҳурии Тоҷикистон асоснок буда, ба принципҳои муайяни ҳуқуқӣ мувофиқат мекунад. Ҳамзамон, муаллиф пешниҳод менамояд, ки қонунгузории миллӣ бо ворид намудани падидаи «Шиносномаи рақамии манзили истиқоматӣ» такмил дода шавад. Ҷунин механизми ҳуқуқӣ ба шаклгирии маҷмуи ягонаи маълумоти бозъитимод оид ба вазъи ҳуқуқӣ, техникӣ ва иҷтимоии манзили истиқоматӣ, инчунин дар бораи истифодабарандагон аз онҳо мусоидат менамояд, ки дар навбати худ боиси

афзоиши шаффофияти аҳдҳо вобаста ба молу мулки ғайриманқул шуда, расмиеъти тасдиқи нотариали ва бақайдгирии давлатиро соддатар мекунад.

Боби сеюм «**Мазмуни шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ ва масъалаи ҷавобгарии ҳуқуқии мадании тарафҳо**» номгузорӣ шуда, аз ду зербоб иборат мебошад.

Дар зербоби якуми боби сеюм, ки «**Мазмуни шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ**» ном дорад, мазмуни шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ баррасӣ шуда, дар ин асно, таваҷҷуҳи муаллиф ба фаҳмиши маҳдуд он – чун маҷмуи ҳуқуқу уҳдадориҳои субъективии тарафҳо, ки аз шартнома бармеоянд, нигаронида шудааст.

Қобили зикр мебошад, ки дар доктринаи ҳуқуқӣ барои муайян намудани мазмуни шартнома рӯйкарди якнавохт вуҷуд надорад. Баъзе муҳаққиқон онро ба маънои васеъ шарҳ медиҳанд, ки на танҳо шартҳои шартнома, балки маҷмуи ҳуқуқҳои субъективӣ ва уҳдадориҳои тарафҳоро, ки аз он бармеояд, низ фаро мегирад. Дидгоҳи алтелнативӣ, ки аз тарафи як идда олимон ҷонибдорӣ мешавад, фаҳмиши маҳдуди мазмуни шартномаро ифода намуда, онро танҳо ба низоми ҳуқуқу уҳдадориҳои дутарафаи тарафҳо, ки бар асоси шартномаи басташуда ба вуҷуд меоянд, маҳдуд месозад.

Муаллиф баён менамояд, ки барои ба таври босамару густурда ҳимоя кардани манфиатҳои тарафҳои шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ рӯйкарди охирин барои иситифода бо мақсад мувофиқ аст, зеро маҳз ҳуқуқу уҳдадориҳои мушаххас ҳастанд, ки ҳастаи танзими шартномавиро ташкил намуда, бевосита ба рафтори ишғирокчиёни муомилоти маданӣ таъсир мерасонанд.

Аз лаҳзаи бастанӣ шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ миёни тарафҳо ҳуқуқ ва уҳдадориҳои мутақобила ба вуҷуд меояд, ки хусусияти дутарафа (синаллагматикӣ) доштани шартномаи мазкурро муайян мекунад. Хусусияти синаллагматикӣ ба ин маънӣ аст, ки уҳдадориҳои як тараф бо ҳуқуқҳои тарафи дигар мутобиқат намуда, муқобили ҳам мебошанд. Хусусан, уҳдадориҳои харидор оид ба пардохти нархи манзили истиқоматӣ бо уҳдадориҳои фурӯшанда дар бораи супоридани манзили истиқоматӣ тибқи шартҳои шартнома вобаста аст ва уҳдадориҳои харидор оид ба қабули манзили истиқоматӣ ба ҳуқуқи фурӯшанда дар мавриди талаб кардани қабули манзил мувофиқат мекунад.

Муаллиф қайд мекунад, ки дар шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ ҳуқуқи асосии харидор ин ҳуқуқи талаб намудани таҳвили манзили истиқоматӣ ба ӯ мебошад, ки дар шартнома пешбинӣ шудааст. Ин ҳуқуқ ба уҳдадориҳои асосии фурӯшанда мутобиқат мекунад, яъне супоридани манзили истиқоматӣ дар ҳолати мувофиқ ва дар муҳлате, ки тарафҳо ба созиш омадаанд. Дар ҳолате ки муҳлати супоридан дар шартнома муайян нагардида

бошад, қоидаи умуми муқаррарнамудаи қонунгузори маданӣ оид ба иҷрои уҳдадориҳо ба муҳлати номуайян тадбиқ мешавад.

Дар навбати худ фурушанда ҳуқуқ дорад қабули манзили истиқоматӣ ва пардохти нархи дар шартнома пешбинишударо талаб намояд. Бинобар ин, ба харидор ду уҳдадории калидӣ воғузур мешавад:

1. Уҳдадории қабули манзили истиқоматӣ. Бо ба инобат гирифтани м. 553 Кодекси маданияи Ҷумҳурии Тоҷикистон харидор уҳдадор мебошад, манзили истиқоматии ба ӯ супоридашударо қабул кунад. Дар ҳолати аз ҷониби харидор рад кардани иҷрои уҳдадорӣ оид ба қабули манзили истиқоматӣ, фурушанда ҳуқуқ дорад иҷрои уҳдадории зикршударо талаб кунад ё яқҷониба аз иҷрои шартнома даст кашад. Муқаррароти қисми 3 моддаи 612 Кодекси маданияи Ҷумҳурии Тоҷикистон дорои аҳамияти махсуси ҳуқуқӣ мебошад, ки тибқи он аз имзои санади супоридани молу мулки ғайриманқул саркашӣ кардани яке аз тарафҳо ҳамчун саркашӣ кардан аз иҷрои уҳдадории дахлдор эътироф мешавад: аз ҷониби фурушанда супоридани молу мулк ва аз ҷониби харидор қабули он. Имзои санади супоридан ва ё ҳуҷҷати дигар, ки воқеияти супоридани молу мулки ғайриманқулро тасдиқ мекунад, дар қонунгузорӣ ба сифати кафолати муҳимми ҳуқуқӣ эътироф шудааст, ки сабти лаҳзаи иҷрои уҳдадориҳои тарафҳоро таъмин менамояд ва ҳамчун далели татбиқи воқеии муқаррароти шартномаи хариду фуруши манзили истиқоматӣ хизмат мекунад.

2. Уҳдадорӣ оид ба пардохти нархи манзили истиқоматӣ. Мувофиқи м. 554 КМ ҚТ харидор уҳдадор мебошад, ки нархи манзили истиқоматиро дар ҳаҷм ва дар муҳлати муқаррарнамудаи шартнома ба фурушанда пардохт кунад. Уҳдадории мазкур барои хусусияти музднокии шартномаи хариду фуруши манзили истиқоматӣ аҳамияти калидӣ дошта, бевосита ба ҳуқуқи фурушанда барои гирифтани музди мутақобилаи пешбинишуда алоқаманд мебошад.

Ҳангоми супоридани манзили истиқоматӣ ба харидор ба зиммаи фурушанда як қатор уҳдадориҳои муҳимме воғузур мегардад, ки барои иҷрои дурусти шартномаи хариду фуруш аҳамияти ҳалқунанда доранд. Хусусан, фурушанда уҳдадор аст, ки мутабиқати сифати манзили истиқоматии тахвилшавандаро ба талаботҳое, ки ҳам дар шартнома ва ҳам дар қонунгузори амалқунанда муқаррар шудаанд, таъмин намояд; супоридани манзили истиқоматӣ, ки аз ҳама гуна ҳуқуқ ва даъвои шахси сеюм озод аст, ба истиснои ҳолатҳое, ки дар шартномаи тарафҳо тартиби дигаре пешбинӣ нашуда бошад; дар эмин нигоҳ доштани объект то супоридани воқеии он ба харидор; инчунин тахвили ҳуқуқи истифодаи қитъаи замин, ки дар он манзили истиқоматӣ ҷойгир мебошад ба харидор диҳад. Ҳамзамон бо уҳдадориҳои зикршуда, ба зиммаи фурушанда иҷрои дигар уҳдадориҳо низ

вогузор мешавад, ки аз мазмуни шартномаи басташуда бармеоянд ва ба танзими дурусти муносибатҳои молумулкии тарафҳо равона шудаанд.

Уҳдадории харидор оид ба қабули манзили истиқоматӣ ва пардохти арзиши он аз лаҳзаи қабули воқеии объекти мазкур ва билфосила пардохт намудани нархи дар шартнома пешбинишуда иҷрошуда маҳсуб мешаванд.

Зербоби дуюми боби мазкур, ки «**Ҷавобгарии ҳуқуқии мадании тарафҳои шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ**» номгузори шудааст, ба баррасии масъалаҳои ҷавобгарии ҳуқуқии мадании тарафҳои шартномаи хариду фурӯши манзили истиқомат нигаронида шудааст.

Қобили зикр аст, ки ҷавобгарии ҳуқуқӣ яке аз зухуроти ҷавобгарии иҷтимоӣ буда, моҳияти маҳдудтари мустақамнамоии меъёрӣ дорад. Консепсияи иҷтимоии ҷавобгарӣ бар принципи адолат асос ёфтааст, ки мувофиқи он ҳар шахсе, ки бо амали худ ҳуқуқҳои субъективӣ ва манфиатҳои қонунии иштирокчи дигари муносибатҳои ҷамъиятиро вайрон намудааст, ба мақсади барқарор намудани ҳуқуқҳои вайронгардида, таъмин намудани некуаҳволӣ ва озоиштагии шахси зиёндаида бояд ба ҷавобгарӣ кашида шавад.

Таҳлили дастгоҳи мафҳумӣ ва хусусиятҳои моҳияти ҷавобгарии ҳуқуқӣ ба муаллиф имкон медиҳад, ки ба хулосабарорӣ намояд, ки ҷавобгарии ҳуқуқӣ як намуди ҷавобгарии иҷтимоӣ мебошад, ки дар асоси содир намудани ҳуқуқвайронкунӣ ба вучуд омада, бо механизми маҷбуркунии давлатӣ таъмин карда мешавад. Чунин ҷавобгарӣ дар уҳдадории ҳуқуқвайронкунанда ифода меёбад ва бояд барои рафтори ғайриқонунии содиркардааш оқибатҳои муайяни номатлубро, ки қонун муқаррар кардааст, таҳаммул намояд. Ин категорияи универсалӣ буда, метавонад ҳам дар доираи ҳуқуқи маданӣ ва ҳам дар дигар соҳаҳои ҳуқуқ мавриди баррасӣ қарор гирад.

Ҷавобгарии ҳуқуқии маданӣ як ниҳоди мустақили ҷавобгарии ҳуқуқӣ мебошад, ки дар доираи танзими ҳуқуқи хусусӣ татбиқ гардида, аз ҷумла ҳангоми расонидани зиёни молумулкӣ, иҷро накардани пурра ё қисман, инчунин иҷрои номатлуби уҳдадориҳо ба вучуд омада, ҳангоми ба амал омадани дигар ҳолатҳо бевосита дар меъёрҳои қонунгузории маданӣ пешбинӣ шудаанд. Ин шакли ҷавобгарӣ ба барқарорсозии вазъи молумулкии вайронгардидаи ҷониби зиёндаида ва ташвиқи рафтори шоистаи иштирокчиёни муомилоти маданӣ равона шудааст. Ҳадафи ҷавобгарии ҳуқуқии маданӣ ҷуброни зиёни молумулкӣ ва барқарор намудани вазъи молумулкии тарафи зиёндаида мебошад. Ҷавобгарӣ ба унвони яке аз падидаҳои аслии ҳуқуқи маданӣ функсияи ривочи муътадил ва устувори муносибатҳои молумулкиро иҷро намуда, ба василаи он ҳимояи ҳуқуқҳои молумулкӣ ва шахсии ғайримолумулкии ҳамаи субъектони ҳуқуқи маданӣ таъмин мешавад ва ба зиммаи ҳуқуқвайронкунанда уҳдадориҳои иловагии молумулкиро ба вучуд меорад.

Муаллиф иброз менамояд, ки «ҷавобгариҳои шартномавӣ маҷмуи уҳдадорихоҳе мебошад, ки дар натиҷаи вайрон гардидани шартҳои шартнома ба вучуд омадааст. Дар ин ҳолат уҳдадорие, ки бевосита дар шартнома пешбинӣ шудааст ва иҷрои он вайрон гардидааст, маъмулан уҳдадорие асосӣ номида мешавад. Ҳамзамон, уҳдадорие, ки дар натиҷаи вайрон кардани шартҳои шартнома барои қарздор ба миён меояд, масалан, дар намуди уҳдадорӣ оид ба ҷуброни зиён, хусусияти уҳдадорие иловагиро дорад». Ҳамин тариқ, тарафе, ки уҳдадорихоҳи худро мутобиқи шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ иҷро накардааст ё номатлуб иҷро намудааст, на танҳо барои ҳуқуқвайронкунии содиршуда ҷавобгар мебошад, балки уҳдадорие иловагӣ ҳуқуқи маданӣ оид ба ҷуброни зиён ба тарафи дигар расонидашударо низ да пай дорад. Ин нишонаи возеҳ аст, ки ба тарафи вайронкунанда, ба ғайр аз уҳдадорихоҳи ибтидоии шартномавӣ, уҳдадорихоҳи иловагӣ молумулкӣ низ бор мешавад, ки ба барқарорсозии вазъияти молумулкӣ ҷониби зарардида равона шудааст.

Мувофиқи қонунгузориҳои амалкунандаи Ҷумҳурии Тоҷикистон тарафҳо барои вайрон кардани уҳдадорихоҳе, ки аз шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ бармеоянд, ҷавобгар мебошанд. Чораҳои маъмули ҷавобгариҳои шартномавӣ ҷуброни зиён ва ноустуворона баромад мекунанд.

Дар низомии ҳуқуқи маданияи Тоҷикистон шакли асосии ҷавобгарӣ барои вайрон намудани уҳдадорихоҳи шартномавӣ ҷуброни зиён маҳсуб мешавад. Ин ҷавобгарӣ дар сурате ба вучуд меоянд, ки аз ҷониби қарздор иҷро накардан ё ба таври номатлуб иҷро гардидани уҳдадорихоҳи ба зимма гирифтааш, боиси талафоти молумулкӣ қарздор мешавад. Асоси ҳуқуқии татбиқи ин чора дар воқеияти ҳуқуқвайронкунии маданӣ мебошад, ки дар вайрон кардани шартҳои шартнома ифода ёфтааст. Ҳадафи асосии ҷуброни зиён барқарор намудани вазъии молумулкӣи кредитор ба ҳолати пешинааш мебошад, ки агар уҳдадорӣ аз ҷониби қарздор дуруст иҷро мешуд, ба он мерасид.

Ба ғайр аз ин, дар таҳқиқот таваҷҷуҳ ба ноустуворона (ҷарима, пеня) ҳамчун чораи ҷавобгариҳои ҳуқуқи маданӣ шудааст, ки дар моддаи 380 Кодекси маданияи Ҷумҳурии Тоҷикистон пешбинӣ шудааст. Ноустуворона маблағи пулие мебошад, ки тибқи қонун ё шартнома муайян гардидааст ва қарздор уҳдадор аст ҳангоми вайрон кардани уҳдадорие шартномавӣ онро ба кредитор пардохт кунад. Хусусияти ин падида дар дугонагии табиати ҳуқуқии он нухфта аст: он аз як ҷониб ҳамчун тарзи иҷрои уҳдадорӣ баромад намуда, қарздорро барои роияи он ташвиқ менамояд ва аз ҷониби дигар бошад, ҳамчун шакли мустақили ҷавобгариҳои ҳуқуқи маданӣ мебошад, ки новобаста аз пайдоиши зиён ва зарурати исботи он татбиқ мегардад.

ХУЛОСА

Дар натиҷаи таҳқиқоти диссертатсионӣ хулосаҳои зерин тадвин шудаанд:

1. Молу мулки ғайриманкул вобаста ба таъиноти функционалӣ ба истиқоматӣ ва ғайриистіқоматӣ тақсим мешаванд. Маҳаки ҷудо намудани объект ба молу мулки истиқоматӣ бо маҷмуи аломатҳое муайян карда мешавад, ки дар миёни онҳо барои зиндагии доимӣ пешбинӣ гардидан ва мувофиқ будани воқеъ барои чунин истифода, аҳаммияти калидӣ дорад. Истилоҳи «манзил» дар ҳуқуқи миллӣ ва байналмилалӣ дорои вижагии умумӣ буда, дарбаргирандаи шаклҳои гуногуни фазои зисти инсон мебошад, ки аз хонаи истиқоматӣ ва хона дар бинои бисёрхонагӣ то биноҳое ки барои истиқомати муваққатӣ пешбинӣ шудаанд (масалан, хучра дар меҳмонхона, осоишгоҳ беморхона ва ғ.) фаро мегирад. Дар чунин фаҳмиши васеъ, «манзил» ҳама гуна муҳити алоҳидаи зисти инсонро дар бар мегирад. Ҳамзамон, дар қонунгузориҳои маданӣ ва манзил мафҳуми маҳдудтари «манзили истиқоматӣ» истифода мешавад, вале дар таҳрири кунунии худ, он ба талаботи илмию назарӣ ва амалии мафҳуми мураккаби мазкур ҷавобгӯ намебошад. Дар асоси таҳлили гузаронидашуда ва ҷудо намудани аломатҳои дорои аҳаммияти ҳуқуқӣ мафҳуми зерини манзили истиқоматӣ ба маънои маҳдуд пешниҳод мешавад: «Манзили истиқоматӣ як қисми алоҳида ва инфиродии объекти сохтмони асосӣ (бино ё иншоот) мебошад, ки ба талаботи санитарии гигиенӣ, техникӣ ва дигар талаботи муқарраркардаи қонунгузорӣ ҷавобгӯ буда, бо инфрасохтори муҳандисӣ ва иҷтимоӣ таъмин аст, танҳо барои истиқомати доимии шахсони воқеъ пешбинӣ шуда, дорои нишонаҳои мувофиқ барои зиндагии бехатару шоиста мебошад, ки дар амалӣ шудани ҳуқуқи конститутсионии инсон ба манзил ва дигар ҳуқуқҳои марбут ба ҳаёти шахсӣ мусоидат менамояд» [7-М].

