

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

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

На правах рукописи



Одинаев Ахлидин Курбонович

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

**Специальность: 5.5.3. – Гражданское право;
предпринимательское право; семейное право; международное частное
право**

**Диссертация
на соискание ученой степени
кандидата юридических наук**

Научный руководитель:
доктор юридических наук,
доцент
Аминова Фарида Махмадаминовна

Душанбе – 2026

ОГЛАВЛЕНИЕ

Перечень сокращений и (или) условных обозначений.....	3
Введение.....	4-16
ГЛАВА 1. ДОГОВОРНАЯ КОНСТРУКЦИЯ ОТНОШЕНИЙ ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ ЖИЛОГО ЗДАНИЯ.....	17-81
§ 1.1. Публично-правые и частноправовые начала нормативно-правового регулирования правоотношений в области долевого участия в строительстве жилого здания.....	17-24
§ 1.2. Договор долевого участия в строительстве жилого здания в системе гражданско-правовых договоров.....	24-40
§ 1.3. Правовое положение застройщика и дольщика в долевом строительстве жилого здания.....	40-69
§ 1.4. Правовая природа «доли» в договоре долевого участия в строительстве жилого здания.....	71-81
ГЛАВА 2. ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ ЗАКЛЮЧЕНИЯ, ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ ЖИЛОГО ЗДАНИЯ И ЕГО ИСПОЛНЕНИЯ ...	82-145
§ 2.1. Форма и порядок заключения договора долевого участия в строительстве жилого здания.....	82-93
§ 2.2. Изменение и расторжение договора долевого участия в строительстве жилого здания.....	93-99
§ 2.3. Возникновение права собственности на объект долевого строительства.....	99-121
ГЛАВА 3. ЗАЩИТА ПРАВ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ИЗ ДОГОВОРА ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ ЖИЛОГО ЗДАНИЯ.....	122-142
§ 3.1. Механизмы защиты прав дольщиков в договоре долевого участия строительства жилого здания	122-135
§ 3.2. Ответственность сторон за неисполнение обязательств, вытекающих из правоотношений по долевному участию в строительстве.....	135-145
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	146-153
Рекомендации по практическому использованию результатов исследования.....	154-156
Список литературы.....	157-180
Публикации по теме диссертации.....	181-182

ПЕРЕЧЕНЬ СОКРАЩЕНИЙ И (ИЛИ) УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ

РТ – Республика Таджикистан

РФ – Российская Федерация

СНГ – Содружество Независимых Государств

ГК РТ – Гражданский кодекс Республики Таджикистан

СК РТ – Семейный кодекс Республики Таджикистан

ДДУ – договор долевого участия

ЭЦП – электронная цифровая подпись

ФЗ – Федеральный Закон

ВВЕДЕНИЕ

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

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

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

Следует отметить, что законодательство в сфере долевого строительства постоянно совершенствуется, и в первую очередь это обусловлено изменяющимися экономическими условиями, возникновением непредвиденных ситуаций самого различного характера. С учетом этого защита прав граждан-участников долевого строительства ставит перед законодателями ряд задач,

требующих глубокого научного анализа. В частности, это выявление возможных коллизий и непредвиденных последствий, разработка предложений по дальнейшей оптимизации правовых механизмов в сфере строительства жилых зданий и долевом участии в нем и т.д.

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

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

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

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

защите дольщиков, так и устойчивому развитию строительного рынка, представляет несомненную актуальность.

Кроме того, такие современные тенденции, как цифровизация строительной отрасли, внедрение информационных систем в процессы заключения и регистрации договоров, развитие механизмов онлайн-взаимодействия между участниками, ставят перед юридической наукой новые задачи по осмыслению и адаптации правового регулирования к этим изменениям. Анализ правовых аспектов использования цифровых технологий в долевом строительстве может стать важным направлением отдельного диссертационного исследования.

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

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

Учитывая темпы роста строительства, Правительством Таджикистана была разработана и принята Стратегия развития строительной отрасли Республики Таджикистан до 2030 г. [18]. В ней определены цели и приоритеты развития, задачи и механизмы реформирования строительной отрасли на основе изучения лучших практик структурных преобразований строительной сферы зарубежных стран и мировых тенденций развития градостроительной деятельности [18].

Согласно реестру Службы по лицензированию градостроительной деятельности Комитета по архитектуре и строительству при Правительстве Республики Таджикистан, в период 2016-2020 гг. лицензию на градостроительную деятельность получили 2445 организаций, в том числе подрядных организации – 2073, или 84,8 процента [18].

Активизация строительства в городе, связанная с необходимостью возведения новых жилых зданий, безусловно положительным образом сказывается на внешнем облике местности – с одной стороны, а с другой – способствует улучшению жилищных условий граждан страны, поскольку многие дома, построенные ранее являются ветхими.

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

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

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

В то же время нельзя не отметить того факта, что экономические и социальные отношения, возникающие и развивающиеся в данной сфере, оказались недостаточно урегулированными с законодательной точки зрения, что влечёт за собой ряд нарушений прав граждан. В первую очередь здесь следует назвать опоздания со сдачей объектов, несоответствие жилья заявленным

характеристикам, сложности с оформлением договоров, в то числе и договора долевого участия в строительстве жилого здания, когда на одну долю – будущую жилую площадь, начинают претендовать несколько лиц. Ещё одной проблемой выступает незащищённость дольщиков при банкротстве застройщика, когда дольщики остаются без жилья и без вложенных денег, даже если строительство было завершено частично.

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

Перечисленные проблемы свидетельствуют о необходимости разработки и внедрения более эффективной системы законодательного регулирования в области строительства жилых зданий, чтобы обеспечить устойчивое развитие отрасли и защиту интересов всех участников процесса.

Согласно п.16 Стратегии развития строительной отрасли, одной из первоочередных задач развития жилищного строительства выступает упорядочение именно механизмов долевого строительства, что должно обеспечить защиту прав участников этих отношений и стимулировать развитие жилищного строительства. Помимо этого, в новый Гражданский кодекс Республики Таджикистан (далее ГК РТ) [2] включена гл.60, посвящённая договору долевого строительства жилого здания. Данный кодекс вступил в действие в 2023г., и в нём перечислены основные требования к застройщикам и изложены механизмы защиты прав дольщиков.

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

Степень изученности научной темы. На территории Таджикистана проводились отдельные исследования, посвящённые вопросам договорного

регулирования долевого участия в строительстве жилья, однако их крайне недостаточно. Так, автором были изучены работы У.А. Азиззода [50], Ф.М. Аминовой [150; 51], Д.К. Бобозода [65], И.Х. Бободжонзода [69], Ш.К. Гаюрзода [132], А.В. Золотухина [29], Д.З. Маджидзода [97], М.А. Махмудзода [34], Ш.М. Менглиева [37], П.З. Мирзозода [105], Дж.С. Муртазозода [38], А.К., Назарова [106], Х.Т. Насирова [39], В.А. Ойгензихта [41], М.З. Рахимзода [117], Д. Ш. Сангинзода [45], Т.И. Султоновой [171], Д.Ш. Султоновой [131], Х.Н. Химатова [143], А.Г. Холикзода [47; 97].

Связь исследования с программами (проектами) либо научной тематикой. В рамках Перспективного плана научно – исследовательской работы кафедры предпринимательского права РТСУ на 2021-2025 г. по направлению: «Общий анализ состояния и актуальные проблемы современного предпринимательского права Республики Таджикистан» было проведено настоящее диссертационное исследование.

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ИССЛЕДОВАНИЯ

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

Исследование направлено на достижение следующих задач:

- изучить публично-правые и частноправовые начала нормативно-правового регулирования правоотношений в области долевого участия в строительстве жилого здания;
- определить место договора долевого участия в строительстве жилого здания в системе гражданско-правовых договоров;
- выяснить правовое положение застройщика и дольщика в долевом строительстве жилого здания;
- изучить правовую природу «доли» в договоре долевого участия в строительстве жилого здания;

- рассмотреть форму и порядок заключения договора долевого участия в строительстве жилого здания;
- провести анализ изменения и расторжение договора долевого участия в строительстве жилого здания;
- разработать эффективные механизмы по защите прав дольщиков в отношениях долевого участия в строительстве;
- рассмотреть вопросы ответственности дольщика за неисполнение обязательств по договору долевого строительства жилого здания;
- определить правовые последствия, возникающие по результатам нарушения застройщиком обязательств из договора долевого участия в строительстве.

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

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

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

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

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

Теоретические основы исследования. Для теоретического обоснования исследования использовались работы цивилистов. Изучение отдельных аспектов отношений, возникающих из договора участия в долевом строительстве жилья, требовало обращения к литературе по уголовному, административному и иным

отраслям права. При написании работы автор опирался на работы как российских, так и таджикистанских ученых в области права, включая работы Ю. Н. Андреева, А.М. Диноршох, Д.В. Бауэра, Ш.М. Исмоилова, О.Л. Капицы, Л.А. Кинетовой, А.Н. Лёвушкина, Д. А. Липинского, Ю.В. Романец, Б.О. Самадзода, К.Л. Татарова, С.А. Черняковой.

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

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

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

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

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

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

1. В диссертации утверждается, что в регулировании правоотношений в сфере долевого участия в строительстве жилых зданий необходимо учитывать переплетение частноправовых и публично-правовых начал. Приобретение прав по договору на долю невозможно без решения органов государственной власти о приёме объекта.

2. Участвовать в долевом строительстве в качестве дольщика могут граждане Республики Таджикистан. Застройщиком может выступать только

юридическое лицо, зарегистрированное в установленном законом порядке на территории Республики Таджикистан, и имеющее специальное разрешение (лицензию) на осуществление деятельности в сфере долевого строительства, выданное уполномоченным государственным органом.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- XI Международная студенческая научно-практическая конференция «Актуальные вопросы юриспруденции», посвящённая Году правового просвещения». Душанбе, 19 апреля 2024 г. Доклад на тему: «Нормативно-правовые основы регулирования договора долевого строительства жилого здания».

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

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

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

- 12 Международная научно-практическая конференция «Национально-правовая система Республики Таджикистан и стран СНГ» Душанбе, 2025. Доклад на тему: «Проблемные аспекты защиты прав дольщиков в России и Таджикистане сравнительно-правовой анализ».

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

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

Публикации по теме диссертации. Автор имеет 9 публикаций по теме исследования, 4 из которых опубликованы в журналах, рецензируемых ВАК при Президенте РТ, и 5 – в материалах конференций.

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

Общий объём диссертации составляет 182 страницы компьютерного набора.

ГЛАВА 1. ДОГОВОРНАЯ КОНСТРУКЦИЯ ОТНОШЕНИЙ ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ ЖИЛОГО ЗДАНИЯ

§ 1.1. Публично-правовые и частноправовые начала нормативно- правового регулирования правоотношений в области долевого участия в строительстве жилого здания

Долевое участие в строительстве жилых зданий играет важную роль в формировании жилищного фонда и развитии предпринимательской деятельности в Таджикистане. Данная сфера находится под вниманием государства, однако, на сегодняшний день в ней имеются пробелы. Как отметила в своём диссертационном исследовании Ф.М. Аминова «...одним из важнейших приоритетов государственной политики должна явиться разработка и принятие действенной правовой базы, направленной на создание благоприятных условий для прихода частного капитала во все привлекательные отрасли экономики» [150; с.4]. Одним из положительных нововведений явилось наименование договора долевого участия в новом ГК РТ от 2022 года.

Договор долевого участия в строительстве жилого здания представляет соглашение между такими сторонами как дольщик и застройщик. Особенностью данного договора является то, что он направлен на получение строительства жилья. Для дольщика – это возможность получить жильё по сниженной цене, которая ниже рыночной на готовые объекты, а для застройщика – возможность привлечь отсутствующие денежные средства для строительства дома и конечно же извлечение прибыли.