2. Дар қонунгузориҳои Ҷумҳурии Тоҷикистон мафҳуми расмӣ шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ сарфи назар аз талошу кӯшишҳои сершумор дар илми ҳуқуқи маданӣ ҷиҳати пур кардани ин ҳолигӣ вучуд надорад. Дар амалия ҳангоми бастанӣ ин шартнома, ҳангоми баҳсҳои судӣ ва дар ҷараёни таълим зарурати аниқ муайян намудани мафҳуми онро ба миён меорад. Бо фарогирии вижаҳои шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ мафҳуми зайл пешниҳод мегардад:

«Тибқи шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ фурӯшанда (молик ё шахси дигари ваколатдор) уҳдадор мешавад манзили истиқоматии барои зисти доимӣ мувофиқ ва тибқи тартиби муқарраршуда бақайдгирифташударо ба моликияти харидор бо шарту нархи мувофиқашуда супорад ва харидор уҳдадор мешавад, ки манзили истиқоматиро мувофиқи санади супоридан қабул намуда, маблағи онро пардохт намояд» [1-М].

3. Манзили истиқоматӣ ба сифати мавзӯи шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ баромад менамояд, ки дорои аломатҳои объекти ҳосси

молу мулки ғайриманкул буда, қисми сохтори чудагонаи бино (ё тамоми бино) буда, барои истиқомати доимии шахсони воқеӣ таъин шуда ва воқеан муносиб мебошад ва ба талаботи меъёрҳои санитарӣ, сохтмонӣ, ва зиддисўхторӣ ҷавобгў буда, аз маҳдудиятҳои ҳуқуқӣ озод мебошад, ҳуқуқ ва манфиатҳои қонунии шахсони сеюм, аз ҷумла истиқоматкунандагон ва ноболиғонро вайрон накунад [8-М].

4. Хонаи истиқоматӣ (ё қисми он) ва хона дар бинои бисёрхонагӣ (ҳамчунин қисми он) ба сифати намудҳои манзили истиқоматӣ баромад намуда, ба ҷумлаи мавзӯи шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ дохил мешаванд ва бояд ҳатман бо нишон додани хусусиятҳои алоҳида, ҷунҷойгиршавӣ (нишонӣ), масоҳати умумӣ, соли сохтмон, теъдоди табақаҳо, шумораи ҳуҷраҳо ва ҳуҷраҳои ёрирасон, инчунин мавҷудияти намуди низоми гармоишӣ ва сармоишӣ муайян карда шаванд. Ҳамзамон, манзили истиқоматӣ бояд аз ҷиҳати сохторӣ аз дигар бино ва иншоотҳо ҷудо буда, бо баромади умумӣ ба зинапоя, кўча, ҳавлӣ ё бевосита ба қитъаи замини ҳамсоя алоқаи мустақилона дошта бошад. Бояд қайд намуд, ки қисми хонаи истиқоматӣ ё қисми хона дар бинои бисёрхонагӣ, ки бо даромадгоҳи асосии манзили истиқоматӣ алоқаи бевосита надорад, ҳамчунин биноҳои ёрирасон, наметавонанд мавзӯи мустақили шартномаи хариду фурӯш баррасӣ шаванд, новобаста аз он ки дар қонунгузорӣ ҳуҷра ба таври расмӣ ҳамчун намуди мустақили манзили истиқоматӣ эътироф шуда, дорои таърифи метёрий мебошад. Ин маҳдудият барои таъмин намудани яқпорчагии объект ва риояи функционалии мутобик будани манзили истиқоматӣ барои зиндагӣ зарур мебошад.

5. Қобили зикр аст, ки то кунун ҳуқуқи истифодабарии манзили истиқоматӣ дар доираи қонунгузори маданӣ ва манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон мавриди танзими мукаммали меъёрий қарор нагирифтааст, ки зарурати қабули чораҳои дахлдори қонунгузори ба миён меорад. Хусусан, ин мушкилот дар робита ба ҳуқуқи истифодаи манзили истиқоматӣ, ки дар асоси супориши васиятгузор ва ё шартномаи таъминоти якумра бо саробонӣ ба вучуд меояд, ба таври хос зоҳир меёбад. Мавҷуд набудани муқаррароти возеҳи қонунгузорӣ дар ин соҳа зарурати таҳкими танзими муносибатҳои ҳуқуқии мазкур, тақмили минбаъдаи онҳо ва ягонасозии онҳоро дар сатҳи қонунгузорӣ шаҳодат медиҳад, ки ба баланд шудани эътимоднокии ҳуқуқӣ ва таъмини ҳимояи дурусти манфиатҳои иштирокчиёни ин муносибатҳо мусоидат менамояд [3-М].

6. Нарх ва механизми муайянкунии он дар раванди тайёр кардан, бастан ва иҷрои шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ ҷойгоҳи марказӣ дар танзими муносибатҳои ҳуқуқӣ маданӣ дорад. Эътироф намудани нарх ҳамчун шарт муҳими шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ бо он асоснок

карда мешавад, ки он ба вижагиҳои инфиродии объекти мушаххаси молу mulки ғайриманқул вобаста аст. Қатъиян риоя намудани меъёрҳои, ки тартиби муайян кардани нарх, тарзҳои пардохт ва мустақкам намудани нархҳо дар матни шартнома танзим мекунад, ба ҳимояи ҳуқуқи тарафҳо ва таҳкими тартиботи ҳуқуқӣ дар бозори манзили истиқоматӣ мусоидат менамояд [3-М].

7. Қонунгузори мадании Ҷумҳурии Тоҷикистон ба таври хатмӣ тасдиқи нотариалӣ ва бақайдгирии давлатии шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматиро ҳамчун шартӣ эътиборнокии он пешбинӣ менамояд. Бақайдгирии давлатии шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ ва бақайдгирии давлатии гузариши ҳуқуқи моликият ба харидор муҳим буда, анҷом надодани амалиёти бақайдгирӣ боиси безъитбории шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ мегардад. Тарафҳо наметавонанд бо салоҳиди худ талаботи бақайдгирии давлатиро бекор ё тағйир диҳанд, зеро ин муқаррарот хусусияти хатмӣ дорад. Барои басташуда эътироф гардидани шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ на танҳо дар шакли хаттӣ ва тасдиқи нотариалӣ, балки бақайдгирии давлатии ҳуди шартнома ва гузаштани ҳуқуқи моликият низ муҳим аст [1-М].

8. Бақайдгирии давлатии шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ, дақиқгараши – бақайдгирии давлатии гузариши ҳуқуқи моликият ба он, ба сифати яке аз муқаррароти хатмии қонунгузорӣ баромад мекунад, ки бо иродаи тарафҳо наметавон аз он канорагирӣ кард. Чунин бақайдгирӣ на танҳо функцияи тасдиқи далели баста шудани шартномаро иҷро менамояд, балки ҳамзамон барои ба вучуд омадани ҳуқуқи моликият ба молу mulки ғайриманқули дахлдор аз ҷониби бадастоваранда заминаи ҳуқуқи заруриро ифода менамояд. Дар робита ба ин, иштирокчиёни шартнома имкони бекор кардан ё тағйир додани талаботи муқарраргардидаи қонун оид ба бақайдгирии давлатиро надоранд, зеро он хусусияти оммавӣ-ҳуқуқӣ дошта, ба таъмини устувории муомилоти маданӣ нигаронида шудааст. Барои ба маънои ҳуқуқӣ басташуда эътироф намудани шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ бояд шартҳои расмӣ пешбинишудаи қонун риоя карда шаванд, аз ҷумла тартиб додани шартнома дар шакли хаттӣ ва тасдиқи нотариалӣ ва бақайдгирии давлатии хатмии баъдинаи он. Танҳо дар сурати риоя гардидани ҳамаи шартҳои зикршуда шартнома қувваи ҳуқуқӣ гирифта, асоси ба вучуд омадани ҳуқуқи ашёӣ ба харидор мешавад. Дар айнаи ҳол, қонунгузори амалкунанда механизмҳои кофӣ барои таъмини эътимоднокии ва шаффофияти аҳдҳо оид ба манзили истиқоматӣ надорад. Мавҷуд набудани маълумоти низомнок, комил ва муосир оид ба вазъи ҳуқуқӣ, техникаӣ ва иҷтимоии объектҳои молу mulки ғайриманқули истиқоматӣ метавонад мучиби ба вучуд омадани хатарҳои ҳуқуқӣ ҳам барои фурӯшанда ва ҳам барои харидор шавад. Аз ин рӯ, дар қонунгузорӣ мустақкам намудани падидаи «шиносномаи рақамии

манзили истиқоматӣ» ба мақсад мувофиқ мебошад, ки дар он маълумоти тасдиқшуда дар бораи вазъи ҳуқуқии объект, ҳуқуқ ва маҳдудиятҳои бақайдгирифташуда, тавсифоти техникӣ, ҳолати инфрасохторӣ, инчунин маълумот дар бораи истифодабарандагон ва моликони қонунӣ пешбинӣ мешавад [3-М].

9. Риояи шакл ва бақайдгирии давлатии шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ манфиатҳои қонунии тарафҳои шартномаро эмин нигоҳ дошта, аз мушкилоти монанди фурӯши манзили истиқоматӣ ба якҷанд шахс, ё дигар ҳадафҳои муғризона чун пулшӯӣ, қаллобӣ ва ғ. раҳо мебахшад. Дузинагии ба расмият даровардани шартнома (тасдиқи нотариалӣ ва баъд бақайдгирии давлатӣ) баҳри ҳимояи ҳуқуқ ва манфиатҳои қонунии иштирокчиёни муомилоти маданӣ равона шудааст [10-М].

10. Иҷро гардидани уҳдадорӣи фурӯшанда оид ба супоридани манзили истиқоматӣ мувофиқи шартномаи хариду фурӯш бояд бо тартиб додани санади супоридан ё ҳуҷҷати дигар ҳуҷҷатгузорӣ шуда, далели ба харидор супоридани объектро тасдиқ намояд. Аз лаҳзаи воқеии супоридани манзили истиқоматӣ, ки бо санади мазкур тасдиқ шудааст, ҳуқуқи харидор оид ба талаб кардани иҷрои уҳдадорӣи фурӯшанда барои супоридани ин объект қатъ мегардад, ки ин шаҳодатдиҳандаи иҷрои шартӣ муҳимми уҳдадорӣ бо тартиби муносиб мебошад.

11. Хангоми супоридани манзили истиқоматӣ фурӯшанда вазифадор аст, ки уҳдадорҳои худ оид ба таъмини сифати объекти супоридашаванда, супоридани он аз ҳуқуқи шахси сеюм озод, дар эмин нигоҳ доштани манзили истиқоматӣ то супоридани он, инчунин таҳвили ҳуқуқи истифодаи қитъаи замин, ки дар он манзили истиқоматӣ ҷойгир мебошад ба харидор ва дигар уҳдадорӣҳое, ки аз шартнома бармеояд, иҷро намояд. Уҳдадорӣи харидор оид ба қабули манзили истиқоматӣ ва пардохти арзиши он аз лаҳзаи қабули воқеии объект ва билфосила пардохт намудани нархи пешбинишудаи шартнома иҷрошуда маҳсуб мегардад [3-М].

12. Ҷавобгарии ҳуқуқии маданӣ як намуди ҷавобгарии ҳуқуқӣ буда, асоси онро ҳуқуқвайронкунӣ ташкил менамояд ва бо маҷбуркунии давлатӣ таъмин карда мешавад. Маншаи ҷавобгарии ҳуқуқии маданӣ шартномавӣ ҳуди шартнома мебошад, ки иштирокчиёни он барои иҷро накардан ё иҷрои номатлуби уҳдадорӣҳои ба зимма гирифташуда, ҷавобгарии шахсӣ доранд. Ба ин тартиб, дар сурати вайрон кардани шартҳои шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ шахсе, ки уҳдадорӣҳоро иҷро накардааст ва бад ин васила боиси зиёни ҳампаймонаш мешавад, бояд аз уҳдаи зиёне, ки ба бор овардааст, барояд. Уҳдадорӣи вайронгардида уҳдадорӣи асосӣ номида мешавад, ҳол он ки уҳдадорӣе, ки дар натиҷаи вайрон намудани шартнома бар уҳдаи қарздор қарор мегирад (масалан, ҷуброни зиён), уҳдадорӣи иловагӣ ном дорад. Ба

сифати чораҳои ҷавобгарии ҳуқуқи маданӣ барои вайрон намудани шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ, аз ҷумла ҷуброни зиён ва ситонидани ноустуворона баромад мекунанд [4-А].

ТАВСИЯҲО ОИД БА ИСТИФОДАИ АМАЛИИ НАТИҶАҲОИ ТАҲҚИҚОТ

1. Бо дарназардошти он ки молу мулки ғайриманқул вобаста ба таъиноти функционалӣ ба истиқоматӣ ва ғайриистiqоматӣ тасниф мешаванд, дар ин замина маҳаки асосӣ барои тасниф намудани бино ба категорияи манзили истиқоматӣ пешбинӣ гардидани он барои зиндагии доимӣ ва воқеан муносиб будан барои чунин истифодабарӣ мебошад, ки мувофиқи мақсад аст дар қисми 1 моддаи 138 Кодекси маданияи Ҷумҳурии Тоҷикистон меъёри зерин илова карда шавад: «Бино вобаста ба таъйиноташ метавонад ба истиқоматӣ ва ғайриистiqоматӣ ҷудо карда шавад».

2. Бо мақсади таҳкими муайянии ҳуқуқии уҳдадорӣ оид ба супоридани молу мулки ғайриманқул, аз ҷумла манзили истиқоматӣ мувофиқи мақсад аст, ки муҳлати ниҳоии якмоҳа барои иҷрои чунин уҳдадорӣ пешбинӣ шавад. Бинобар ин, пешниҳод мегардад, ки ба қисми 2 моддаи 612 КМ ҚТ ҷумлаи зерин илова карда шавад:

«Фурӯшанда уҳдадор мебошад, ки молу мулки ғайриманқулро дар муҳлати як моҳ аз лаҳзаи ба вучуд омадани уҳдадорӣ ба харидор супорад, агар дар шартномаи хариду фурӯш муҳлати дигаре муқаррар нашуда бошад» [3-М].

3. Барои самаранок тадбиқ намудани муқаррароти моддаи 612 Кодекси маданияи Ҷумҳурии Тоҷикистон зарур ба назар мерасад, ки шакли намунавии санади супоридан (ё соири ҳуҷҷатҳои ба ин шабех), ки ҳамчун замиа дар шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ истифода мешавад, аз ҷониби Корхонаи воҳиди давлатии «Бақайдгирии молу мулки ғайриманқул» таҳия шавад. Чунин шакли намунавӣ бояд ба тарафҳо барои имзо пешниҳод карда шавад, то дар амалия мушкilot оид ба набудани ҳуҷҷатҳои дахлдор, ки иҷро уҳдадории супоридани молу мулки ғайриманқулро сабот менамоянд, бартараф гардад.

4. Яке аз мушкilotи мубрами ҳуқуқтадбиқнамоӣ танзими хариду фурӯши ҳисса дар ҳуқуқи моликияти умумӣ ба манзили истиқоматӣ мебошад. Бо мақсади бартараф намудани номуайянии ҳуқуқӣ ва баланд бардоштани сатҳи кафолати ҳуқуқии иштирокчиёни муомилот пешниҳод карда мешавад:

- ба қисми 1 моддаи 322 Кодекси маданияи Ҷумҳурии Тоҷикистон бо чунин мазмун илова карда шавад: «Дар сурати ихзори хоҳиши якчанд иштирокдорон барои ба даст овардани ҳисса дар ҳуқуқи моликияти умумӣ, фурӯшандаи ҳисса ҳуқуқ дорад мустақилона харидорро интихоб намояд»;

- инчунин, ба моддаи 322 Кодекси маданияи Ҷумҳурии Тоҷикистон қисми 7 бо мазмуни зайл илова карда шавад: «7. Дар сурати номатлум будани маҳалли

истиқомат ва шахсияти шахси ҳуқуқи афзалиятнокдоштаи хариди ҳисса, бо тарикӣ судӣ истисно намудани ҳуқуқи ӯ иҷозат дода мешавад» [2-М].

5. Бо мақсади ба таври ҳаматарафа танзим намудани муносибатҳо вобаста ба васиятгузор ба уҳдаи ворисон гузоштани уҳдадории додани манзили истиқоматӣ барои истифодаи якумра ба шахсони сеюм пешниҳод карда мешавад, ки ба Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон моддаи алоҳида бо мазмунӣ зерин илова карда шавад:

««Истифодаи манзили истиқоматӣ мувофиқи супориши васиятгузор»

1. Васияткунанда ҳуқуқ дорад тибқи васиятнома ба зиммаи ворисе, ки манзили истиқоматӣ ба ӯ гузаштааст, уҳдадории ба шахси сеюм додани истифодаи якумраи ин манзили истиқоматӣ ё қисми муайяни онро гузорад. Нисбат ба уҳдадории мазкур қоидаҳои моддаи 1271 Кодекси маданияи Ҷумҳурии Тоҷикистон татбиқ карда мешаванд.

2. Уҳдадории мазкурро нотариус ба шаходатномаи мерос ворид менамояд.