В юридической литературе по этому поводу отмечается: «дольщики имеют возможность купить недвижимость дешевле на 20 - 30% от средней рыночной цены: чем раньше гражданин инвестирует в строительство, тем лучше цена за квадратный метр» [62, с.99].

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

строительства жилого здания регулируется Гражданским кодексом Республики Таджикистан, ст. 1158 которого предусматривает, что «по договору долевого строительства жилого здания одна сторона (вкладчик) обязуется оплатить с соблюдением условий и срока договора определенную цену другой стороне (застройщику), а другая сторона (застройщик) обязуется построить объект долевого строительства жилого здания и передать другой стороне (вкладчику)» [2].

Кроме того, в Таджикистане принята Стратегия развития строительной отрасли на период до 2030 г. Разработана она была «с целью реализации прав граждан Республики Таджикистан на благоприятную среду для жизни, развитие социальной, инженерной, транспортной и производственной инфраструктуры, охрану и разумное использование историко-культурного наследия, охрану окружающей среды, рациональное использование природных ресурсов, и целей долгосрочного развития строительной отрасли Республики Таджикистан в свете Национальной стратегии развития Республики Таджикистан на период до 2030 года, решения задач, поставленных в посланиях Президента Республики Таджикистан Маджлиси Оли Республики Таджикистан, с учетом прогноза социально-экономического развития Республики Таджикистан на период до 2030 года» [18].

Здесь будет вполне уместным следующие показатели в жилищном строительстве с 2000 г по 2020 г. годовые объемы ввода жилья выросли с 245 тыс. кв. м до 1463,4 тыс. кв. м [18].

Ещё одним регулятором отношений вышеуказанной области выступает Земельный кодекс РТ в новом издании от 28.02.2004г. №23. В соответствии со ст.2 данного кодекса земля принадлежит государству. Особое значение это имеет при сносе частных домов и возведении на их месте жилых многоэтажек. Дж. С. Муртазозода справедливо отмечает, что «в системе земельных отношений важное место занимают вопросы, связанные с порядком предоставления земли, оформлением прав на неё, учётом, осуществлением контроля....» [38, с.100].

Некоторые учёные-правоведы считают, что одним из нормативно-правовых актов, регулирующих правоотношения в области долевого строительства жилых зданий может выступать Закон РТ «О защите прав потребителей» [4] от 9 декабря 2004 г. № 72. Но это мнение достаточно спорное. Следует обратить внимание на то, что оно, основывается на признании того, что «дольщик» тоже является «потребителем». Но, согласно Закону РТ «О защите прав потребителей», «потребитель - физическое или юридическое лицо, имеющее намерение заказать или приобрести либо заказывающее, приобретающее или использующее товары (работы, услуги) исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности» [4].

В Градостроительном кодексе РТ понятие «здание» определяется как «объект градостроительной деятельности и строительной системы, состоящей из несущих, ограждающих или совмещенных конструкций, образующих замкнутый объем, который в зависимости от функционального назначения предназначается для проживания и пребывания людей, для выполнения различного вида производственных процессов» [6]. Из этого определения следует, что в жилом здании, возведённом застройщиком, помимо жилых квартир располагаются магазины, садики, салоны красоты, парикмахерские, медицинские клиники и т.д. В большинстве новостроек такие объекты расположены на первых и вторых этажах здания. В данном случае возникает проблема признания «дольщика» в качестве потребителя, потому что последний имеет целью получить часть здания для осуществления своей предпринимательской деятельности. В такой ситуации возникает вопрос о том можно ли отнести дольщика к категории потребителя и возможно ли его защита при нарушении его прав?

До 1 сентября 2023 г. в Таджикистане действовал Закон «О лицензировании отдельных видов деятельности» [11], который регулировал вопросы получения лицензии на строительную деятельность. С принятием Закона РТ «О разрешительной системе» от 22 июня 2023 г., №1968 [12]

прежний закон утратил силу. Сегодня данный закон регулирует и вопросы получения разрешения на строительство у исполнительного органа, и вопросы получения лицензии. Лицензирующим же органом строительной деятельности в Республике Таджикистан выступает Комитет архитектуры и строительства.

Для занятия строительной деятельностью застройщик, помимо разрешения на строительство, лицензии и иных документов, должен иметь проектную документацию, определение которое даётся в ст.1 Градостроительного кодекса РТ «проектная документация – документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические заключения для обеспечения капитального строительства, реконструкции объектов строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства» [6].

При отсутствии разрешительных документов застройщик не имеет права на заключение договора долевого участия в строительстве жилого здания, как это иногда бывает на практике.

Правовое регулирование договора долевого строительства жилого здания в Таджикистане играет важную роль в обеспечении защиты прав дольщиков и создании стабильных условий для развития строительной отрасли. Как отмечается в юридической литературе, «...договор, заключается сторонами в целях обеспечения гарантий его надлежащего исполнения» [151, с.218]. Регулирование долевого строительства, при котором граждане передают свои финансовые средства для получения будущей собственности, является критически важной областью, требующей надежной правовой базы для защиты всех участников. В ряде государств-членов СНГ, в частности таких, как Российская Федерация и Республика Казахстан, совместное жилищное строительство регулируется комплексными нормативно-правовыми актами.

В Российской Федерации ещё в 2004 г. был принят специальный Федеральный закон № 214-ФЗ [22], который 2 июля 2021 г. был обновлён путём введения некоторых изменений и дополнений. Его суть заключается в урегулировании участия в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости. В целом в законе предусмотрены обязательные требования к содержанию договора, порядок его государственной регистрации и права вкладчиков, а также меры ответственности застройщика за нарушение своих обязательств, в частности по предоставлению вкладчикам полной, достоверной информации о планируемом проекте. Для того, чтобы дольщик мог быть убеждён в надёжности застройщика, последний обязан представить пакет документов для ознакомления. К таким документам относится вся проектная документация, в частности разрешение на строительство, утверждённую схему строительства, планировки квартир. Вся эта документация необходима потенциальному дольщику для анализа рисков и принятия решения о сотрудничестве с застройщиком.

В Республике Казахстан Закон «О долевом участии в жилищном строительстве» был принят в апреле 2016 г. [23]. Анализ данного закона показал, что многие его положения схожи с положениями российского Закона о долевом строительстве. В то же время в казахстанском законе был закреплён механизм участия в строительстве специальных инжиниринговых компаний, которые в свою очередь играют ключевую роль в минимизации рисков, связанных с использованием средств дольщиков на этапе жилищного строительства. Инжиниринговые компании занимаются осуществлением надзора за всем процессом строительства, контролем над целевым использованием денежных средств и соблюдением строительных норм и стандартов, что позволяет защитить интересы дольщиков. Иначе говоря, в Казахстане так обеспечивается охрана прав и законных интересов дольщиков на получение полагающегося им недвижимого жилья) имущества в результате успешного завершения строительных проектов.

Если говорить о Республике Таджикистан, то здесь правовое регулирование долевого строительства основывается на нескольких законодательных актах. Так, ГК РТ включает положения, которые регламентируют в большей степени именно договорные отношения, включая договор долевого участия в строительстве, определяют общие правила заключения, исполнения и расторжения договоров, а также права и обязанности сторон. Ещё одним регулятором договорных отношений в сфере долевого участия в строительстве в Таджикистане выступает Закон Республики Таджикистан «О защите прав потребителей» [9], направленный на защиту прав дольщиков, рассматриваемых как потребители, и устанавливающий требования к качеству предоставляемых услуг, а также ответственность застройщика за нарушение обязательств перед дольщиками-потребителями.

Градостроительный кодекс Республики Таджикистан, регулируя вопросы градостроительства, проектирование, строительство и эксплуатацию объектов недвижимости, устанавливает требования и к проектной документации, разрешительной системе и качеству строительства. В свою очередь Закон Республики Таджикистан «О разрешительной системе» [12] закрепляет требования к лицензированию деятельности в сфере строительства, включая обязательное получение лицензий застройщиками для ведения строительной деятельности, а также порядок получения разрешения на строительство жилого здания. Важно отметить, что из всех перечисленных нормативно-правовых актов только ГК РТ содержит нормы, связанные с договорным регулированием отношений в области долевого участия в строительстве жилых зданий.

Из выше изложенного следует что в РТ регулирование публично-правовые основы отношений в области долевого участия в строительстве жилых зданий имеет то же касается частноправового нормативного регулирования, то оно в республике пока не получило должного развития.

Причём следует заметить, что, нормы частногоправового регулирования тесно переплетаются с публично-правовыми имеющимися нормами.

ГК РТ [ст. 1164] рассматривает вопросы качества в договоре долевого строительства жилого здания, а также предусматривает обязанность застройщика передать объект надлежащего качества.

«В случае нарушения застройщиком условий договора или обязательных требований, предусмотренных ГК РТ, и послуживших причиной ухудшения качества объекта долевого строительства жилого здания, вкладчик вправе потребовать от застройщика выполнения следующих действий:

- бесплатное устранение недостатков;
- соответственное снижение цены договора;
- возмещение расходов, связанных с устранением недостатков» [2].

Таким образом, качество в случае заключения договора долевого строительства гарантируется не только частноправовыми нормами, но и публично-правовыми. Гарантии качества регламентированы также в Градостроительном кодексе Республики Таджикистан [6], а также в Законе «О разрешительной системе» [12].

В соответствии со ст.13 Градостроительного кодекса, Комитет архитектуры и строительства осуществляет контроль за соблюдением градостроительных норм и правил, технических регламентов, технологического качества строительных работ, строительных материалов и изделий, а также реализацией законодательных актов, касающихся строительной отрасли.

Как показал проведённый нами анализ, вопросы качества контролируются как со стороны дольщиков, так и со стороны специально уполномоченных государственных органов. При несоблюдении основных требований к качеству, предусмотренных в договоре, застройщик не сможет получить технический паспорт здания, так как по окончании строительных

работ застройщиком жилое здание должно пройти государственную комиссию на качество строительных и иных работ.

В частноправовых положениях основное внимание уделяется принципу свободы договора, защите интересов дольщиков как потребителей и соблюдению обязательств, взятых на себя сторонами.

Конечно, в регулировании отношений долевого участия с целью защиты прав и интересов граждан, а также обеспечения стабильности и предсказуемости на рынке недвижимости активно участвует и государство, что выражается в лицензировании и получении разрешительных документов на строительство, подтверждающих надежность застройщика и соответствие его деятельности установленным требованиям.

Таким образом органы государственной власти осуществляют контроль за деятельностью застройщиков, соблюдением ими строительных норм и правил, а также за выполнением обязательств по договорам долевого участия.

Чтобы обеспечить справедливость и эффективность правового регулирования считаем необходимым соблюдение баланса между частными и публичными интересами, так как частноправовые начала – придают гибкость договорным отношениям. В свою очередь публично-правовые начала – призваны создать благоприятные условия для развития строительной отрасли, обеспечить защиту общественных интересов и предотвратить злоупотребление со стороны отдельных лиц.

Как видим, в нормативно-правовом регулировании правоотношений в области долевого участия в строительстве жилого здания имеет место явное переплетение частноправовых и публично-правовых начал. Приобретение прав по договору на долю в строящемся в жилом здании не может быть реализовано без решения органов государственной власти на приём объекта.

§ 1.2. Договор долевого участия в строительстве жилого здания в системе гражданско-правовых договоров

Соглашение о долевом участии в строительстве жилого объекта является одной из разновидностей гражданско-правовых сделок, в то же время действующее законодательство Республики Таджикистан не регулирует упомянутые договорные отношения в полном объеме. Объясняется это сложностью возникающих здесь проблем. О.Л. Капица справедливо отмечает, что «...отношения по долевому участию в строительстве жилого дома - весьма актуальная проблема, нуждающаяся в анализе и юридической квалификации, в том числе через уяснение правовой природы договора, оформляющего такие отношения» [158, с.17]. Как мы уже писали в Таджикистане соглашение о долевом участии в строительстве жилого объекта регулируется Гражданским кодексом. В соответствии со статьей 1158 ГК РТ, «по договору долевого строительства жилого объекта одна сторона (вкладчик) обязуется внести оговоренную в соглашении оплату в указанный срок другой стороне (застройщику), которая, в свою очередь, обязана построить объект долевого строительства и после чего передать его вкладчику» [2].