3. Ҳангоми гузариши минбаъдаи ҳуқуқи моликият ба манзили истиқоматӣ ҳуқуқи истифодаи якумра эътиборашро гум намекунад.

6. Бо фарогири нокифоя будани танзими ҳуқуқи ҳуқуқи истифодабарии манзили истиқоматӣ на дар қонунгузории маданӣ ва на дар қонунгузории манзили ҚТ, зарур шуморида мешавад, ки барои танзими муфассали ин падида, бахусус нисбат ба ҳуқуқи истифодае, ки дар асоси супориши васиятгузор ва ё шартномаи таъминоти якумра бо саробонӣ ба вучуд меояд. Падидаи мазкур ниёз ба низомдарорӣ, тақмилдиҳӣ ва ягонасозӣ дорад [3-М].

7. Ҳамчунӣ қайд мешавад, ки ҳуқуқи истифодаи манзили истиқоматӣ, ки дар асоси супориши васиятгузор ва шартномаи таъминоти якумра бо саробонӣ ба вучуд меояд, вобаста ба табиати ҳуқуқи худ ҳуқуқи маҳдудӣ ашёи мебошад ва бинобар ин танзими дурусти он дар қонунгузории маданӣ ба пойдории кафолати ҳама иштирокчиёни муносибатҳои ҳуқуқи маданӣ мусоидат хоҳад кард [2-М].

8. Барои басташуда донистани шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ риоя намудани муқаррароти қонун оид ба шакл, яъне дар шакли хаттӣ бо тасдиқи ҳатмии нотариалӣ ва бақайдгирии давлатии ҳуди шартнома ва ҳам гузариши ҳуқуқи моликият зарур арзёбӣ мегардад. Ҳамзамон, бо ҳадафи густурдатар таъмин кардани кафолати бехатарии ҳуқуқӣ ва баланд бардоштани шаффофияти аҳдҳо вобаста ба манзили истиқоматӣ дар қонунгузорӣ ворид намудани падидаи «шиносномаи рақамии манзили истиқоматӣ» мувофиқи матлаб аст, ки барои ҷамъоварӣ ва таъмини эътимоднокии маълумот оид ба вазъи ҳуқуқӣ, техникӣ ва иҷтимоии объектҳои молу мулкӣ ғайриманқул, инчунин истифодабарандагони онҳо имконият медиҳад [10-А].

ФЕҲРИСТИ ИНТИШОРОТИ ИЛМИИ ДОВТАЛАБИ ДАРАҶАИ ИЛМӢ

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

[1-М]. Чураев, А.Ш. Хусусиятҳои шартномаи фурӯши бинои истиқоматӣ [Матн] / А.Ш. Чураев // Ҳаёти ҳуқуқӣ. – 2021. – №2 (34). – С. 134-140; ISSN 2307-5198.

[2-М]. Чураев, А.Ш. Хариду фурӯши ҳисса ба манзили истиқоматӣ [Матн] / А.Ш. Чураев // Ҳаёти ҳуқуқӣ. – 2023. – №3 (43). – С. 88-95; ISSN 2307-5198.

[3-М]. Чураев, А.Ш. Шартҳои муҳимми шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ [Матн] / А.Ш. Чураев // Давлатшиносӣ ва ҳуқуқи инсон. – 2024. – № 1 (33). – С. 165-181. ISSN 2414-9217.

[4-М]. Каримзода, Ш., Чураев, А.Ш. Ҷавобгарии ҳуқуқии маданияи тарафҳои шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ [Матн] / Ш. Каримзода, А.Ш. Чураев // Давлатшиносӣ ва ҳуқуқи инсон. – 2025. – № 1 (37). – С. 231-244. ISSN 2414-9217.

[5-М]. Қурбонализода, Н.Ш., Айюбзода А.Ш. Баъзе масъалаҳои тарафҳои шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ [Матн] / Н.Ш. Қурбонализода, А.Ш. Айюбзода // Ҳаёти ҳуқуқӣ. – 2025. – №2 (50). – С. 106-115; ISSN 2307-5198.

II. Мақолаҳои илмие, ки дар маҷмӯаҳо ва дигар нашрияҳои илмӣ-амалӣ ҷоп шудаанд:

[6-М]. Чураев, А.Ш. Ҳуқуқ ба манзил – яке аз ҳуқуқҳои асосӣ-маданияи шаҳрванд [Матн] / А.Ш. Чураев // Ҳуқуқи инсон дар раванди ҷаҳонишавӣ: маводи конференсияи ҷумҳуриявии илмию назариявӣ (7-уми декабри соли 2021) / Зери таҳрири доктори илмҳои ҳуқуқшиносӣ, профессор Раҳмон Д.С. – Душанбе: Матбааи ДМТ, 2021. – С. 223-231.

[7-М]. Чураев, А.Ш. Асосҳои конститутсионии ҳуқуқ ба манзил ва танзими мушаххаси он он дар қонунгузории маданӣ ва манзил [Матн] / А.Ш. Чураев // Аҳбори суди конститутсионии Ҷумҳурии Тоҷикистон. – 2022. – №3-4. – С. 41-47.

[8-М]. Чураев, А.Ш. Мафҳум ва аломатҳои манзили истиқоматӣ мувофиқи қонунгузории ҚТ [Матн] / А.Ш. Чураев //

Масъалаҳои назариявии ташаккули фарҳанги ҳукуки инсон дар Тоҷикистон: маводи конференсияи байналмилалӣ илмию назариявӣ (5-уми декабри соли 2023) / Зери таҳрири доктори илмҳои ҳуқуқшиносӣ, профессор Мирзозода П.З. – Душанбе: Матбааи ДМТ, 2023. – С. 411-417.

[9-М]. Чураев, А.Ш. Хариду фурӯши ҳисса дар ҳукуки моликияти умумӣ ба манзили истиқоматӣ [Матн] / А.Ш. Чураев // Кодекси маданият нав: масъалаҳои назариявӣ. Маҷмӯи мақолаҳои конференсияи илмӣ-назариявии ҷумҳуриявӣ (16 июни соли 2023) / – Душанбе: 2024. – С. 170-182.

[10-М]. Чураев, А.Ш. Шакли шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ тибқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон ҚТ [Матн] / А.Ш. Чураев // Ҳукуки инсон: масъалаҳои назарӣ ва амалӣ: маводи конференсияи байналмилалӣ илмию назариявӣ (6-уми декабри соли 2024) / Зери таҳрири доктори илмҳои ҳуқуқшиносӣ, профессор Мирзозода П.З. – Душанбе: Сомон Принт, 2024. – С. 243-251.

III. Воситаи таълимӣ:

[11-М]. Чураев, А.Ш. Ҳукуки граждани, қисми 1 (дар нақшаҳо). Воситаи таълимӣ [Матн] / А.Ш. Чураев // Зери таҳрири мудири кафедраи ҳукуки граждани, профессор Ғаюров Ш.К., Дар ҳаммуаллиф бо Ҳ.М. Саидов, Б.Ш. Ғаюрзода. – Душанбе: ЧДММ “НУШБОД”, 2021.–168 с.

ТАДЖИКСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

УДК: 347.254 (575.3)
ББК: 67.99 (2)32 (2тадж)
А –39

На правах рукописи



АЙЮБЗОДА АЗИМ ШОКИР

ПРОБЛЕМЫ ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В РЕСПУБЛИКЕ ТАДЖИКИСТАН

АВТОРЕФЕРАТ

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

Душанбе – 2025

Диссертация выполнена на кафедре гражданского права юридического факультета Таджикского национального университета.

Научный руководитель: Курбонализода Нурулло Шамсулло – доктор юридических наук, доцент, Руководитель аппарата Председателя города Душанбе.

Официальные оппоненты: Меликов Умрилло Асадуллоевич – доктор юридических наук, профессор кафедры права факультета права и таможи Международного университета туризма и предпринимательства Таджикистана; Сидиков Дилшод Ахрорович – кандидат юридических наук, доцент кафедры гражданского права юридического факультета Российско-Таджикский (Славянский) университета.

Ведущая организация: Государственное образовательное учреждение «Академия государственного управления при Президенте Республики Таджикистан» (г. Душанбе).

Защита диссертации состоится 25 ноября 2025 г. в 10⁰⁰ часов на заседании диссертационного совета 6D.KOA-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, (тел.: 905-80-86-86).

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

Автореферат разослан «___» _____ 2025 г.

Ученый секретарь диссертационного совета,
кандидат юридических наук, доцент

Кодиров Н.А.

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования. Жилище является одной из основных жизненно необходимых потребностей человека, оказывающей прямое влияние на уровень его материального благосостояния, формирование личностной идентичности и степень включённости в социальную среду. Закрепление права на жилище в Конституции Республики Таджикистан в качестве одного из основных прав человека и гражданина свидетельствует о его высокой значимости в общей системе социальных прав и подчёркивает приоритетность обеспечения достойных жилищных условий в рамках государственной социальной политики. Учитывая стратегическое значение обеспечения населения жильём, Основатель мира и национального единства – Лидер нации уважаемый Эмомали Рахмон в одном из своих выступлений подчеркнул, что в период после обретения независимости более 140 тыс. гектаров земли, включая 52 тыс. гектаров, преобразованных из водных земель, были выделены свыше 1 миллиону 420 тысяч семей под индивидуальное жилищное строительство, при этом основную долю получателей составляют молодые семьи [28]. Несмотря на заметный рост объёмов жилищного строительства в последние годы, преимущественно за счёт частных инвестиций, актуальная демографическая динамика обуславливает необходимость дальнейшего расширения жилищного фонда. Согласно официальным данным Агентства по статистике при Президенте Республики Таджикистан, на конец 2020 года средний показатель обеспеченности населения жильём составлял 11,1 кв. м на одного человека, что эквивалентно 92,5% от установленного нормативного уровня. При этом значительная часть жилищного фонда, а именно 64,1 тыс. кв. м, числится в категории ветхого и аварийного жилья [3].

В Стратегии развития строительной отрасли Республики Таджикистан на период до 2030 года подчёркивается, что ключевым условием модернизации жилищной сферы является наличие устойчивого спроса со стороны населения на улучшение жилищных условий. В этой связи одной из первоочередных задач обозначено обеспечение сбалансированного развития рынка жилья, способного удовлетворить потребности в доступном, современном и комфортном жилье [2]. Развитие рынка недвижимости в комплексе рассматривается как важнейшее направление государственной социальной политики.

Наряду с такими правовыми механизмами, как договор участия в долевом строительстве, ипотека и иные формы имущественно-правовых сделок, договор купли-продажи жилого помещения представляет собой одно из наиболее значимых финансово-экономических решений в жизни гражданина. Учитывая его социальную и правовую значимость, оформление данного договора требует соблюдения чётко определённых норм

законодательства и установления сбалансированных условий договора. Будучи одной из центральных разновидностей договоров, связанных с недвижимым имуществом, договор купли-продажи жилого помещения должен составляться в строгом соответствии с положениями законодательства и требованиями гражданско-правового оборота.

В условиях масштабной приватизации государственного жилищного фонда и стремительного расширения частного сектора в сфере жилищного строительства возрастает актуальность гражданско-правового регулирования сделок с жилыми помещениями. Несмотря на устойчивую динамику развития рынка жилой недвижимости в Республике Таджикистан и рост объёмов частных инвестиций в данный сектор, действующее договорное регулирование купли-продажи жилых помещений в ряде случаев остаётся несовершенным. Это связано как с нормативно-правовыми пробелами, так и с отсутствием единообразной судебной практики, что затрудняет реализацию принципов обеспечения прав человека и верховенства закона.

Жилое помещение представляет собой один из наиболее распространённых объектов недвижимости, находящихся в ежедневном гражданском обороте. Переход к рыночной модели экономики, активные процессы приватизации, строительство новых жилых объектов, а также устойчивый демографический рост и возрастание потребности в жилье обусловили необходимость надлежащего и эффективного правового регулирования в указанной сфере. В современных социально-экономических условиях договор купли-продажи жилого помещения продолжает выступать одной из наиболее востребованных форм сделок в сфере гражданско-правового оборота жилой недвижимости в Республике Таджикистан. Несмотря на наличие Жилищного кодекса Республики Таджикистан, регулирующего отдельные аспекты жилищных отношений, основное правовое регулирование, связанное с порядком заключения, исполнения и прекращения договоров купли-продажи, сосредоточено в нормах Гражданского кодекса Республики Таджикистан, который играет ключевую роль в обеспечении правовой упорядоченности процессов отчуждения жилых объектов. При этом важно учитывать, что соответствующие правовые нормы имеют как частноправовую, так и публично-правовую природу. Это обуславливает необходимость их гармонизации и системной привязки с учётом правовой специфики рассматриваемого вида договора, что позволит обеспечить баланс интересов участников гражданского оборота и реализацию задач правового государства.

Следует отметить, что в действующем гражданском законодательстве Республики Таджикистан отсутствует специальная глава или обособленный подраздел, посвящённый договору купли-продажи жилого помещения. Лишь одна статья – статья 614, включённая в главу 35 Гражданского кодекса, –

содержит положения, касающиеся отдельных особенностей такого рода договоров. Вместе с тем договор купли-продажи жилого помещения характеризуется рядом специфических признаков, которые предопределяют потребность в более тщательной и специализированной правовой регламентации. К числу специфических черт правового регулирования договора купли-продажи жилого помещения, в частности, относится установленный законом порядок его заключения и исполнения, предполагающий соблюдение определённых формальных процедур. Существенное значение приобретает исполнение продавцом обязанности по передаче объекта недвижимости в состоянии, соответствующем условиям договора и требованиям законодательства. Кроме того, при совершении такой сделки необходимо учитывать права третьих лиц, обладающих законным правом пользования жилым помещением, что обуславливает необходимость соблюдения дополнительных гарантий защиты их интересов в рамках правового механизма отчуждения жилья.

В связи с этим надлежащее, юридически выверенное регулирование данных правоотношений приобретает особую значимость. Поскольку договор купли-продажи жилого помещения непосредственно затрагивает как имущественные, так и социальные интересы граждан, его регулирование должно быть направлено на предотвращение возможных рисков, способных повлечь за собой значительные материальные потери. В условиях отсутствия эффективного механизма правового обеспечения договора высока вероятность того, что стороны могут понести существенный ущерб, включая утрату права собственности или значительной части имущественных активов.

Эффективное гражданско-правовое регулирование договора купли-продажи жилого помещения способствует достижению ряда важных целей: минимизации рисков и убытков, предупреждению конфликтов и споров, устранению правовой неопределённости и недопонимания между сторонами, а также укреплению стабильности гражданского оборота.

При этом необходимо отметить, что рассматриваемые отношения лишь частично урегулированы действующими нормативными правовыми актами. Несмотря на наличие отдельных норм, регулирующих куплю-продажу жилой недвижимости, в данной сфере сохраняются правовые пробелы и коллизии, которые оказывают негативное влияние на устойчивость гражданского оборота и затрудняют правоприменительную практику.

Таким образом, вышеизложенное подтверждает актуальность и практическую значимость темы исследования. Выявление и устранение существующих проблем в правовом регулировании договора купли-продажи жилого помещения представляется своевременной задачей, имеющей как научное, так и прикладное значение.

Степень изученности научной темы. Проблемы гражданско-правового регулирования договора купли-продажи жилого помещения в Республике Таджикистан в качестве самостоятельного предмета диссертационного научного исследования ранее не рассматривались. Некоторые общие вопросы, связанные с договором купли-продажи жилого помещения, были проанализированы отечественными учёными, такими как Ш.К. Гаюрзода [18, с. 143-149], Ш.К. Каримзода [4, с. 198], Н.Ш. Курбонализода [5, с. 264], К.Ш. Курбонов [6, с. 511], М.А. Махмудзода [8, с. 183], П.З. Мирзозода [9, с. 412], Дж.С. Муртазозода [10, с. 312], Э.С. Насриддинзода [11, с. 204], М.З. Рахимзода [12, с. 504], Д.С. Рахмон [13, с. 252], Д.Ш. Сангинов [14, с. 500], Ф.С. Сулаймонов [15, с. 248], Д.Ш. Султонова [16, с. 206], М.М. Сохибзода [15, с. 288], Ш.Т. Тагайназаров [7, с. 1000], О.У. Усмонов [17, с. 200], Х.Н. Химатов [19, с. 144-148], Б.С. Шерзода [26, с. 219].

При подготовке диссертации были также изучены и использованы научные исследования ряда зарубежных учёных, посвятивших свои работы вопросам договора купли-продажи жилых помещений. Среди них можно отметить С.В. Агапова [20, с. 162], А.В. Борисенко [21, с. 195], С.Б. Иванникова [22, с. 195], А.С. Овчарову [23, с. 187], Т.Н. Халбаеву [25, с. 210], М.А. Шлоттауэр [27, с. 229] и других.

Связь исследования с научными программами и темами. Диссертация подготовлена в рамках научно-исследовательской работы кафедры гражданского права юридического факультета Таджикского национального университета на 2021–2025 годы по теме: «Роль гражданского права в реализации национальных стратегических целей».

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Цель исследования. Целью настоящего диссертационного исследования является комплексный анализ проблем правового регулирования договора купли-продажи жилых помещений в гражданском праве Республики Таджикистан. Исследование направлено на изучение доктринальных подходов, норм действующего законодательства, а также особенностей правоприменительной практики в данной сфере с целью выявления существующих проблем и выработки предложений по их устранению.

Задачи исследования. В соответствии с поставленной целью диссертационного исследования, основными задачами, решаемыми в процессе его проведения, являются следующие:

– выработка понятийной дефиниции категории «жилое помещение» с учётом её юридической природы и установление корреляции с иными смежными правовыми конструкциями, закреплёнными в гражданском и жилищном законодательстве;

- раскрытие правовой природы договора купли-продажи жилого помещения, выявление его специфики, отличительных признаков и особенностей, обусловленных предметом сделки и специальным правовым режимом объекта;

- комплексный анализ предмета договора купли-продажи жилого помещения, включая исследование особенностей заключения сделок в отношении долей в праве общей собственности на жильё;

- определение правового статуса сторон договора купли-продажи жилого помещения и исследование вопросов сохранения за третьими лицами права пользования жилым помещением после его отчуждения.