В системе гражданско-правовых договоров, будучи комплексным институтом, регулирующим отношения по созданию и передаче объекта недвижимости договор долевого участия в строительстве, занимает особое место.

Прежде всего этот договор является взаимным договором, т.е. каждая из сторон (застройщик и дольщик) имеет как права, так и обязанности по отношению друг к другу. При этом права одной стороны соотносятся с обязанностями другой. В данном случае имеет в виду, что застройщик обязуется построить объект недвижимости и передать его участнику долевого строительства, а участник в свою очередь обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект после завершения строительства. Неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей одной стороной дает право другой стороне требовать защиты своих интересов вплоть до расторжения договора и взыскания убытков.

Как мы знаем из теории и практики в рамках одного проекта количество участников долевого строительства может быть достаточно большим, но каждый из них заключает отдельный договор с застройщиком, что подтверждает двусторонний характер договора. По силе своей природы договор долевого участия в строительстве является консенсуальным, заключается с момента достижения сторонами согласия воли по всем существенным условиям. А.Э. Саркисян и Д. А. Шаповалов отмечают, что договор участия в долевом строительстве, помимо предмета, должен предусматривать ряд других существенных условий, которые отличают его от других видов договоров. «К ним, в первую очередь должен относиться объект долевого строительства, срок его передачи участнику долевого строительства, цена договора, срок и порядок ее уплаты, а также гарантийный срок [123].

На сегодняшний день в законодательстве Таджикистана отсутствуют конкретные требования о существенных условиях договора долевого участия в строительстве, поэтому достаточным считается соблюдение формы и волеизъявление сторон. Важной является квалификация договора как договора возмездного характера. На наш взгляд вносимые денежные средства можно определить, как встречное предоставление на обязательство застройщика передать объект недвижимости. По мнению Т.И. Султоновой «...встречное предоставление в возмездных договорах всегда проявляется в форме ответного доставления лицом определенного блага своему контрагенту взамен полученного по договору» [171, с.119]. В случае отсутствия встречного предоставления – договор не считается действительным.

Договор долевого участия в строительстве носит каузальный характер. Сказанное означает что у данного договора имеется экономическое основание, которое именуется «кауза». Очень важно в данном случае понимать направленность договора. Так, Ю.В. Романец, понимает под направленностью цель, преследуемую сторонами. Средства ее достижения и внешнее поведение сторон уходят на второй план [118, с.75]. Как правильно отмечено в юридической литературе «...исследование юридической природы

гражданско-правового договора предполагает принятие во внимание не столько внешних действий одной из сторон, сколько того юридического и экономического результата, к которому стремятся оба контрагента» [68, с.329]. В правоотношениях по долевому участию в строительстве жилого здания обе стороны как дольщик, так и застройщик стремятся получить материальную выгоду, дольщик – в виде получения недвижимого имущества, застройщик – в виде извлечения прибыли.

Упомянутый вид договора относится к срочному. Как отмечается в юридической литературе «...срочность гражданско-правового договора проявляется в двух сроках – сроке действия и сроке существования договора, поскольку именно в них более всего проявляется изначальная ограниченность договора временными рамками» [60]. Срок действия договора долевого участия в строительстве жилого здания предусмотрен в самом договоре. Срок существования договора заранее не известен, т.е. невозможно с полной точностью заранее предусмотреть длительность существования правоотношений по договору. Здание может быть достроено, но не сдано в эксплуатацию жителям до момента прохождения государственной комиссии. И даже в тех случаях, когда строительство завершено и жители заселены, но нет соответствующих правоустанавливающих документов на собственность договор между застройщиком и дольщиком не прекращает своё существование.

В нём обязательно должен быть указан срок передачи застройщиком объекта долевого строительства дольщику. При нарушении этого срока дольщик имеет право подать в суд заявление о применении мер гражданско-правовой ответственности к застройщику.

Есть мнение, что договор долевого участия можно отнести к договорам присоединения, потому что большинство подобных договоров составляется застройщиком в унифицированной форме для удобства и ускорения их заключения с большим количеством участников.

Думаем, что по своей правовой природе вышеуказанный договор на самом деле является для участника долевого строительства договором присоединения. Условия договора обычно разрабатываются застройщиком в типовой форме, и участник, по сути, полностью к ним «присоединяется», т.е. признаёт эти условия. Такой договор в РТ предусмотрен в ст. 490 ГК. В соответствии с данной статьёй «договором присоединения признается договор, условия которого определены одной из сторон в формулярах или иных стандартных формах и могли быть приняты другой стороной не иначе, как путем присоединения к предложенному договору в целом» [2]. «Присоединившаяся к договору сторона вправе потребовать расторжения или изменения договора, если договор присоединения, хотя и не противоречит законодательству, но лишает эту сторону права, обычно предоставляемого по договорам такого вида, исключает или ограничивает ответственность другой стороны за нарушение обязательств либо содержит другие, явно обременительные для присоединившейся стороны условия, которые она, исходя из своих разумно понимаемых интересов, не приняла бы при наличии у неё возможности участвовать в определении условий договора» [2].

Сказанное означает, что несмотря на наличие специального шаблона, внесение изменений в договор представляется возможным.

Ввиду социальной значимости и высокого риска для граждан-участников, ДДУ должен подлежать обязательной государственной регистрации, но в Республике Таджикистан этого нет. Публичный элемент придает договору особую юридическую силу, и благодаря этой публичности обеспечивается и защита прав и законных интересов участников долевого строительства от недобросовестных действий застройщика. На наш взгляд, государственная регистрация должна рассматриваться не просто как формальное требование, а как обязательное условие - для признания ДДУ заключенным и действующим.

Таким образом, договор долевого участия в строительстве представляет собой сложный правовой конструкт, объединяющий в себе черты признаки) различных гражданско-правовых договоров - синаллагматичность,

двусторонность, консенсуальность, возмездность, каузальность, срочность, характер договора присоединения, фидуциарность. Все эти признаки формируют уникальную гражданско-правовую характеристику ДДУ. При наличии всех этих признаков, направленных на обеспечение баланса интересов сторон, защита прав участников долевого строительства приобретает реальные основания.

Между тем законодательное регулирование данного договора вызывает дискуссии о его правовой природе из-за недостаточной его проработанности.

Некоторые правоведы считают, что данный договор следует отнести к категории публичных поскольку такой договор:

1) не предусматривает преференций для одного лица перед другими, а также обязывает застройщика устанавливать одинаковые цены и условия для всех желающих заключить договор. В случае необходимости принудить застройщика к заключению договора через суд;

2) содержит в себе публичное предложение застройщика участвовать в долевом строительстве и заключить договор, которое обращено к неопределенному кругу лиц. При наличии всех обязательных условий, предусмотренных законодательством, это предложение может быть признано публичной офертой;

3) предусматривает законодательные меры надзора и контроля за деятельностью в сфере долевого строительства, которые осуществляются уполномоченными органами исполнительной власти.

М.В. Петрухин в свою очередь имеет точку зрения отличную от предыдущей, он считает, что «...договор долевого участия не является ни публичным договором, ни договором присоединения. Договору долевого участия присущи признаки, позволяющие выделить его в самостоятельный вид гражданско-правового договора» [114, с.138]. Своё мнение он аргументирует тем, что с каждым из дольщиков договор заключается застройщиком на разных условиях. К таким условиям относятся шпаклевка и окраска стен, потолков, дверей, полов, труб и других конструкций;

выравнивающая стяжка по ж/б плитам; звуко- и теплоизоляция полов; оклейка стен обоями; облицовка плиткой; установка сантехнического оборудования и водоразборной арматуры; монтаж межкомнатных дверей и подоконников; штукатурка откосов окон и дверей; установка кухонной плиты и перегородок.

С точки зрения А.А. Биньковской, договор долевого участия пока не может быть отнесен к договорам присоединения, но, вероятно, станет таковым в будущем - с развитием правового регулирования [64, с.78]. В свою очередь Е.В. Резцова рассматривает соглашение о долевом участии в строительстве как договор на выполнение работ [165, с.69].

К.Г. Токарева, сравнив договор долевого участия в строительстве с договорами о передаче имущества, оказании услуг и выполнении работ, пришла к выводу, что отнести его к какой – либо одной из этих категорий невозможно [137, с.10].

Так договор на оказание услуг следует отличать от договора долевого участия в строительстве. Разграничение между этими видами договоров имеет давнюю историю и берет свое начало еще в правовой системе Древнего Рима. Данные виды договоров можно разграничить друг от друга по разным основаниям. Во-первых – по результатам работы. В договоре долевого участия в строительстве жилого здания результат выражается в материальной форме - в виде построенного здания. Без этого материального результата потребности и интересы заказчика не будут удовлетворены. В договоре же оказания услуг результат не всегда и не обязательно имеет материальную форму. Он может выражаться в полезных действиях или достижениях, таких как консультации, обучение или техническое обслуживание. Во-вторых – по исполнению обязательств. Обязательство по договору долевого участия в строительстве считается исполненным, когда материальный результат работы прошёл приём со стороны государства и передан дольщикам. Договор оказания услуг исполняется путем совершения полезных действий, и обязательство считается выполненным, когда эти действия завершены, вне зависимости от материального результата. На наш взгляд, нормы, регулирующие договор

оказания услуг, не могут быть применены к договору долевого участия в строительстве, так как они имеют иные цели и особенности исполнения.

В юридической литературе имеется мнение, согласно которому договор долевого участия в строительстве можно отнести к категории предварительных договоров. У этой позиции есть как сторонники, так и противники. Ю.Н. Андреев считает отнесение договора долевого участия в строительстве к предварительным договорам неправильным, ввиду отсутствия соответствующих признаков. «Договор долевого участия не предусматривает последующего заключения основного договора, поскольку сам является основным договором и содержит в себе все необходимые для исполнения существенные условия, права и обязанности сторон, вступает в действие с момента его подписания сторонами либо в обусловленный сторонами срок» [55, с.97]. Продолжая свою мысль, автор отмечает «...наименование сторонами заключенного договора об участии в долевом строительстве «предварительным» вызвано не гражданско-правовым режимом предварительного договора, а предварительной оплатой стоимости будущего жилья или иного объекта долевого строительства» [55, с.97].

До вступления в силу нового ГК РТ, договоры об участии в долевом строительстве в Таджикистане заключались под разными названиями. Зависело это от того, какое юридическое лицо заключает этот договор. Так, ООО «Стройтрест» заключало договоры под названием «Долевое участие в строительстве жилого высокоэтажного дома», 2019 г.; ООО «Эьмор» - под названием «Договор сотрудничества и инвестирования в строительство жилых домов», 2021 г.; ООО «Сохтмони Калъа», не акцентируясь на названии договора, именует стороны «Основной инвестор» и «Индивидуальный инвестор», что позволяет сделать вывод о заключении этой фирмой договора инвестирования, 2023 г.

Договоры в юридической практике заключались также с применением совокупности норм, которые регламентировали отдельные виды договоров,

такие как договор простого товарищества, договор инвестирования, договор подряда.

С одной стороны – стороны договора вправе сами решать какой договор им заключать. Одним из основополагающих принципов как отечественного, так и зарубежного гражданского права выступает свобода договора. В юридической литературе по этому поводу отмечается «...диспозиция нормы-принципа свободы договора состоит из трёх частей:

- 1) свобода заключения договора;
- 2) свобода выбора модели договора;
- 3) свобода определения условий договора» [73, с.54].