- выявление и правовой анализ проблем, возникающих при определении цены как существенного условия договора купли-продажи жилого помещения, включая вопросы правовой допустимости, справедливости и обеспеченности обязательства;

- изучение правовых аспектов, касающихся соблюдения формы и государственной регистрации договора купли-продажи жилого помещения, с целью выявления правовых последствий несоблюдения данных требований;

- анализ содержания договора купли-продажи жилого помещения, включая исследование прав и обязанностей сторон, условий передачи жилого помещения, момента перехода права собственности и иных значимых положений;

- исследование проблем гражданско-правовой ответственности сторон по договору купли-продажи жилого помещения, с акцентом на основания возникновения ответственности, формы её реализации и особенности возмещения убытков.

Объект исследования. Объектом диссертационного исследования являются общественные отношения, возникающие в сфере гражданско-правового регулирования договора купли-продажи жилого помещения в Республике Таджикистан.

Предмет исследования. Предметом исследования выступают законодательство Республики Таджикистан о правовом регулировании договора купли-продажи жилого помещения, правоприменительная практика в данной сфере, а также научно-теоретическая доктрина по рассматриваемой теме.

Этап, место и период исследования (исторический диапазон исследования). Диссертационное исследование выполнено в рамках научно-исследовательской работы кафедры гражданского права юридического факультета Таджикского национального университета. Следует отметить, что работа над исследованием началась в 2021 году и завершилась в 2025 году.

Процесс проведения исследования состоял из трёх этапов.

На первом этапе были исследованы понятие «жилое помещение» и его соотношение с другими схожими правовыми категориями, а также понятие и особенности договора купли-продажи жилого помещения.

На втором этапе проведён анализ элементов договора купли-продажи жилого помещения, таких как предмет, стороны, цена, форма, государственная регистрация договора, а также правовой статус лиц, сохраняющих право пользования жилым помещением после его продажи, и особенности купли-продажи доли в праве общей собственности на жилое помещение.

На третьем этапе рассматривались содержание и вопросы гражданско-правовой ответственности сторон по договору купли-продажи жилого помещения. В этот же период были сформулированы теоретические и практические выводы, полученные в результате проведённого исследования.

Теоретическая основа исследования.

Теоретическую основу исследования составили научные труды отечественных и зарубежных учёных, включая работы С.В. Агапова, И.Х. Бободжонзода, А.В. Борисенко, Ш.К. Гаюрзода, С.Б. Иванникова, Ш.К. Каримзода, Н.Ш. Курбонализода, К.Ш. Курбонова, М.А. Махмудзода, П.З. Мирзозода, Дж.С. Муртазозода, Э.С. Насридинзода, А.С. Овчаровой, В.А. Ойгензихта, М.З. Рахимзода, Д.С. Рахмон, А.К. Рахмонзода, Д.Ш. Сангинова, Ф.С. Сулаймонова, М.М. Сохибзода, Ш.Т. Тагайназарова, О.У. Усмонова, Т.Н. Халбаевой, Х.Н. Химатова, М.А. Шлоттауэр и других.

Методологическая основа исследования. В процессе подготовки диссертации использовались общенаучные и специальные юридические методы исследования, такие как диалектический, логико-лингвистический, системный анализ, формально-юридический и сравнительно-правовой методы.

Диалектический метод позволил раскрыть внутренние взаимосвязи между содержанием и формой источников права, а также учесть категорию причины и следствия при наступлении гражданско-правовой ответственности сторон по договору купли-продажи жилого помещения.

С помощью логико-лингвистического метода был проведён анализ термина «жилое помещение» и смежных понятий.

Метод системного анализа применялся для комплексного исследования договора купли-продажи жилого помещения, его элементов и их взаимосвязи.

Формально-юридический метод использовался для изучения вопросов правового регулирования договора купли-продажи жилого помещения, особенностей указанного договора и таких его элементов, как предмет, стороны, правовой статус лиц, сохраняющих право пользования жилым помещением после его продажи, цена, форма, содержание договора и

необходимость его государственной регистрации, а также для анализа вопросов гражданско-правовой ответственности сторон.

Сравнительно-правовой метод позволил сопоставить законодательство Республики Таджикистан с законодательством ряда зарубежных государств и международными актами.

Эмпирическая база исследования. Эмпирическую основу исследования составили материалы судебной и правоприменительной практики, постановления Пленума Верховного Суда Республики Таджикистан, типовые договоры, используемые в нотариальных конторах, а также документы органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории республики.

Научная новизна исследования. В рамках диссертационного исследования проводится комплексный анализ ряда ключевых вопросов, представляющих научный и практический интерес и одновременно сопровождающихся определёнными трудностями в правовом регулировании. Вносятся предложения, направленные на совершенствование действующего законодательства Республики Таджикистан с учётом современных реалий и потребностей гражданского оборота.

В рамках настоящего исследования приоритетное внимание сосредоточено на всестороннем раскрытии правовой сущности понятия «жилое помещение», а также на его сопоставлении с иными смежными категориями, используемыми как в нормативно-правовой системе Республики Таджикистан, так и в законодательствах иностранных государств. Путём обращения к положениям действующего законодательства и положениям правовой доктрины уточняются существенные признаки, присущие данной категории. Особый акцент сделан на разграничении понятий «жилище» и «жилое помещение» с позиции их соотношения по признаку родовидовой классификации, что позволяет более чётко очертить их правовой статус и функциональное назначение в структуре жилищных правоотношений.

Во-вторых, в диссертации даётся авторское определение договора купли-продажи жилого помещения в широком смысле, с учётом всех его существенных признаков. Анализируются характерные особенности данной разновидности договора, обусловленные спецификой объекта и интересами сторон.

В-третьих, предметом исследования становятся элементы договора купли-продажи жилого помещения, раскрывается их содержание, правовое значение и роль в формировании надёжных и устойчивых договорных отношений. Выделяются отдельные аспекты, требующие законодательного уточнения или интерпретации с учётом правоприменительной практики.

В-четвёртых, в диссертации осуществляется обстоятельный анализ гражданско-правовой ответственности сторон договора купли-продажи жилого помещения. Особое внимание уделяется мерам ответственности и правовым механизмам гражданско-правового принуждения, их роли в обеспечении устойчивости и предсказуемости гражданского оборота, а также защите интересов участников соответствующих правоотношений.

По итогам научного анализа в работе сформулированы авторские выводы, суждения и предложения, обладающие теоретической значимостью и прикладным потенциалом, что подчёркивает научную ценность и актуальность проведённого исследования.

Положения, выносимые на защиту. На защиту выносятся следующие научные положения, представляющие собой новизну исследования:

1. Термин «жилище» широко используется как в национальном, так и в международном праве и, как правило, представляет собой обобщённую категорию, охватывающую различные формы среды обитания человека. В широком смысле под «жилищем» понимается определённое физическое пространство, включающее в себя жилые помещения, индивидуальные жилые дома, квартиры в многоквартирных зданиях, иные жилые строения, а также объекты, предназначенные для временного проживания, такие как дачи, гостиничные номера, помещения в больницах, санаториях и других аналогичных учреждениях. Таким образом, термин охватывает любую изолированную и пригодную для проживания человека среду, обеспечивающую удовлетворение его основных жизненных потребностей.

В то же время в национальном законодательстве используется термин «жилое помещение» – в более узком значении, как разновидность жилища, обладающая определённым набором правовых, технических и санитарных характеристик. Несмотря на то что в жилищном и гражданском законодательстве закреплены отдельные признаки жилого помещения, их совокупность не всегда в полной мере соответствует научно-теоретическим и практическим требованиям к комплексному определению данной правовой категории.

С учётом указанных обстоятельств автор предлагает следующее определение:

«Жилое помещение – это обособленная и самостоятельная часть объекта капитального строительства (здание, сооружение), отвечающая санитарно-гигиеническим, техническим и иным установленным законом требованиям, обеспеченная инженерной и социальной инфраструктурой, предназначенная исключительно для постоянного проживания физических лиц, имеющая надлежащие условия для безопасной и достойной жизни, способствующая реализации конституционного права человека на жилище и иных прав, связанных с личной жизнью».

В то же время, необходимо иметь ввиду, что это узкая интерпретация понятия «жилое помещение», характеризующее его только как объект и пригодное для конкретных целей жилищного законодательства (для включения в жилищный фонд, управления и т.п.) и гражданского законодательства (для совершения сделок, в том числе купли-продажи), но не для его комплексной защиты.

2. По договору купли-продажи жилого помещения продавец (собственник или надлежаще уполномоченное им лицо) обязуется передать в собственность покупателя жилое помещение, пригодное для постоянного проживания и зарегистрированное в установленном порядке, на согласованных условиях и за согласованную цену, а покупатель обязуется принять жилое помещение на основании передаточного акта и уплатить обусловленную договором цену. Предлагаемая дефиниция договора купли-продажи жилого помещения может быть использована как в научно-теоретической плоскости, так и в прикладной сфере – при разработке и совершенствовании законодательства, подготовке договорной документации, а также в процессе разрешения споров, возникающих из договоров купли-продажи жилой недвижимости.

3. Жилое помещение как предмет договора купли-продажи обладает совокупностью юридически значимых признаков, которые обуславливают его специфику как объекта гражданского оборота. Оно представляет собой особую разновидность недвижимого имущества – отдельную конструктивно обособленную часть здания (или здание в целом), предназначенную и фактически пригодную для постоянного проживания физических лиц. При этом жилое помещение должно соответствовать установленным законодательством требованиям, включая санитарные, строительные, противопожарные и иные нормативы, обеспечивающие безопасность и пригодность объекта для проживания. Также неотъемлемыми характеристиками жилого помещения как объекта договора являются его юридическая чистота – отсутствие обременений и ограничений правового характера, а также отсутствие нарушений прав и законных интересов третьих лиц, включая лиц, обладающих правом проживания, несовершеннолетних, недееспособных или временно отсутствующих жильцов. Кроме того, обязательным условием является наличие зарегистрированного в установленном порядке права собственности на объект. Вышеуказанные признаки составляют сущностные характеристики жилого помещения как предмета договора купли-продажи. Они служат важными классификационными критериями, позволяющими чётко разграничивать жилые помещения от иных объектов недвижимого имущества и обеспечивают правовую определённость в процессе заключения и исполнения соответствующих сделок.

4. Заключение договора купли-продажи жилого помещения между сторонами нередко влечёт за собой необходимость обеспечения правовой защиты интересов третьих лиц, чьи права или законные интересы могут быть затронуты в связи с переходом права собственности на объект недвижимости. Указанные лица, обладающие правом пользования жилым помещением, условно подразделяются на две основные категории.

К первой категории относятся лица, право пользования которых носит производный характер и основано исключительно на факте их принадлежности к числу членов семьи собственника жилого помещения. Такое право, как правило, прекращается с переходом права собственности к новому владельцу, если иное не предусмотрено договором или иным соглашением сторон.

Вторую категорию составляют лица, обладающие ограниченными вещными правами на жилое помещение, возникающими на основании юридических фактов, не связанных с семейными отношениями. К таким основаниям относятся, в частности, завещательный отказ (легат), договор пожизненного содержания с иждивением, договор аренды жилого помещения и иные правоотношения, предполагающие сохранение за указанными лицами права пользования, независимо от смены собственника. В случае, если покупатель выражает согласие на приобретение жилого помещения, обременённого ограниченными вещными правами, такие права сохраняются и при переходе права собственности. Факт согласия покупателя в данном контексте выступает гарантией соблюдения и защиты прав лиц, обладающих правом пользования жилым помещением, и препятствует их произвольному лишению доступа к объекту.

В целях устранения правовой неопределённости и обеспечения устойчивости гражданского оборота, представляется целесообразным законодательно закрепить исчерпывающий перечень оснований, при наличии которых за третьими лицами сохраняется право пользования жилым помещением после перехода права собственности к новому владельцу.

На основании результатов проведённого исследования автором сформулированы следующие практико-ориентированные предложения, направленные на устранение правовых пробелов и повышение эффективности правового регулирования отношений, связанных с куплей-продажей жилых помещений:

– Дополнение части 1 статьи 138 Гражданского кодекса Республики Таджикистан вторым предложением следующего содержания: «Здание в зависимости от его назначения может подразделяться на жилое и нежилое».

– Дополнение части 1 статьи 322 Гражданского кодекса Республики Таджикистан вторым предложением следующего содержания: «В случае, если

несколько участников изъявляют желание приобрести долю в праве общей собственности, продавец доли вправе выбрать покупателя».

– Дополнение статьи 322 ГК РТ новой частью 7 следующего содержания: «7. В случае, если место жительства и личность лица, обладающего преимущественным правом покупки, неизвестны, его право может быть исключено в судебном порядке.»

– Дополнение части 2 статьи 612 Гражданского кодекса Республики Таджикистан положением следующего содержания: «Продавец обязан передать недвижимое имущество покупателю в течение одного месяца со дня возникновения обязательства, если иной срок не предусмотрен договором купли-продажи».

– В целях реализации положений статьи 612 ГК РТ и минимизации негативных последствий несоблюдения формы передачи имущества, предлагается поручить Государственному унитарному предприятию «Регистрация недвижимого имущества» разработку типовой формы передаточного акта либо иного документа, удостоверяющего факт передачи недвижимости. Указанный документ должен предоставляться сторонам договора для подписания. На практике передаточный акт нередко отсутствует, что затрудняет надлежащее оформление перехода прав и может повлечь возникновение споров.

– Дополнение Жилищного кодекса Республики Таджикистан новой статьёй следующего содержания: «Использование жилого помещения в соответствии с поручением наследодателя»

1. Наследодатель вправе в завещании возложить на наследника, получающего жилое помещение, обязанность предоставить указанному в завещании третьему лицу право пожизненного пользования данным жилым помещением либо его определённой частью. К указанной обязанности применяются положения статьи 1271 Гражданского кодекса Республики Таджикистан.

2. Нотариус обязан включить соответствующее обязательство в свидетельство о праве на наследство.

3. Право пожизненного пользования жилым помещением, установленное в порядке настоящей статьи, сохраняет свою юридическую силу и в случае последующего перехода права собственности на указанное жилое помещение к иному лицу.

– Исключение пункта 2 статьи 4 Жилищного кодекса Республики Таджикистан.

– В целях устранения смещения понятий в тексте Жилищного кодекса Республики Таджикистан предлагается исключить термин «жилище» из пункта 3 статьи 4 и по всему тексту кодекса использовать термин «жилой дом» вместо «жилища».

Теоретическая и практическая значимость исследования. Теоретическая и практическая значимость исследования заключается в том, что полученные в ходе диссертационной работы выводы, сформулированные положения и предлагаемые рекомендации могут способствовать решению теоретических и практических проблем гражданско-правового регулирования договора купли-продажи жилого помещения в Республике Таджикистан. Это, в свою очередь, может способствовать устранению отдельных правовых пробелов и совершенствованию национального законодательства в данной сфере.

Материалы диссертации могут быть использованы при преподавании учебных дисциплин «Гражданское право», «Жилищное право» и спецкурса «Договорное право». Кроме того, результаты исследования представляют практический интерес для органов судебной власти, государственных нотариусов, а также органов, осуществляющих регистрацию прав на недвижимое имущество.

Степень достоверности результатов. Достоверность полученных результатов обеспечивается реальностью и обоснованностью выводов, их внутренней логичностью, всесторонним теоретическим и практическим анализом проблем гражданско-правового регулирования договора купли-продажи жилого помещения с учётом законодательства Республики Таджикистан, анализа научных и практических материалов по теме исследования, применённых методов научного исследования, а также соответствием диссертации установленным требованиям.

Соответствие диссертации паспорту научной специальности. Тема и содержание диссертационного исследования полностью соответствуют паспорту специальностей Высшей аттестационной комиссии при Президенте Республики Таджикистан по специальности 12.00.03 – гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право.

Личный вклад соискателя ученой степени. Личный вклад соискателя определяется уровнем научной новизны проведённого исследования, сформулированными научными положениями, выносимыми на защиту, анализом действующего законодательства, а также подготовленными научными публикациями и выступлениями на теоретических семинарах и научных конференциях республиканского и международного уровней. Стиль изложения, постановка научных вопросов, особый подход к анализу темы исследования, а также трактовка норм законодательства и предложения по его совершенствованию свидетельствуют о значительном личном вкладе автора.

Апробация и внедрение результатов исследования. Диссертация подготовлена на кафедре гражданского права юридического факультета Таджикского национального университета, обсуждена и рекомендована к защите на её заседаниях. По основным положениям диссертации соискатель

принял участие в ряде международных и республиканских научных мероприятий, в том числе:

а) международные:

– международная научно-практическая конференция на тему «Права человека: история и современность» – с докладом на тему «Предмет договора купли-продажи жилого помещения» (9 декабря 2022 г., г. Душанбе).

– одиннадцатая международная научно-практическая конференция «Леденцовские чтения» «Бизнес. Наука. Образование: правовые и экономические аспекты» – с докладом на тему «Жилое помещение как предмет договора купли-продажи» (12 апреля 2023 г., г. Вологда);

– международная научно-практическая конференция на тему «Предупреждение коррупции как средство защиты прав человека и обеспечения эффективности государственного управления: состояние и перспективы» – с докладом на тему «Порядок регулирования договора купли-продажи жилого помещения по законодательству Республики Таджикистан» (4-5 декабря 2024 г., г. Душанбе).