В то же время, свобода договора не безгранична. Вступивший в силу в 2023 году ГК РФ определил название договора, заключаемого между дольщиком и застройщиком, как «договор долевого участия в строительстве жилого здания». На наш взгляд это явилось важным шагом на пути урегулирования отношений по участию физических лиц в договорных отношениях по строительству. В то же время это не является достаточным, так как договора в ряде случаев продолжают заключать под другими названиями. В.А. Мальцев абсолютно правильно отметил, что «...в некоторых случаях законодатель, предвидя и желая пресечь возможные обходы закона посредством использования иных поименованных или непоименованных договорных конструкций, может сделать саму поименованную договорную модель строго императивной и объявить недействительными любые попытки сторон достигать тех экономических целей, которые законодательство предполагает достигать посредством конкретной структуры прав и обязанностей некоего поименованного договора, путем заключения любых непоименованных договоров» [101, с.70]. На наш взгляд, во избежание злоупотребления правом со стороны застройщика необходимо предусмотреть обязательность заключения между дольщиком и застройщиком именно договора долевого участия в строительстве жилого здания. В ряде случаев между сторонами может быть заключена притворная сделка. «При

совершении притворных сделок стороны имеют действительное намерение вступить в сделку, но заключают ее под видом другой сделки; иными словами, стороны заключенной сделкой прикрывают иную сделку, действительно между ними состоявшуюся, но существенно отличающуюся от той, которая внешне была заключена» [110, с.679]. К примеру, во избежание нотариального удостоверения сделки, заключается инвестиционный договор вместо договора долевого участия в строительстве. На наш взгляд, необходимо защитить права дольщика как слабой стороны.

В соответствии с нормами ст. 1160 ГК РФ, «сторонами договора долевого строительства жилого дома являются застройщик и вкладчик» [2]. В данных правоотношениях застройщик выступает обязанным лицом – должником по отношению к дольщику, который вложил свои деньги в строительство, переведя их на счёт застройщика. Ввиду различных обстоятельств, дольщики часто уступают свои права третьим лицам. Однако гл. 60 ГК РФ, регламентирующая вопросы долевого строительства жилого здания, не регулирует данный вопрос должным образом ограничиваясь лишь положениями ст.1160 ГК РФ, в которой говорится о том, что требования к застройщику и правопреемство в договоре долевого строительства жилого здания определяются положениями ГК РФ и законом.

На наш взгляд, уступка права требования должна быть подробно регламентирована, потому что, как отмечается в юридической литературе, «...новый участник долевого строительства приобретает все права и обязанности по первоначальному договору» [87, с.157]; «данный участник становится стороной взамен первоначального участника долевого строительства» [87, с.157].

В связи с вышеизложенным, мы считаем необходимым закрепить в ГК РФ отдельную норму о переходе прав в правоотношениях между застройщиком и дольщиком на жилой объект, изложив её в следующей редакции: «Право собственности дольщика на построенный объект оформляется в письменной

форме заверенным нотариально актом приёма передачи недвижимого имущества застройщиком».

Таджикский правовед Д.Ш. Султонова подчеркивает, что «договор долевого участия является самостоятельным правовым инструментом, отличным от других схожих гражданско-правовых соглашений. С течением времени в правовой науке неоднократно возникали споры о правовой природе этого договора в контексте развития долевого строительства» [131, с.137]. Российский учёный - юрист А.Н. Лёвушкин пишет, что: «в сфере реализации девелоперских проектов, при долевом участии в строительстве отношения участника с застройщиком возникают на основании заключенного договора, а в жилищно-строительном кооперативе - на основании членства» [94, с.97]. В отличие от участника долевого строительства, пайщик, вложивший средства в кооперативное строительство, не вправе передать свою долю другому лицу.

Ю.Н. Андреев, не признавая инвестиционной составляющей в договорах долевого участия в строительстве также «... полагает, что договор участия в долевом строительстве не относится к категории инвестиционных договоров. Недопустимо распространять правовой режим общественных отношений с участием граждан-потребителей на инвестиционные отношения, основанные на предпринимательском риске, бизнес-доходе и получении части инвестиционной прибыли» [55, с.98,99]. В экономической теории, как отечественной, так и зарубежной, инвестиции трактуются как капиталовложения с риском, направленные на осуществление различных финансово-экономических проектов.

Иногда договор долевого участия строительства жилого здания ассоциируется с договором залога, при котором застройщик выступает залогодателем, а дольщики – залогодержателями. Как отмечает С.А. Чернякова «образуется специфическая конструкция залога с множественностью лиц в обязательстве, представляющая собой доленое активное обязательство, где каждый участник долевого строительства вправе

рассчитывать на удовлетворение своих требований за счет стоимости предмета залога в определенной доле» [145].

Некоторые авторы придерживаются мнения об отнесении соглашения о долевом участии к договору простого товарищества [108, с.74; 120, с.15], но большинство ученых-юристов настаивают на том, что это два различных договора. Обосновывают они это тем, что стороны в договоре долевого участия не вносят вклады, как это делается по договору простого товарищества [163, с.14]. Наконец, договор простого товарищества (договор о совместной деятельности) предполагает объединение вкладов двух или более лиц (товарищей) для достижения общей цели без образования юридического лица. В строительстве – это результат объединения усилий в целях совместного финансирования с последующим распределением прибыли или построенных объектов между товарищами [пропорционально их вкладам]. Как отмечает А.М. Багамаева «...в случае договора участия в долевом строительстве нельзя сказать, что речь идет о соединении вкладов, так как каждый участник договора оплачивает строительство не всего объекта долевого строительства, а только определенной его части (жилого помещения, указанного в договоре), т. е. каждый сам платит за свою квартиру» [57, с.186]. По нашему мнению, в отличие от договора долевого участия в строительстве, в котором дольщик получает конкретный объект в собственность, участники простого товарищества являются партнерами в совместной деятельности и несут общие риски и расходы. Их правоотношения строятся на принципах сотрудничества и общей долевой собственности на созданное имущество до момента его раздела. Правовое регулирование договора простого товарищества осуществляется нормами ГК РТ.