– международная научно-теоретическая конференция, посвященная Международному дню прав человека, 30-летию принятия Конституции Республики Таджикистана и объявления 2024 года «Года правового просвещения» – с докладом на тему «Форма договора купли-продажи жилого помещения в соответствии с законодательством Республики Таджикистан» (6 декабря 2024 г., г. Душанбе).

б) республиканские:

– республиканская научно-теоретическая конференция на тему: «Права человека в процессе глобализации» с докладом на тему: «Право на жилище как одно из основных гражданских прав гражданина» (7 декабря 2021 г., г. Душанбе);

– республиканская научно-практическая конференция профессорско-преподавательского состава и сотрудников ТНУ, посвященной 30-летию Государственной независимости Республики Таджикистан, 110-летию со дня рождения Народного поэта Таджикистана, Героя Таджикистана Мирзо Турсунзаде, 110-летию со дня рождения Народного писателя Таджикистана Сотима Улугзода и «Двадцатилетию изучения и развития естественных, точных и математических наук в сфере науки и образования (2020-2040 годы)» – с докладом на тему «Понятие договора продажи купли-продажи жилого помещения» (21 апреля 2021 г., г. Душанбе);

– республиканская научно-теоретическая конференция преподавателей, сотрудников ТНУ посвященной «Годам развития промышленности (2022-2026)» и «Чествованию Мавлоно Джалолиддина Балхи» – с докладом на тему

«Основные элементы договора купли-продажи жилого помещения» (21 апреля 2022 г., г. Душанбе);

– республиканская научно-теоретическая конференция, посвященная 29-летию принятия Конституции Республики Таджикистан под названием «Конституция – основа развития эффективной системы государственного управления» – с докладом на тему «Понятие и признаки жилого помещения по законодательству Республики Таджикистан» (1 ноября 2023 г., г. Душанбе);

– республиканская научно-теоретическая конференция профессорско-преподавательского состава, сотрудников, соискателей и докторантов Таджикского национального университета, посвященной «Развитию цифровой экономики и инноваций (2025-2030 годы)», «700-летию таджикского и персидского поэта-газелиста Хафиза Шерози» и «115-летию народного поэта Таджикистана Боки Рахимзода» – с докладом на тему «Государственная регистрация договора купли-продажи жилого помещения в соответствии с законодательством Республики Таджикистан» (16 апреля 2025 г., г. Душанбе).

Публикации по теме исследования. По теме диссертации соискателем опубликовано 1 учебно-методическое пособие и 10 научных статей, включая 5 в рецензируемых изданиях, рекомендованных Высшей аттестационной комиссией при Президенте Республики Таджикистан, а также пять в других научных журналах и сборниках.

Структура и объём диссертации. Диссертация состоит из списка сокращений и (или) условных обозначений, введения, трёх глав, восемь подразделов, заключения, рекомендаций по практическому использованию результатов исследования, списка использованной литературы и перечня научных трудов соискателя. Общий объём работы составляет 203 страниц.

ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ (КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ)

Во **введении** диссертационного исследования автор обосновывает актуальность выбранной темы, опираясь на достоверные научные положения, современные тенденции развития гражданского и жилищного законодательства, а также на конкретные материалы правоприменительной практики. В этой части работы формулируются цель и задачи исследования, определяются его объект и предмет, раскрываются применяемые методологические подходы к изучению поставленных вопросов, а также обосновывается научная новизна проведённого анализа. Введение закладывает методологическую и содержательную основу исследования, определяя его теоретическую значимость и практическую направленность.

Первая глава диссертационного исследования под названием «**Понятие и правовая сущность договора купли-продажи жилого помещения**» состоит из двух параграфов.

В первом параграфе – **«Понятие «жилое помещение» и его соотношение с другими аналогичными правовыми категориями»** – автор осуществляет теоретико-правовой анализ понятия «жилое помещение» и проводит его разграничение с другими близкими по содержанию терминами, используемыми в жилищном и гражданском законодательстве.

Недвижимое имущество играет ключевую роль в обеспечении устойчивого развития гражданского общества, будучи не только важнейшим объектом частной собственности, но и экономическим и социальным ресурсом, способствующим укреплению безопасности, стабильности и прогресса. В этом контексте защита прав, связанных с недвижимостью, а также точное, прозрачное и юридически корректное оформление сделок с такими объектами имеет принципиальное значение для минимизации правовых рисков и недопущения возникновения имущественных споров.

В рамках исследования автор сосредоточивает внимание на специфике недвижимости, используемой в жилищной сфере, и анализирует содержание таких понятий, как «жилище», «жилой дом», «жилое помещение», «жилое здание», «комната», выявляя их общие черты и юридически значимые отличия.

С точки зрения доктрины и законодательства, термин «жилище» представляет собой наиболее обобщённую категорию, используемую как в национальном, так и в международном праве. Это обусловлено тем, что жилище выражает одну из важнейших социальных и конституционно гарантированных ценностей – право человека на жилище, которое трактуется в двух аспектах – широком и узком. В рамках первого аспекта данная категория включает в себя весь спектр объектов недвижимости, предназначенных для проживания, включая жилые дома, квартиры, комнаты, а равно иные помещения, пригодные для временного размещения лиц, такие как дачные строения, гостиничные номера, палаты в лечебных учреждениях, помещения санаториев и т.п. Именно в таком обобщённом значении категория «жилище» рассматривается при раскрытии содержания права на жилище как всеобщего личного и социального права. Между тем в узком толковании «жилище» отождествляется с понятием «жилое помещение», которое само по себе может быть интерпретировано как в широком, так и в строго юридическом, ограничительном смысле. Под «жилым помещением» в узком значении понимается конкретный объект недвижимого имущества, специально предназначенный для постоянного проживания граждан. В данном исследовании данный термин используется именно в таком юридически точном значении.

По результатам проведённого исследования автор формулирует вывод о том, что категорию «жилое помещение» целесообразно рассматривать как особый вид недвижимого имущества, представляющий собой конструктивно

обособленную часть здания либо здание в целом, которая соответствует установленным санитарным, строительным, противопожарным и иным обязательным требованиям, предназначена для постоянного проживания, а также не нарушает прав и законных интересов третьих лиц, включая зарегистрированных жильцов, несовершеннолетних и иных уполномоченных субъектов. Право собственности на такое имущество подлежит обязательной государственной регистрации. Выявленные признаки обладают существенной юридической значимостью, поскольку именно они определяют особенности правового статуса жилого помещения как особого вида объекта гражданско-правового оборота. Эти характеристики выступают в качестве основного критерия правового разграничения жилых помещений от других разновидностей недвижимого имущества, что, в свою очередь, имеет принципиальное значение для точного применения норм гражданского и жилищного законодательства при регулировании соответствующих имущественных отношений.

Диссертант указывает на двойную природу исследуемого термина: с одной стороны, в широком значении он охватывает совокупность всех объектов жилой недвижимости, составляющих сферу жилища в целом; с другой стороны, в узком смысле под ним понимаются конкретные виды жилых объектов (жилые дома, квартиры, комнаты), в отношении которых законодательством установлен особый правовой режим. Именно данное – узкое – понимание представляется наиболее релевантным как для целей настоящего диссертационного исследования, так и для анализа нормативного регулирования сделок, предметом которых выступают жилые помещения.

В целях уточнения правовой природы и практического содержания категории «жилое помещение» автором предложено следующее авторское определение:

«Жилое помещение – это обособленная и самостоятельная часть объекта капитального строительства (здание, сооружение), отвечающая санитарно-гигиеническим, техническим и иным установленным законом требованиям, обеспеченная инженерной и социальной инфраструктурой, предназначенная исключительно для постоянного проживания физических лиц, имеющая надлежащие условия для безопасной и достойной жизни, способствующая реализации конституционного права человека на жилище и иных прав, связанных с личной жизнью».

Во втором параграфе первой главы диссертации именуемом «**Понятие и особенности договора купли-продажи жилого помещения**» анализируются теоретико-правовые основы понятия и правовой природы договора купли-продажи жилого помещения, а также его характерные особенности как одного из ключевых институтов гражданского права.

С древнейших времён данный договор выступал в качестве одного из базовых правовых механизмов регулирования имущественных и личных отношений между людьми, способствуя упорядочению оборота, распределению материальных благ и установлению стабильных связей в обществе. В условиях современного гражданского оборота договорные конструкции представляют собой основу взаимодействия субъектов гражданских правоотношений, обеспечивая правовую определённость и сбалансированность интересов сторон.

В структуре гражданско-правовых договоров договор купли-продажи занимает центральное место, выполняя важные экономические, правовые и социальные функции. Он обеспечивает удовлетворение бытовых потребностей граждан, способствует развитию рыночной экономики, формированию устойчивого имущественного оборота, а также служит инструментом реализации принципов справедливости и правовой защиты сторон.

Особую роль в этой системе играет договор купли-продажи жилого помещения, который представляет собой не только правовой механизм передачи недвижимости, но и важнейший инструмент, влияющий на уровень социального благополучия, экономической устойчивости и правовой защищённости граждан. Надлежащее соблюдение его условий гарантирует законность договора, безопасность оборота жилой недвижимости и устойчивость прав собственников.

Следует отметить, что несмотря на внешнюю простоту, договор купли-продажи жилого помещения на практике сопряжена со множеством правовых нюансов. Незнание или игнорирование нормативных требований нередко приводит к возникновению споров между сторонами, нарушению имущественных прав и судебным разбирательствам. В этой связи соблюдение положений действующего законодательства выступает необходимым условием правомерности и эффективности договора.

Исследуя юридическую природу и внутреннюю структуру договора купли-продажи жилого помещения, автор обращает особое внимание на то обстоятельство, что данный договор по своей правовой характеристике является двусторонним, возмездным и консенсуальным. При этом его консенсуальный характер в рассматриваемом случае находится в тесной взаимосвязи с установленными законодательством требованиями к форме договора, а также с необходимостью обязательной государственной регистрации перехода права собственности на жилое помещение. В связи с этим достижение сторонами соглашения по всем существенным условиям договора само по себе, оказывается, недостаточным для возникновения у покупателя вещного права. Юридически значимым становится также соблюдение предусмотренной законом формы договора – письменной с

обязательным нотариальным удостоверением – и последующая государственная регистрация, без которых переход права собственности не может быть признан состоявшимся.

Опираясь на результаты анализа норм гражданского законодательства, положений научной доктрины и материалов правоприменительной практики, автор диссертации формулирует определение рассматриваемого договора.

Вторая глава, состоящая из четырех параграфов, озаглавлена как **«Элементы договора купли-продажи жилого помещения»**.

Первый параграф второй главы озаглавлен **«Предмет договора купли-продажи жилого помещения. Купля-продажа доли в праве общей собственности на жилое помещение»**. Анализируя указанную проблематику, диссертант отмечает, что предмет договора купли-продажи является одним из фундаментальных существенных элементов, во многом определяющим характер и особенности правового регулирования соответствующего вида обязательственных правоотношений. В рамках договора купли-продажи жилого помещения предметом выступает конкретный объект жилищного фонда, обладающий совокупностью индивидуализирующих признаков, позволяющих однозначно отличить его от иных видов недвижимого имущества.

На основе системного анализа норм гражданского законодательства и сложившейся правоприменительной практики автор обоснованно утверждает, что предметом договора купли-продажи жилого помещения может выступать как здание в его конструктивной целостности, так и изолированная структурная единица (например, квартира в составе многоквартирного дома), при условии одновременного соблюдения совокупности императивных требований. В частности, отчуждаемый объект должен:

- обладать правовым статусом недвижимого имущества;
- быть функционально предназначенным и фактически пригодным для постоянного проживания;
- соответствовать обязательным санитарным, строительным, противопожарным и иным техническим нормативам;
- не затрагивать субъективных прав и законных интересов третьих лиц, включая проживающих граждан и несовершеннолетних членов их семей;
- иметь надлежащим образом зарегистрированное право собственности в порядке, установленном действующим законодательством.

Таким образом, жилое помещение как предмет договора купли-продажи должно рассматриваться исключительно как индивидуально-определённая вещь. При отсутствии в договоре конкретных и точных сведений, идентифицирующих объект – таких как адрес, количество комнат, площадь, этаж, технические характеристики – условие о предмете считается

несогласованным, что влечёт признание договора незаключённым. В этом случае применяются последствия, предусмотренные гражданским законодательством для ничтожных сделок: стороны подлежат приведению в первоначальное положение либо компенсации стоимости полученного.

Исходя из изложенных императивных положений, договор купли-продажи жилого помещения обязан содержать исчерпывающий комплекс идентификационных характеристик отчуждаемого объекта: точный адрес, показатели общей и жилой площади, этажность, количественный состав жилых и вспомогательных помещений, а также сведения о наличии инженерных коммуникаций и инфраструктурных элементов. При этом отчуждаемое жилое помещение должно быть конструктивно обособлено от иных частей здания и иметь самостоятельный выход либо в помещения общего пользования, либо непосредственно на прилегающий земельный участок. Часть жилого дома или квартиры может рассматриваться как самостоятельный объект купли-продажи только при наличии технической и правовой возможности её выделения и государственной регистрации в натуре.

Особое место в исследовании занимает анализ правового статуса комнаты. Автор обоснованно приходит к выводу, что в соответствии с действующим законодательством Республики Таджикистан комната, как правило, не может выступать в роли самостоятельного предмета договора купли-продажи. Как правило, она рассматривается либо как составная часть квартиры или жилого дома, либо в рамках отношений, связанных с отчуждением доли в праве общей собственности. Исключения составляют случаи, когда в отношении комнаты проведено соответствующее межевание и регистрация, в результате чего она приобретает статус самостоятельного жилого помещения, способного выступать в гражданском обороте в качестве объекта отчуждения.

Кроме того, рассматривается важный аспект соотношения правового режима жилого дома и земельного участка. Несмотря на их функциональную связь, правовой режим этих объектов различен. Земля, как правило, остаётся в государственной собственности, и любые договоры с жилым домом не могут нарушать интересы собственника земли – Республики Таджикистан. В этой связи отчуждение жилого дома без учёта правового режима земельного участка может повлечь недействительность договора.

Отдельный блок анализа посвящён особенностям купли-продажи доли в праве общей собственности на жилое помещение. Автор акцентирует внимание на том, что отчуждение доли одним из собственников возможно исключительно при соблюдении предусмотренных законом требований, направленных на обеспечение и охрану прав иных участников режима общей собственности. Одним из основополагающих условий, обязательных к выполнению при продаже доли в праве общей собственности, выступает соблюдение механизма реализации преимущественного права покупки. Данное

право предполагает обязанность продавца предварительно предложить свою долю другим участникам долевой собственности на условиях, полностью совпадающих с теми, которые предполагаются для заключения сделки с третьим лицом.

Указанное право представляет собой важнейший правовой механизм, направленный на защиту интересов совладельцев, предотвращая возможность произвольного включения новых участников в состав общей собственности, что способно нарушить устойчивость режима владения и пользования имуществом. Нарушение порядка реализации преимущественного права покупки может повлечь признание сделки недействительной. В этой связи автор акцентирует внимание на том, что обеспечение правовой определённости и стабильности в подобных сделках требует строгого соблюдения установленных процедур уведомления, сроков и условий предоставления преимущественного права.

В целях устранения пробелов и правовой неопределённости, связанных с куплей-продажей долей, автором предложены конкретные рекомендации по уточнению законодательства, в частности – о праве продавца выбирать покупателя при наличии нескольких претендентов и о возможности исключения преимущественного права в судебном порядке при неустановленности личности или места жительства сосособственника.

Таким образом, автор приходит к обоснованному выводу, что предмет договора купли-продажи жилого помещения должен быть юридически и фактически индивидуализирован, а при продаже доли – обеспечены правовые гарантии для других участников общей собственности. Это способствует устойчивости гражданского оборота, соблюдению прав сторон и снижению риска имущественных споров.

Параграф второй данной главы именуется **«Стороны договора купли-продажи жилого помещения. Правовой статус лиц, сохраняющих право пользования жилым помещением после его отчуждения»**. В рассматриваемом параграфе проводится детальный правовой анализ круга субъектов исследуемых договорных правоотношений с акцентом на особенности их правового статуса и пределы предоставленных им правомочий. Отдельный аспект анализа посвящён определению положения лиц, сохраняющих право пользования жилым помещением после перехода права собственности к новому владельцу.

В контексте договора купли-продажи жилого помещения ключевыми участниками выступают, как правило, продавец – собственник объекта жилого фонда либо иное лицо, наделённое в установленном законом порядке полномочиями на его отчуждение, – и покупатель, принимающий на себя обязанность по уплате обусловленной договором цены и по принятию жилого помещения в собственность. Существенным условием указанного договора является точное указание сведений о сторонах, позволяющее их

индивидуализировать. При этом автор подчеркивает, что субъектом, наделенным правом отчуждать жилое помещение, выступает продавец, тогда как субъектом, приобретающим жилое помещение в собственность, является покупатель. Заключение договора купли-продажи предполагает наличие взаимного согласия сторон, которое должно основываться на их заинтересованности и свободном волеизъявлении относительно заключения сделки и последующего исполнения договорных обязательств. Неполучение надлежащего согласия всех лиц, права и законные интересы которых могут быть затронуты в результате совершения сделки, влечёт признание договора купли-продажи жилого помещения недействительным, поскольку такое соглашение не отражает действительного волеизъявления сторон и осуществляется с нарушением установленных законодательством требований. Как правило, в роли продавца по данному виду договора выступает собственник жилого помещения либо иное лицо, уполномоченное на его отчуждение на основании доверенности или иного юридического основания, оформленного в соответствии с нормами действующего законодательства.

Следует особо отметить, что субъектами договора купли-продажи жилых помещений могут выступать лица, обладающие необходимой гражданской правоспособностью и дееспособностью, поскольку именно эти категории предопределяют возможность активного участия в гражданском обороте и реализации субъективных прав. Правоспособность сторон выражается в их способности приобретать гражданские права и обязанности, распоряжаться своим имуществом, а также совершать сделки, включая договор купли-продажи жилого помещения.

Особый круг составляют лица, для которых законом установлены ограничения на совершение сделок. Речь идет о лицах, признанных судом недееспособными или ограниченно дееспособными, а также о предпринимателях и юридических лицах, в отношении которых возбуждено дело о банкротстве.

Если жилое помещение находится в режиме совместной собственности супругов, для его отчуждения требуется согласие другого супруга. Исключения составляют ситуации, когда супруг признан судом безвестно отсутствующим. В соответствии с п. 1 ст. 43 Гражданского кодекса Республики Таджикистан, «при отсутствии сведений о месте нахождения гражданина в течение одного года суд по заявлению заинтересованного лица может признать его безвестно отсутствующим» [1]. В таком случае договор может быть совершена без согласия отсутствующего супруга при условии предоставления копии вступившего в законную силу судебного решения. Если продавец жилого помещения является неженатым (незамужней), он должен представить соответствующее письменное заявление, удостоверяющее данный факт, что имеет важное значение для сторон договора.

При анализе правового положения сторон в договоре купли-продажи жилого помещения заслуживают внимания случаи, когда собственник недвижимости лично не участвует в заключении договора, а передает право распоряжения другим лицам на основании закона или договора. Примерами служат оформление доверенности, заключение договора комиссии или договора доверительного управления имуществом. Так, на основании доверенности доверитель наделяет поверенного правом отчуждения жилого помещения, при этом договор купли-продажи заключается поверенным от имени доверителя (собственника), а все права и обязанности по такому договору возникают непосредственно у доверителя.

Законодательство Республики Таджикистан не содержит запретов для граждан и юридических лиц выступать покупателями жилых помещений. При этом в отдельных случаях государство и административно-территориальные единицы могут приобретать жилые помещения в рамках реализации социальных программ и иных государственных задач, связанных с обеспечением жильем нуждающихся категорий граждан.

Отдельного внимания заслуживает проблема приобретения покупателем жилого помещения, обремененного правами третьих лиц. Законодательство предусматривает различные виды прав пользования жилым помещением, которые условно можно подразделить на две группы:

1. права, которые прекращаются при смене собственника;
2. права, сохраняющиеся за третьими лицами независимо от смены собственника.

Наибольший интерес с точки зрения обеспечения прав покупателя представляет вторая категория. При наличии подобных ограниченных вещных прав продавец обязан уведомить покупателя о правах третьих лиц, сохраняющихся за ними после перехода права собственности. Несоблюдение данной обязанности может существенно повлиять на волю покупателя заключить договор либо отказаться от него.

Автор обращает внимание на то, что действующее гражданское и жилищное законодательство Республики Таджикистан не содержит должной и всесторонней регламентации института права пользования жилым помещением, в том числе возникающего на основании завещательного отказа либо договора пожизненного содержания с иждивением. Недостаточная нормативная регламентация рассматриваемого института обуславливает необходимость его законодательного развития, направленного на устранение пробелов и формирование единообразного подхода в правоприменительной практике. С точки зрения юридической природы, право пользования жилым помещением, возникающее на основании завещательного отказа либо в рамках договора пожизненного содержания с иждивением, квалифицируется как ограниченное вещное право, обладающее соответствующими. Его более полное

и чёткое закрепление в нормах гражданского законодательства позволило бы существенно укрепить гарантии участников соответствующих правоотношений, повысив уровень их правовой защищённости.

Изучение юридической литературы и законодательства зарубежных государств позволяет автору сделать вывод о целесообразности включения в национальное законодательство специальных норм, в которых был бы приведен исчерпывающий перечень случаев, когда право пользования жилым помещением сохраняется за определенными лицами и после перехода права собственности к новому владельцу. К таковым можно отнести, в частности, получателя ренты по договору пожизненного содержания с иждивением и иные аналогичные категории лиц.

В третьем параграфе второй главы, который именуется **«Цена в договоре купли-продажи жилого помещения»** исследуется вопрос о порядке ценообразования в рамках изучаемого договора. В современных условиях хозяйственного оборота гражданско-правовые договоры играют важную роль в реализации и удовлетворении имущественных интересов участников гражданских правоотношений. В этой связи особое значение приобретает цена договора, которая выполняет функцию эквивалента возмездности и служит показателем экономической сбалансированности договора.

Автор подчеркивает, что действующее законодательство Республики Таджикистан не содержит легального определения понятия цены в договоре. Вместе с тем нормы гражданского права обязывают стороны при заключении договора купли-продажи жилого помещения согласовать цену как непременное условие договора. На основе анализа нормативных актов и научных источников можно заключить, что цена в рассматриваемом договоре представляет собой определенную денежную сумму, которую покупатель обязан уплатить продавцу в качестве встречного предоставления за отчуждаемое жилое помещение.

Автор акцентирует внимание на том, что цена является одним из центральных элементов договора купли-продажи жилого помещения и обладает рядом характерных признаков. Во-первых, цена должна быть конкретной и определенной, то есть выраженной в четко зафиксированной сумме, например, 247 тысяч сомони, с обязательным дублированием суммы в тексте договора как в цифровом, так и в словесном выражении, что обеспечивает однозначность и взаимопонимание сторон. Во-вторых, цена не должна противоречить закону или обходить его требования (например, путем заключения притворной сделки) и при этом должна соответствовать действительной стоимости жилого помещения. В-третьих, стороны должны четко согласовать порядок расчетов — будь то наличная либо безналичная форма оплаты, а также предусмотреть авансирование, рассрочку или иные способы исполнения денежных обязательств. В-четвертых, должны быть

зафиксированы сроки и этапы оплаты, которые стороны свободно определяют в договоре, исходя из собственных интересов и договоренностей.

Адрес, площадь, территория, этаж, качество и ремонт жилого помещения определяют цену сделки. Эти вопросы должны быть тщательно обсуждены сторонами, чтобы обе стороны имели доступ к точной информации и договор мог быть составлен надлежащим образом.

Особенность регулирования цены в договоре купли-продажи жилого помещения заключается в том, что она определяется исключительно на основании волеизъявления сторон. При этом автор справедливо выделяет два фактора, которые прямо влияют на формирование цены:

1.объективный фактор, связанный с рыночной стоимостью объекта недвижимости на момент заключения договора;

2.субъективный фактор, отражающий внутреннюю волю сторон по согласованию взаимных обязательств и условий договора.

Автор также подчеркивает, что наряду с предметом договора цена в обязательном порядке относится к числу существенных условий договора купли-продажи жилого помещения. Отсутствие согласованного условия о цене влечет признание такого договора незаключенным. При согласовании цены стороны могут исходить из существующих рыночных ориентиров стоимости аналогичных объектов либо прибегнуть к услугам профессиональных оценщиков, обладающих необходимыми знаниями и опытом определения реальной рыночной стоимости недвижимости. Такая оценка позволяет минимизировать риски заключения договора на экономически невыгодных условиях для одной из сторон.

Высокая стоимость объектов жилой недвижимости выступает дополнительным аргументом в пользу признания цены важнейшим элементом договора купли-продажи. Заинтересованность сторон в предварительном установлении цены в тексте договора обусловлена желанием избежать споров и затруднений, которые могут возникнуть в случае колебаний рыночной стоимости жилья или несогласованности по финансовым вопросам.

Таким образом, наиболее остро вопрос согласования цены проявляется в практике защиты интересов покупателя, для которого определенность цены служит важнейшей гарантией надлежащего исполнения обязательств продавцом.

На основании проведенного анализа правовых норм, научных подходов и судебной практики автор приходит к обоснованному выводу о том, что цена в договоре купли-продажи жилого помещения, наряду с предметом договора, выступает одним из его ключевых конструктивных элементов. Отсутствие согласованной сторонами цены влечет признание договора незаключенным, поскольку в таком случае отсутствует достижение согласия по существенному условию, необходимому для возникновения соответствующего гражданско-

правового обязательства. Таким образом, согласование условия о цене служит необходимой предпосылкой для легитимного существования и действия договора купли-продажи жилого помещения в гражданском обороте.

Параграф четвертый второй главы именуется **«Форма и государственная регистрация договора купли-продажи жилого помещения»**. В рамках данного параграфа предметом исследования выступают вопросы формы и государственной регистрации договора купли-продажи жилого помещения. Согласно положениям гражданского законодательства Республики Таджикистан, сделки по отчуждению недвижимого имущества, включая жилые помещения, должны совершаться в письменной форме с обязательным нотариальным удостоверением. Соблюдение письменной (нотариальной) формы выступает не просто техническим требованием, а условием действительности такого договора, нарушение которого влечет его ничтожность. Заключение договора купли-продажи жилого помещения в установленной законом форме представляет собой один из ключевых этапов оформления сделок с недвижимостью, который имеет важное значение как на стадии исполнения обязательств, так и при возможном рассмотрении имущественных споров в суде. Договор купли-продажи жилого помещения заключается путем составления единого документа, содержащего все существенные условия сделки, подписанного сторонами и удостоверенного нотариусом. Нотариальное удостоверение договора направлено на подтверждение действительной воли сторон, обеспечение юридической силы договора и предотвращение возможных споров относительно содержания достигнутых соглашений.

Автор обоснованно указывает, что письменная (нотариальная) форма выступает одним из конструктивных элементов договора купли-продажи жилого помещения. Законодатель прямо связывает юридическое существование такого договора с соблюдением установленной формы, и ее несоблюдение влечет ничтожность сделки, в результате чего правовые последствия, на которые рассчитывали стороны, не наступают. Именно поэтому в нормативном регулировании предусмотрены специальные меры для защиты интересов прежде всего покупателя как более уязвимой стороны подобных правоотношений.

В рамках процедуры нотариального удостоверения договора купли-продажи жилого помещения особое значение имеют следующие аспекты:

- Проверка правоустанавливающих документов на жилое помещение. Документы, подтверждающие право собственности продавца (или иных лиц), подлежат тщательной проверке для установления их подлинности, юридической силы и отсутствия препятствий для заключения договора.
- Анализ содержания обязательств сторон. На стадии нотариального удостоверения должны быть детально разъяснены и проверены взаимные

обязательства продавца и покупателя, чтобы исключить вероятность их недобросовестного исполнения либо последующих претензий.

- Выяснение юридического статуса объекта. Особое внимание должно уделяться выявлению возможных обременений в отношении жилого помещения, таких как залог (ипотека), арест или иные ограничения распоряжения.

Автор подчеркивает, что наряду с соблюдением формы, для действительности договора купли-продажи жилого помещения важнейшее значение имеет его государственная регистрация. В соответствии со ст. 139 Гражданского кодекса Республики Таджикистан, «все договоры, предметом которых является недвижимое имущество, подлежат государственной регистрации. В отношении любой процедуры, связанной с изменением права собственности на недвижимое имущество, государственная регистрация права на недвижимое имущество, в том числе на жилые помещения, должна осуществляться с учетом необходимых документов. Возражение или оспаривание права собственности на жилое помещение, подлежащее государственной регистрации, возможно только в судебном порядке» [1].

Процедура государственной регистрации осуществляется компетентным уполномоченным органом, по результатам которой выдается свидетельство о государственной регистрации установленного образца. В данном документе отражаются ключевые сведения, подтверждающие возникновение или переход вещного права, включая дату регистрации, данные о правообладателе, характеристики объекта недвижимости (в том числе кадастровый номер и площадь), уникальный регистрационный номер, присвоенный в Едином государственном реестре недвижимого имущества и прав на него, а также реквизиты должностного лица, осуществившего регистрацию, удостоверенные подписью и официальной печатью.

Таким образом, обязательность нотариального удостоверения и государственной регистрации договора купли-продажи жилого помещения служит двойным юридическим фильтром, направленным на защиту прав и законных интересов участников гражданского оборота, а также на укрепление стабильности и предсказуемости отношений в сфере недвижимости. С этой точки зрения законодательная конструкция, действующая в Республике Таджикистан, является оправданной и соответствует принципам правовой определенности. Вместе с тем, автор предлагает дополнить национальное законодательство путем введения института «цифрового паспорта жилого помещения». Такой правовой механизм будет способствовать формированию единого массива достоверной информации о правовом, техническом и социальном статусе жилых помещений, а также об их пользователях, что, в свою очередь, повысит прозрачность сделок с недвижимостью и упростит процедуры нотариального удостоверения и государственной регистрации.

Третья глава именуется **«Содержание договора купли-продажи жилого помещения и вопросы гражданско-правовой ответственности сторон»** и состоит из двух параграфов.

В первом параграфе третьей главы именуемом **«Содержание договора купли-продажи жилого помещения»** рассматривается содержание договора купли-продажи жилого помещения, при этом внимание автора сосредоточено на его узком понимании – как совокупности субъективных прав и обязанностей сторон, возникающих из данного договора.

Следует подчеркнуть, что в юридической доктрине отсутствует единообразный подход к определению содержания договора. Одни исследователи трактуют его в широком смысле, включая не только условия соглашения, но и совокупность субъективных прав и обязанностей сторон, вытекающих из него. Альтернативная точка зрения, представляемая рядом учёных, предполагает более узкое понимание содержания договора, сводя его исключительно к системе взаимных правомочий и юридических обязанностей сторон, возникающих в силу заключённого соглашения.

Автор полагает, что для эффективной и всесторонней защиты интересов сторон договора купли-продажи жилого помещения целесообразно исходить из последнего подхода, поскольку именно конкретные права и обязанности образуют ядро договорного регулирования и непосредственно влияют на поведение участников гражданского оборота.

С момента заключения договора купли-продажи жилого помещения между сторонами возникают взаимные права и обязанности, предопределяющие двусторонний (синаллагматический) характер этого договора. Синаллагматический характер означает, что обязательства одной стороны корреспондируют с правами другой стороны, и наоборот. В частности, обязательство покупателя уплатить цену жилого помещения обусловлено обязанностью продавца передать жилое помещение, соответствующее условиям договора, а обязанность покупателя принять жилое помещение корреспондирует праву продавца требовать такого принятия.

Автор подчеркивает, что в договоре купли-продажи жилого помещения основным правом покупателя является право требовать передачи ему жилого помещения, предусмотренного договором. Это право соответствует основной обязанности продавца – передать покупателю жилое помещение в надлежащем состоянии и в срок, согласованный сторонами. В случае если срок передачи не определен договором, применяется общее правило, установленное гражданским законодательством для обязательств с неопределённым сроком исполнения.

В свою очередь, продавец обладает правом требовать от покупателя принятия жилого помещения и уплаты обусловленной договором цены. Соответственно, на покупателя возлагаются две ключевые обязанности:

1. Обязанность принять жилое помещение. Согласно ст. 553 Гражданского кодекса Республики Таджикистан, покупатель обязан принять передаваемое ему жилое помещение. В случае уклонения покупателя от исполнения обязанности по принятию передаваемого жилого помещения продавец вправе либо потребовать исполнения указанного обязательства, либо отказаться от исполнения договора в одностороннем порядке. Особую правовую значимость имеет положение части 3 статьи 612 Гражданского кодекса Республики Таджикистан, согласно которому отказ одной из сторон от подписания передаточного акта при передаче недвижимого имущества квалифицируется как отказ от исполнения соответствующего обязательства: со стороны продавца – от передачи имущества, со стороны покупателя – от его принятия. Подписание передаточного акта либо иного документа, подтверждающего факт передачи недвижимого имущества, признаётся законодательством в качестве важной правовой гарантии, обеспечивающей фиксацию момента исполнения сторонами своих обязательств и служащей доказательством фактической реализации положений договора купли-продажи жилого помещения.

2. Обязанность уплатить цену жилого помещения. Согласно ст. 554 ГК РТ, покупатель обязан уплатить продавцу цену жилого помещения в размере и в сроки, установленные договором. Данное обязательство имеет ключевое значение для возмездного характера договора купли-продажи и прямо связано с правом продавца на получение обусловленного встречного предоставления.

В процессе передачи жилого помещения покупателю на продавца возлагается исполнение ряда значимых обязательств, имеющих определяющее значение для надлежащего исполнения договора купли-продажи. В частности, продавец обязан обеспечить соответствие качества передаваемого жилого помещения требованиям, установленным как условиями заключённого договора, так и действующим законодательством; передать жилое помещение, свободное от каких-либо прав и притязаний третьих лиц, за исключением случаев, когда иное прямо предусмотрено договором сторон; сохранить объект в надлежащем состоянии вплоть до фактической передачи его покупателю; а также предоставить покупателю право пользования земельным участком, на котором расположено соответствующее жилое помещение. Наряду с указанным на продавца возлагается исполнение иных обязательств, вытекающих из содержания заключённого договора, направленных на надлежащее урегулирование имущественных отношений сторон.

Обязательства покупателя по принятию жилого помещения и уплате его стоимости считаются надлежащим образом исполненными с момента фактического принятия указанного объекта и немедленного внесения обусловленной договором платы.

В втором параграфе данной главы именуемой «Гражданско-правовая ответственность сторон договора купли-продажи жилого помещения»

рассматриваются вопросы гражданско-правовой ответственности сторон договора купли-продажи жилого помещения.

Следует отметить, что юридическая ответственность представляет собой одно из проявлений социальной ответственности, имеющее более узкую, нормативно закреплённую природу. Социальные концепции ответственности основываются на принципах справедливости, требующей, чтобы любое лицо, своими действиями нарушившее субъективные права и законные интересы другого участника общественных отношений, было привлечено к ответственности с целью восстановления нарушенных прав, обеспечения благополучия и спокойствия потерпевшей стороны.

Анализ понятийного аппарата и сущностных характеристик юридической ответственности позволяет автору сделать вывод о том, что юридическая ответственность представляет собой разновидность социальной ответственности, возникающей на основе совершенного правонарушения и обеспечиваемой механизмом государственного принуждения. Такая ответственность выражается в обязанности правонарушителя претерпеть определённые неблагоприятные последствия, установленные законом, за допущенное противоправное поведение. Данная категория универсальна и может рассматриваться как в рамках гражданско-правового регулирования, так и в иных отраслях права.

Гражданско-правовая ответственность представляет собой самостоятельный институт юридической ответственности, применяемый в рамках частноправового регулирования и возникающий, в частности, в случаях причинения имущественного ущерба, полного или частичного неисполнения, а равно ненадлежащего исполнения обязательств, а также при наступлении иных обстоятельств, прямо предусмотренных нормами гражданского законодательства. Данная форма ответственности направлена на восстановление нарушенного имущественного положения потерпевшей стороны и стимулирование надлежащего поведения участников гражданского оборота. Цель гражданско-правовой ответственности заключается в возмещении имущественного ущерба и восстановлении нарушенного имущественного положения потерпевшей стороны. Как важнейший институт гражданского права, ответственность выполняет функцию охраны нормального и стабильного развития имущественных отношений, тем самым обеспечивая защиту имущественных и личных неимущественных прав всех субъектов гражданских правоотношений и возлагая на правонарушителя дополнительные имущественные обязанности.

Автор подчеркивает, что «договорная ответственность представляет собой совокупность обязательств, возникающих вследствие нарушения условий договора. При этом обязательство, которое прямо предусмотрено договором и исполнение которого нарушено, принято называть основным обязательством.

Вместе с тем обязательство, возникающее у должника вследствие нарушения условий договора, например в виде обязанности по возмещению убытков, носит характер дополнительного обязательства». Таким образом, сторона, не исполнившая либо ненадлежащим образом исполнившая свои обязанности по договору купли-продажи жилого помещения, не только несёт ответственность за допущенное нарушение, но и обременяется дополнительной гражданско-правовой обязанностью по возмещению убытков, причинённых другой стороне. Это наглядно демонстрирует возложение на нарушившую сторону помимо первоначальных договорных обязательств также последующих обязанностей имущественного характера, направленных на восстановление имущественного положения потерпевшей стороны.

Согласно действующему гражданскому законодательству Республики Таджикистан, стороны несут ответственность за нарушение обязательств, вытекающих из договора купли-продажи жилого помещения. Наиболее распространёнными мерами договорной ответственности выступают возмещение убытков и взыскание неустойки.

В системе гражданского права Республики Таджикистан возмещение убытков рассматривается в качестве основной формы ответственности за нарушение договорных обязательств. Такая ответственность возникает в случае, когда должник не исполняет либо ненадлежащим образом исполняет принятые на себя обязательства, что влечёт имущественные потери для кредитора. Юридическим основанием применения этой меры выступает факт гражданского правонарушения, выразившегося в нарушении условий договора. Главная цель возмещения убытков заключается в восстановлении имущественного положения кредитора до того состояния, в котором оно находилось бы при надлежащем исполнении обязательства со стороны должника.

Кроме того, в исследовании акцентируется внимание на такой мере гражданско-правовой ответственности, как неустойка (штраф, пеня), предусмотренная статьёй 380 Гражданского кодекса Республики Таджикистан. Неустойка представляет собой фиксированную денежную сумму, определённую законом или соглашением сторон, которую должник обязан уплатить кредитору в случае нарушения договорного обязательства. Особенность данного института заключается в его двойственной правовой природе: с одной стороны, он выступает в качестве способа обеспечения исполнения обязательств, стимулируя должника к их соблюдению, а с другой – представляет собой самостоятельную форму гражданско-правовой ответственности, применяемую независимо от наступления убытков и необходимости их доказывания.

ВЫВОДЫ

В результате проведенного диссертационного исследования были сформулированы следующие выводы:

1. Недвижимое имущество подразделяется на жилое и нежилое исходя из его функционального назначения. Критерий отнесения объекта к категории жилого имущества определяется совокупностью признаков, в числе которых ключевое значение имеют предназначение для постоянного проживания и фактическая пригодность для такой эксплуатации. Понятие «жилище» в национальном и международном праве носит обобщённый характер и охватывает различные формы пространственного обустройства человека – от жилого дома и квартиры до помещений для временного проживания (например, гостиничные номера, санатории, больницы и др.). В столь широком понимании «жилище» представляет собой любую индивидуальную среду обитания человека. В то же время в гражданском и жилищном законодательстве используется более узкое понятие «жилое помещение», однако оно в существующей редакции не в полной мере отвечает теоретико-правовым и практическим требованиям, предъявляемым к этому сложному феномену. Исходя из проведенного анализа и выделенных юридически значимых признаков, предлагается следующее определение жилого помещения в узком смысле:

«Жилое помещение – это обособленная и самостоятельная часть объекта капитального строительства (здание, сооружение), отвечающая санитарно-гигиеническим, техническим и иным установленным законом требованиям, обеспеченная инженерной и социальной инфраструктурой, предназначенная исключительно для постоянного проживания физических лиц, имеющая надлежащие условия для безопасной и достойной жизни, способствующая реализации конституционного права человека на жилище и иных прав, связанных с личной жизнью» [7-А].

2. Законодательство Республики Таджикистан не содержит легального определения договора купли-продажи жилого помещения, несмотря на многочисленные попытки в науке гражданского права восполнить данный пробел. На практике необходимость четкого определения понятия данного договора возникает при его заключении, в судебных спорах и в учебном процессе. С учетом специфики договора купли-продажи жилого помещения предлагается следующая дефиниция:

«По договору купли-продажи жилого помещения продавец (собственник или надлежаще уполномоченное им лицо) обязуется передать в собственность покупателя жилое помещение, пригодное для постоянного проживания и зарегистрированное в установленном порядке, на согласованных условиях и за согласованную цену, а покупатель обязуется принять жилое помещение на основании передаточного акта и уплатить обусловленную договором цену» [1-А].

3. Предметом договора купли-продажи жилого помещения является жилое помещение, обладающее признаками особого объекта недвижимого имущества, которое представляет собой конструктивно отделённую часть здания (или само здание в целом), предназначенную и фактически пригодную для постоянного проживания физических лиц, соответствующую санитарным, строительным и противопожарным нормативам, свободную от обременений и не нарушающую прав и законных интересов третьих лиц, включая права проживающих и несовершеннолетних [8-А].

4. Жилой дом (либо его часть) и квартира в составе многоквартирного дома (а равно часть такой квартиры), выступая разновидностями жилых помещений, формируют предмет договора купли-продажи жилого помещения и подлежат обязательной индивидуализации посредством указания их характеристик, включая местонахождение (адрес), общую и жилую площадь, год постройки, этажность, количество комнат и подсобных помещений, а также наличие и вид систем отопления и охлаждения. При этом жилое помещение должно быть конструктивно обособлено от иных зданий и сооружений и обладать самостоятельным выходом на лестничную площадку, улицу, во двор либо непосредственно на смежный земельный участок. Следует отметить, что часть жилого дома или квартиры, не имеющая непосредственного соединения с входом в жилое помещение, также как и вспомогательные помещения, не могут рассматриваться в качестве самостоятельного предмета договора купли-продажи, несмотря на то что в законодательстве комната легально признаётся самостоятельным видом жилого помещения и имеет соответствующее нормативное определение. Данное ограничение продиктовано необходимостью обеспечения целостности объекта и соблюдения функциональной пригодности жилого помещения для проживания.

5. Следует отметить, что право пользования жилым помещением в рамках гражданского и жилищного законодательства Республики Таджикистан в настоящее время не получило должного детального нормативного урегулирования, что обуславливает необходимость принятия соответствующих законодательных мер. Особенно остро данная проблема проявляется в отношении права пользования жилым помещением, возникающего в силу завещательного отказа либо договора пожизненного содержания с иждивением. Отсутствие чётких законодательных предписаний в этой сфере свидетельствует о необходимости нормативного закрепления указанных правоотношений, их дальнейшего совершенствования и унификации на уровне законодательства, что позволило бы повысить правовую определённость и обеспечить надлежащую защиту интересов участников данных отношений [3-А].

6. Цена и механизм её определения в процессе подготовки, заключения и исполнения договора купли-продажи жилого помещения занимают центральное место в регулировании данных гражданско-правовых отношений. Признание

цены существенным условием договора купли-продажи жилого помещения обосновано её привязкой к индивидуальным характеристикам конкретного объекта недвижимости. Строгое соблюдение норм, регулирующих порядок определения цены, способы расчетов и закрепление цены в тексте договора, способствует защите прав сторон и укреплению правопорядка на рынке жилой недвижимости [3-А].

7.Гражданское законодательство Республики Таджикистан предусматривает обязательное нотариальное удостоверение и государственную регистрацию договора купли-продажи жилого помещения в качестве условий его действительности. Стороны не могут по своему усмотрению отменить либо изменить требования о государственной регистрации, так как данные положения носят императивный характер. Для признания договора заключенным необходимо не только его составление в письменной форме и нотариальное удостоверение, но и обязательная государственная регистрация самого договора и перехода права собственности [1-А].

8.Государственная регистрация договора купли-продажи жилого помещения, а точнее – регистрация перехода права собственности на него, выступает в качестве одного из основополагающих императивных предписаний законодательства, отступление от которого не может быть обусловлено волей сторон. Такая регистрация выполняет не только функцию подтверждения факта заключения договора, но и представляет собой необходимое юридическое основание для возникновения у приобретателя права собственности на соответствующий объект недвижимости. В связи с этим участники договора лишены возможности отменить либо модифицировать установленное законом требование о государственной регистрации, поскольку оно носит публично-правовой характер и направлено на обеспечение устойчивости гражданского оборота. Для признания договора купли-продажи жилого помещения заключённым в юридическом смысле необходимо соблюдение предусмотренных законом формальных условий, а именно: составление договора в письменной форме, его нотариальное удостоверение и последующая обязательная государственная регистрация. Только при выполнении всех указанных условий договор приобретает юридическую силу и становится основанием для возникновения вещного права у покупателя. Вместе с тем, действующее законодательство не содержит достаточных механизмов, обеспечивающих надёжность и прозрачность сделок с жилыми помещениями. Отсутствие систематизированной, полной и актуальной информации о правовом, техническом и социальном статусе объектов жилой недвижимости может повлечь возникновение правовых рисков как для продавцов, так и для покупателей. В этой связи представляется целесообразным законодательное закрепление института «цифрового паспорта жилого помещения», который будет содержать верифицированные сведения о правовом статусе объекта, зарегистрированных

правах и обременениях, технических характеристиках, состоянии инфраструктуры, а также информации о пользователях и законных владельцах [3-А].

9. Соблюдение установленной формы и процедуры государственной регистрации договора купли-продажи жилого помещения служит гарантией правовой безопасности сторон, исключая такие негативные явления, как двойная продажа, легализация преступных доходов и мошенничество. Двухэтапное оформление договора (нотариальное удостоверение и последующая государственная регистрация) направлено на защиту прав и законных интересов участников гражданского оборота [10-А].

10. Исполнение продавцом своей обязанности по передаче жилого помещения в рамках договора купли-продажи должно быть документально зафиксировано посредством составления передаточного акта либо иного документа, удостоверяющего факт передачи объекта покупателю. С момента фактической передачи жилого помещения, подтвержденной указанным документом, право покупателя требовать от продавца исполнения обязанности по передаче данного объекта прекращается, что свидетельствует об исполнении существенного условия обязательства в надлежащем порядке.

11. При передаче жилого помещения продавец обязан выполнить свои обязательства по обеспечению качества передаваемого объекта, передаче его свободным от прав третьих лиц, сохранению жилого помещения до момента передачи, а также по передаче покупателю права пользования земельным участком, на котором расположено жилое помещение, наряду с иными обязательствами, вытекающими из условий договора. Обязанности покупателя по принятию жилого помещения и уплате его стоимости считаются исполненными с момента фактического принятия объекта и немедленного внесения обусловленной договором оплаты [3-А].

12. Гражданско-правовая ответственность представляет собой разновидность юридической ответственности, основанной на факте правонарушения и обеспечиваемой мерами государственного принуждения. Источником договорной гражданско-правовой ответственности является сам договор, участники которого несут личную ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств. Таким образом, в случае нарушения условий договора купли-продажи жилого помещения лицом, допустившее неисполнение обязательств и тем самым причинившее убытки контрагенту, обязано возместить понесенный ущерб. Нарушенное обязательство именуется основным, тогда как обязательство, возложенное на должника вследствие нарушения (например, возмещение убытков), является дополнительным. В качестве мер гражданско-правовой ответственности за нарушение договора купли-продажи жилого помещения выступают, в частности, возмещение убытков и взыскание неустойки [4-А].

РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ПРАКТИЧЕСКОМУ ИСПОЛЬЗОВАНИЮ РЕЗУЛЬТАТОВ ИССЛЕДОВАНИЯ

1. Исходя из того, что классификация недвижимого имущества на жилое и нежилое осуществляется в зависимости от его функционального назначения, при этом основным критерием отнесения здания к категории жилого имущества выступает его предназначенность для постоянного проживания и фактическая пригодность для такой эксплуатации, представляется целесообразным внести в часть 1 статьи 138 Гражданского кодекса Республики Таджикистан следующее уточнение: «Здание в зависимости от его назначения может подразделяться на жилое и нежилое».

2. В целях повышения правовой определенности обязательств по передаче недвижимого имущества, включая жилые помещения, целесообразно ввести предельный месячный срок исполнения такого обязательства. Для этого предлагается дополнить часть 2 статьи 612 ГК РТ предложением следующего содержания: «Продавец обязан передать недвижимое имущество покупателю в течение одного месяца со дня возникновения обязательства, если иной срок не предусмотрен договором купли-продажи» [3-А].

3. Для эффективной реализации положений статьи 612 ГК РТ представляется необходимым поручить Государственному унитарному предприятию «Регистрация недвижимого имущества» разработку типовой формы передаточного акта (или иных аналогичных документов), используемых в качестве приложения к договору купли-продажи жилого помещения. Такая типовая форма должна предоставляться сторонам для подписания с целью устранения на практике проблем, связанных с отсутствием соответствующих документов, фиксирующих исполнение обязательства по передаче недвижимого имущества.

4. Одной из актуальных проблем правоприменения является регулирование купли-продажи долей в праве общей собственности на жилое помещение. Для устранения существующих правовых неопределенностей и повышения уровня гарантий прав участников оборота предлагается:

- дополнить часть 1 статьи 322 ГК РТ предложением следующего содержания: «В случае, если несколько участников изъявят желание приобрести долю в праве общей собственности, продавец доли вправе самостоятельно выбрать покупателя.»

- а также дополнить статью 322 ГК РТ новой частью 7 следующего содержания: «7. В случае, если место жительства и личность лица, обладающего преимущественным правом покупки доли, неизвестны, его право может быть исключено в судебном порядке» [2-А].

5. В целях более комплексного урегулирования отношений, связанных с возложением завещателем на наследников обязанности предоставить жилое помещение в пожизненное пользование третьим лицам, предлагается дополнить Жилищный кодекс Республики Таджикистан отдельной статьей следующего содержания:

«Использование жилого помещения в соответствии с поручениями наследодателя»

1. Наследодатель вправе по завещанию возложить на наследника, которому переходит жилое помещение, обязанность предоставить третьему лицу право пожизненного пользования этим жилым помещением или его частью. К такой обязанности применяются правила статьи 1271 Гражданского кодекса Республики Таджикистан.

2. Указанное обязательство нотариус обязан включить в свидетельство о праве на наследство.

3. Право пожизненного пользования жилым помещением не прекращается при последующем переходе права собственности на данное помещение».

6. Отмечая недостаточность правового регулирования права пользования жилым помещением как в гражданском, так и в жилищном законодательстве Республики Таджикистан, представляется необходимым принять законодательные меры для более детального урегулирования данного института, особенно в отношении права пользования, возникшего на основании завещательного отказа или договора пожизненного содержания с иждивением. Данный институт нуждается в систематизации, совершенствовании и унификации [3-А].

7. Подчеркивается также, что право пользования жилым помещением, возникшее в силу завещательного отказа или договора пожизненного содержания с иждивением, по своей правовой природе является ограниченным вещным правом, а потому его четкая регламентация в гражданском законодательстве способствовала бы укреплению гарантий всех участников гражданских правоотношений [2-А].

8. Для признания договора купли-продажи жилого помещения заключенным необходимо соблюдение установленных законом требований к форме, а именно его совершение в письменной форме с обязательным нотариальным удостоверением и последующей государственной регистрацией как самого договора, так и перехода права собственности. Вместе с тем, в целях расширения гарантий правовой безопасности и повышения прозрачности сделок с жилыми помещениями целесообразно ввести в законодательство понятие «цифрового паспорта жилого помещения», который позволит аккумулировать и обеспечивать достоверность сведений о правовом, техническом и социальном статусе объектов жилой недвижимости, а также об их пользователях [10-А].

СПИСОК ПУБЛИКАЦИЙ ПО ТЕМЕ ДИССЕРТАЦИИ

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

[1-А]. Чураев, А.Ш. Хусусиятҳои шартномаи фурӯши бинои истиқоматӣ [Матн] / А.Ш. Чураев // Ҳаёти ҳуқуқӣ. – 2021. – №2 (34). – С. 134-140; ISSN 2307-5198.

[2-А]. Чураев, А.Ш. Хариду фурӯши ҳисса ба манзили истиқоматӣ [Матн] / А.Ш. Чураев // Ҳаёти ҳуқуқӣ. – 2023. – №3 (43). – С. 88-95; ISSN 2307-5198.

[3-А]. Чураев, А.Ш. Шартҳои муҳимми шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ [Матн] / А.Ш. Чураев // Давлатшиносӣ ва ҳуқуқи инсон. – 2024. – № 1 (33). – С. 165-181. ISSN 2414-9217.

[4-А]. Каримзода, Ш., Чураев, А.Ш. Ҷавобгарии ҳуқуқи маданияи тарафҳои шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ [Матн] / Ш. Каримзода, А.Ш. Чураев // Давлатшиносӣ ва ҳуқуқи инсон. – 2025. – № 1 (37). – С. 231-244. ISSN 2414-9217.

[5-А]. Қурбонализода Н.Ш., Айюбзода А.Ш. Баъзе масъалаҳои тарафҳои шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ [Матн] / Н.Ш. Қурбонализода, А.Ш. Айюбзода // Ҳаёти ҳуқуқӣ. – 2025. – №2 (50). – С. 106-115; ISSN 2307-5198.

II. Статьи, опубликованные в других изданиях:

[6-А]. Чураев, А.Ш. Ҳуқуқ ба манзил – яке аз ҳуқуқҳои асосӣ-маданияи шахрванд [Матн] / А.Ш. Чураев // Ҳуқуқи инсон дар раванди ҷаҳонишавӣ: маводи конференсияи ҷумҳуриявӣ илмию назариявӣ (7-уми декабри соли 2021) / Зери таҳрири доктори илмҳои ҳуқуқшиносӣ, профессор Раҳмон Д.С. – Душанбе: Матбааи ДМТ, 2021. – С. 223-231.

[7-А]. Чураев, А.Ш. Асосҳои конституцонию ҳуқуқ ба манзил ва танзими мушаххаси он он дар қонунгузорию маданияи ва манзил [Матн] / А.Ш. Чураев // Аҳбори суди конституцонию Ҷумҳурии Тоҷикистон. – 2022. – №3-4. – С. 41-47.

[8-А]. Чураев, А.Ш. Мафҳум ва аломатҳои манзили истиқоматӣ мувофиқи қонунгузорию ҚТ [Матн] / А.Ш. Чураев // Масъалаҳои назариявӣ ташаккули фарҳанги ҳуқуқи инсон дар Тоҷикистон: маводи конференсияи байналмилалӣ илмию назариявӣ (5-уми декабри соли 2023) / Зери таҳрири доктори илмҳои ҳуқуқшиносӣ, профессор Мирзозода П.З. – Душанбе: Матбааи ДМТ, 2023. – С. 411-417.

[9-А]. Чураев, А.Ш. Хариду фурӯши ҳисса дар ҳуқуқи моликияти умумӣ ба манзили истиқоматӣ [Матн] / А.Ш. Чураев // Кодекси

маданият нав: масъалаҳои назариявӣ. Маҷмӯи мақолаҳои конференсияи илмӣ-назариявии ҷумҳуриявӣ (16 июни соли 2023) /. – Душанбе: 2024. – С. 170-182.

[10-А]. Чураев, А.Ш. Шакли шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ тибқи конунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон ҚТ [Матн] / А.Ш. Чураев // Ҳуқуқи инсон: масъалаҳои назарӣ ва амалӣ: маводи конференсияи байналмилалӣ илмӣ назариявӣ (6-уми декабри соли 2024) / Зери таҳрири доктори илмҳои ҳуқуқшиносӣ, профессор Мирзозода П.З. – Душанбе: Сомон Принт, 2024. – С. 243-251.

III. Учебные пособия:

[11-А]. Чураев, А.Ш. Ҳуқуқи гражданин, қисми 1 (дар нақшаҳо). Воситаи таълимӣ [Матн] / А.Ш. Чураев // Зери таҳрири мудир кафедраи ҳуқуқи гражданин, профессор Ғаюров Ш.К. Дар ҳаммуаллифӣ бо Ҳ.М. Саидов, Б.Ш.Ғаюрзода. – Душанбе: ҶДММ “НУШБОД”, 2021.–168 с.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ (ИСТОЧНИКОВ)

I.Нормативно-правовые и официальные акты:

[1]. Кодекси маданият Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 24 декабри соли 2022, №1918 // Маҳзани мутамаркази иттилоотӣ-ҳуқуқии ҚТ «Адлия». Шакли 7.0. – [Захираи электронӣ]. – Манбаи дастрасӣ: <http://www.adlia.tj> (санаи муроҷиат: 15.03.2023).

[2]. Стратегияи рушди соҳаи сохтмони Ҷумҳурии Тоҷикистон барои давраи то соли 2030, ки бо қарори Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 27 апрели соли 2022, №203 тасдиқ шудааст // Маҳзани мутамаркази иттилоотӣ-ҳуқуқии ҚТ «Адлия». Шакли 7.0. – [Захираи электронӣ]. – Манбаи дастрасӣ: URL: <http://www.adlia.tj> (санаи муроҷиат: 13.06.2024).

[3]. Барномаи рушди хоҷагии манзилию коммуналии Ҷумҳурии Тоҷикистон барои солҳои 2021-2024, ки бо қарори Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 27 феввали соли 2021, № 53 тасдиқ шудааст // Маҳзани мутамаркази иттилоотӣ-ҳуқуқии ҚТ «Адлия». Шакли 7.0. – [Захираи электронӣ]. – Манбаи дастрасӣ: URL: <http://www.adlia.tj> (санаи муроҷиат: 13.06.2024).

II. Монография, учебники, учебные пособия:

[4]. Бадалов, Ш.К. Правовые проблемы гражданско-правовой ответственности за экологический вред [Текст] / Ш.К. Бадалов. – Душанбе: Ёл, 2011. – 198 с.

- [5]. Курбонализода, Н.Ш. Ҳуқуқи манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон: воситаи таълимӣ [Матн] / Н.Ш. Курбонализода // Зери таҳрири доктори илмҳои ҳуқуқ, профессор Ғаюров Ш.К. – Душанбе, 2016. – 264 с.
- [6]. Курбонов, Қ.Ш. Ҳуқуқи граждани. Қисми I: китоби дарсӣ [Матн] / Қ.Ш. Курбонов // зери таҳрири ҳуқуқшиноси шоистаи Ҷумҳурии Тоҷикистон, доктори илмҳои ҳуқуқшиносӣ, профессор Ш.Т. Тағайназаров. – Душанбе, 2014. – 511 с.
- [7]. Маҳмудов, М.А. Тафсири Кодекси граждани Ҷумҳурии Тоҷикистон (қисми якум) [Матн] / М.А. Маҳмудов, Ш.Т. Тағайназаров, И.Х. Бобоҷонов, Ш.К. Бадалов. – Душанбе: ЭР-граф, 2010. – 1000 с.
- [8]. Маҳмудов, М.А. Жилищное законодательство Таджикистана: сборник нормативных актов [Текст] / М.А. Маҳмудов. – Душанбе: Ариана, 1991. – 183 с.
- [9]. Мирзозода, П.З. Масъалаҳои ҳуқуқи танзими сифати мол, кор ва хизмат дар қонунгузори Ҷумҳурии Тоҷикистон: таҳқиқоти сивилистӣ: монография [Матн] / П.З. Мирзозода. – Душанбе: ЭР-граф, 2021. – 412 с.
- [10]. Муртазозода, Ҷ.С. Танзими ҳуқуқи хоҷагии деҳқонӣ (фермерӣ) дар Тоҷикистон: таҳқиқоти граждани-ҳуқуқӣ: монография [Матн] / Ҷ.С. Муртазозода. – Душанбе: Полиграф-групп, 2022. – 312 с.
- [11]. Насриддинзода, Э.С. Назарияи ҳуқуқ ва давлат: воситаи таълимӣ [Матн] / Э.С. Насриддинзода. – Душанбе: Меҳрона-2017, 2019. – 204 с.
- [12]. Раҳимзода, М.З. Проблемаҳои мубрами ҳуқуқи соҳибқории Ҷумҳурии Тоҷикистон: монография [Матн] / М.З. Раҳимзода. – Душанбе: Дониш, 2019. – 638 с.
- [13]. Раҳмон, Д.С. Ҳуқуқи инсон дар низоми ҳуқуқи Тоҷикистон: вижагӣ, дастовард ва мушкилот: монография [Матн] / Д.С. Раҳмон. – Душанбе: ЭР-граф, 2021. – 252 с.
- [14]. Сангинов, Д.Ш. Ҳуқуқи соҳибқории Ҷумҳурии Тоҷикистон (матни лексия): воситаи таълимӣ [Матн] / Д.Ш. Сангинов. – Душанбе: ЭР-граф, 2014. – 500 с.
- [15]. Соҳибов, М.М. Проблемаҳои танзими ҳуқуқи граждани иҷораи китъаи заминҳои таъиноти кишоварзӣ тибқи қонунгузори Ҷумҳурии Тоҷикистон: монография [Матн] / М.М. Соҳибов // Зери таҳрири Ғаюров Ш.К. – доктори илмҳои ҳуқуқшиносӣ, профессор, мудири кафедраи ҳуқуқи граждани факултети ҳуқуқшиносии ДМТ. – Душанбе: Графика-83, 2020. – 288 с.

[16]. Сулаймонов, Ф.С. Ҳукуки ашёӣ: монография [Матн] / Ф.С. Сулаймонов. – Душанбе: Матбааи ДМТ, 2015. – 248 с.

[17]. Усмонов, О.У. Ҳукуки конститусионии шаҳрвандон ба манзил ва ҳифзи он [Матн] / О.У. Усмонов. – Душанбе: Ирфон, 2005. – 200 с.

III. Статья и доклады:

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

[19]. Химатов, Х.Н. Право членов семьи (бывших членов семьи) на пользование жилым помещением: современное состояние и перспективы развития [Текст] / Х.Н. Химатов // Вестник Таджикского национального университета. – 2015. – №3 (12). – С. 144-148.

IV. Диссертации и авторефераты:

[20]. Агапов, С.В. Теорические проблемы правового регулирования сделок с жилыми помещениями по гражданскому праву РФ [Текст]: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Агапов Сергей Викторович. – Москва, 2003. – 162 с.

[21]. Борисенко, А.В. Купля-продажа жилой недвижимости: современные правовые проблемы [Текст]: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Борисенко Анна Вячеславовна. – Волгоград, 2002. – 195 с.

[22]. Иванников, С.Б. Гражданско-правовое регулирование договора продажи жилого помещения [Текст]: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Иванников Сергей Борисович. – Москва, 2007. – 195 с.

[23]. Овчарова, А.С. Приобретение права собственности на жилое помещение в многоквартирном доме по договору купли-продажи в России и Нидерландах [Текст]: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Овчарова Анна Сергеевна. – М., 2013. – 187 с.

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

[25]. Халбаева, Т.Н. Сделки по отчуждению жилых помещений [Текст]: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Халбаева Татьяна Нармурадовна. – Саратов, 2005. – 210 с.

[26]. Шерзода, Б.С. Речаи ҳукукии молу мулки ғайриманқул тибқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон: таҳқиқоти ҳукуки маданӣ

[Матн]: дис. ... ном. илм. ҳуқуқ: 12.00.03 / Шерзода Бурҳоналӣ Сабзалӣ. – Душанбе, 2024. – 219 с.

[27]. Шлотгауэр М.А. Купля-продажа жилых помещений как объектов недвижимости в Российской Федерации [Текст]: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Шлотгауэр Мария Александровна. – М., 2012. – 229 с.

V. Электронные источники [Электронный ресурс]:

[28]. Паёми Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон ба Маҷлиси Олӣ аз 28 декабри соли 2023. – [Захираи электронӣ]. – Манбаи дастрасӣ: <https://www.president.tj/event/missives/36370> (санаи мурочиат: 26.03.2024).

АННОТАТСИЯ

ба диссертатсияи Айюбзода Азим Шокир дар мавзуи «Мушкилоти танзими ҳуқукии мадании шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон»

Калидвожаҳо: манзил, манзили истиқоматӣ, танзим, шартнома, унсурҳо, шартҳо, мавзуи шартнома, тарафҳо, нарх дар шартнома, шакли шартнома, бақайдгирии давлатӣ, ҳуқуқ, уҳдадорӣ, ҷавобгарӣ, ҷуброни зиён.

Таҳқиқоти диссертатсионии Айюбзода А.Ш. ба яке аз масъалаҳои муҳим дар ҳавзаи ба даст овардан ва бегона намудани манзили истиқоматӣ, яъне шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ бахшида шудааст. Мақсади асосии таҳқиқоти диссертатсиониро пажӯҳиши мушкилиҳои танзими ҳуқукии шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ дар ҳуқуқи маданӣ, таҳлили назарияҳои илмӣ, муқаррароти қонунгузорӣ ва амалияи ҳуқуқтадбиққунӣ ташкил менамояд.

Зимни анҷом додани таҳқиқоти илмӣ усулҳои умумии илмӣ ба монанди усули диалектикӣ, мантиқӣ-забонӣ, таҳлили низомнок ва усулҳои махсуси ҳуқуқӣ, чун расмӣ-ҳуқуқӣ ва муқоисавӣ-ҳуқуқӣ ба таври васеъ мавриди истифода қарор гирифтаанд. Усулҳои истифодагардида имконияти фароҳам меоварад, ки мавзуи таҳқиқоти диссертатсионӣ ба таври дуруст аз нигоҳи илмӣ таҳлил гардида, дар ин замина донишҳои нав тавлид шавад.

Навгони илмӣ таҳқиқоти диссертатсионӣ дар он ифода меёбад, ки нахустин маротиба дар илми ҳуқуқи мадании ватанӣ таҳқиқи мукаммали диссертатсионӣ оид ба мушкилоти танзими ҳуқукии мадании шартномаи хариду фурӯшу манзили истиқоматӣ дар ҶТ анҷом дода шудааст. Дар диссертатсия паҳлуҳои гуногуни шартномаи хариду фурӯши манзили истиқоматӣ мавриди таҳқиқ қарор гирифта, дар он меъёрҳои қонунгузорӣ шарҳу тавзеҳ дода шуда, таҷрибаи қонунгузори давлатҳои хориҷӣ дар таносуб ва муқоиса бо қонунгузори миллӣ таҳлил гардида, барои мукамалгардонии қонунгузори дахлдор пешниҳодҳо манзур гардидааст.

Хулоса ва пешниҳодҳои дар рисола зикргардида, барои такмили қонунгузори маданӣ ва манзил дар Тоҷикистон муфид буда, метавонад баҳри ҳимояи ҳуқуқи манфиатҳои тарафҳо, рафъи мушкилиҳои амалӣ, пешгирӣ ё коҳиши зиёни эҳтимоли мусоидат намояд. Натиҷаҳои таҳқиқоти мазкур аз аҳаммияти бузургӣ таълимӣ низ бархурдор мебошад.

АННОТАЦИЯ

на диссертацию Айбзода Азим Шокир на тему «Проблемы гражданско-правового регулирования договора купли-продажи жилого помещения в республике таджикистан»

Ключевые слова: жилище, жилое помещение, регулирование, договор, элементы, условия, предмет договора, стороны, цена в договоре, форма договора, государственная регистрация, право, обязанность, ответственность, возмещение ущерба.

Диссертационное исследование Айюбзода А.Ш. посвящена одному из важных вопросов в сфере приобретения и отчуждения жилого помещения, а именно договору купли-продажи жилого помещения. Основной целью диссертационного исследования является анализ проблем правового регулирования договора купли-продажи жилых помещений в гражданском праве, исследование научных теорий, законодательные нормы и правоприменительной практики.

При проведении научных исследований широко используются общенаучные методы, такие как диалектический, логико-лингвистический, системный анализ, а также специальные юридические методы, как формально-юридический и сравнительно-правовой. Используемые методы позволяют научно проанализировать тему диссертационного исследования и на этой основе сформировать новые знания.

Научная новизна диссертационного исследования проявляется в том, что впервые в науке отечественного гражданского права проведено комплексное диссертационное исследование, посвященное проблемам гражданско-правового регулирования договора купли-продажи жилых помещений в РТ. В диссертации рассматриваются различные аспекты договора купли-продажи жилого помещения, разъясняются законодательные нормы, анализируется законодательный опыт зарубежных стран в сравнении с национальным законодательством, вносятся предложения по совершенствованию соответствующего законодательства.

Выводы и рекомендации, изложенные в диссертации, полезны для совершенствования гражданского и жилищного законодательства Таджикистана и могут способствовать защите прав и интересов сторон, устранению практических проблем, а также предотвращению или уменьшению потенциального вреда. Результаты данного исследования также имеют большое образовательное значение.

ANNOTATION

on the dissertation of Aiyubzoda Azim Shokir on the topic "Problems of civil-legal regulation of the contract of sale of residential premises in the Republic of Tajikistan"

Key words: housing, residential premises, regulation, contract, elements, conditions, subject of the contract, parties, price in the contract, form of the contract, state registration, right, obligation, responsibility, compensation for damage.

The dissertation research of Aiyubzoda A.Sh. is devoted to one of the important issues in the field of acquisition and alienation of residential premises, namely the contract of sale of residential premises. The main objective of the dissertation research is to analyze the problems of legal regulation of the contract of sale of residential premises in civil law, the study of scientific theories, legislative norms and law enforcement practice.

When conducting scientific research, general scientific methods are widely used, such as dialectical, logical-linguistic, system analysis, as well as special legal methods, such as formal-legal and comparative-legal. The methods used allow scientifically analyzing the topic of the dissertation research and on this basis to form new knowledge.

The scientific novelty of the dissertation research is manifested in the fact that for the first time in the science of domestic civil law, a comprehensive dissertation research devoted to the problems of civil-law regulation of the contract of sale of residential premises in the Republic of Tatarstan was conducted. The dissertation examines various aspects of the contract of sale of residential premises, explains legislative norms, analyzes the legislative experience of foreign countries in comparison with national legislation, and makes proposals for improving the relevant legislation.

The findings and recommendations presented in the dissertation are useful for improving the civil and housing legislation of Tajikistan and can contribute to protecting the rights and interests of the parties, eliminating practical problems, and preventing or reducing potential harm. The results of this study are also of great educational value.