Каждое из упомянутых выше соглашений, как показала практика, выполняет свою уникальную функцию в сфере недвижимости и строительства, отличается предметом, составом сторон, целями, рисками и степенью правовой защиты участников, что делает их несхожими правовыми инструментами. ДДУ выделяется среди них как специализированный договор,

который был создан для вовлечения средств граждан в жилищное строительство с максимальным уровнем государственной защиты прав приобретателей жилья на этапе создания объекта.

Отдельные авторы отождествляют договор долевого участия с договором подряда [78, с.102,103; 158, с.6; 160, с.7; 98, с.113; 165, с.43]. К примеру, Л.А. Чеговадзе и Н.С. Сафонова отмечают, что «в результате рассмотрения отношений по договору участия в долевом строительстве, складывающихся между застройщиком и участником долевого строительства, было выявлено их сходство с отношениями подрядчика и заказчика по договору подряда в части правового регулирования механизма ответственности за недостатки выполненных работ и просрочку их выполнения» [144, с. 87-88]. Также, продолжают авторы «была установлена аналогия между правоотношениями участника долевого строительства и застройщика и отношениями заказчика и генподрядчика» [144, с.88].

Большая же часть авторов всё-таки напротив, считают неправильным отождествление договора долевого участия в строительстве жилого здания с договором подряда [141, с.118], потому, что по своей юридической природе эти виды договоров значительно отличаются друг от друга. В договоре строительного подряда предметом являются конкретные строительные работы. В юридической литературе четко отмечается, что договор долевого участия в строительстве жилых зданий сохраняет свою самостоятельность и не смешивается с договором строительного подряда [90, с.219].

Договор долевого участия по мнению М. И. Кулагина включает в себя элементы двух или даже более известных типов договоров [92, с.259]. Согласно А.В. Немчиновой, ДДУ сочетает в себе характеристики инвестиционного договора и договора купли-продажи. Это деловое участие «представляет собой особую форму взаимодействия между застройщиком и потенциальными покупателями, где строительство и последующая продажа недвижимости происходят на основе заключения долевого инвестиционного договора» [107, с.104]. По мнению А.В. Немчиновой основной принцип

долевого строительства заключается в том, что покупатель – получает право на долю в строящемся объекте недвижимости в то время как застройщик – привлекает инвестиции (с целью использования на возведение объекта, который возникнет в будущем) от желающих приобрести недвижимость [107], с.104].

Несколько отличную точку зрения имеет Е.В. Алексеева. Она считает, что «договор долевого участия в строительстве представляет собой особый вид договора купли-продажи будущей недвижимой вещи, легально закрепленный в действующем законодательстве и не имеющий инвестиционной направленности» [54, с.134]. По её мнению, договор долевого участия в строительстве следует относить к разновидностям договора купли-продажи. При этом Е.В. Алексеева опровергает инвестиционную составляющую договора.

В юридической литературе встречается точка зрения о вексельной схеме заключения договора долевого участия в строительстве жилых домов. Данная схема заключается в том, что застройщик продаёт дольщикам простой беспроцентный вексель, принадлежащий застройщику [вексель же при этом по стоимости равен сумме квадратных метров жилой площади, которая возникнет в будущем].

«Одновременно с договором купли-продажи векселя (тем же числом) заключается предварительный договор купли-продажи квартиры с указанием существенных условий основного договора купли-продажи и срока его заключения, «привязанного» к сроку погашения простого векселя, приобретаемого потенциальным покупателем» [63].

Если застройщиком будут соблюдены сроки строительства и оформления права его собственности на квартиру, то согласно схеме по окончании срока строительства и совпадающего с ним срока предъявления векселя, приобретенного по договору купли-продажи, физическое лицо предъявляет застройщику или иному векселедателю вексель к оплате. В зависимости от того, кто является векселедателем – сам застройщик или его дочерняя фирма-

посредник, вексельная сумма идет в зачет стоимости квартиры, либо полученные наличные денежные средства, передаются по договору купли-продажи на оплату покупаемого жилья. И тогда же между застройщиком и физическим лицом заключается уже основной договор купли-продажи квартиры, а денежные средства, полученные физическим лицом по векселю, направляются на оплату квартиры по основному договору купли-продажи [63].

С данной точкой зрения трудно согласиться, поскольку автор говорит о схеме, в которой векселедатель является по сути не должником, а кредитором, в то время как по общему правилу векселеполучатель выступает кредитором.

Со своей стороны, отметим, что параллель между договором долевого участия в строительстве жилого здания и договором купли-продажи довольно часто проводится юристами и объясняется тем, что выполнение обоих типов договоров связано с передачей имущества. На наш взгляд, основное различие между ними – направленность интересов сторон. В рамках договора купли-продажи достаточно просто передать имущество в собственность покупателя. В договоре долевого участия в строительстве жилого здания важной является как передача квартиры, так и процесс регулирования возведения здания (застройщик несет ответственность за качество используемых строительных материалов). В данном случае действует правило об ответственности продавца за товары ненадлежащего качества.

На наш взгляд, сама по себе такая ответственность не подтверждает схожесть рассматриваемых договоров или смешанный характер договора долевого участия в строительстве. В то же время, когда в этот договор включаются положения, касающиеся распоряжения материалами, можно говорить о наличии смешанного характера договора.

Смешанный договор выступает в качестве правовой конструкции сочетающей элементы различных типов договоров, предусмотренных в законодательстве, в связи с чем смешанный договор не имеет конкретного наименования, что делает его непоименованным. В отличие от смешанного

договора, договор долевого участия в строительстве является поименованным в Гражданском кодексе Республики Таджикистан и обладает особыми характеристиками, которые четко определены в нормативных актах. Заслуживает внимания тот факт, что, хотя оба типа договоров могут содержать элементы различных правовых отношений, смешанный договор не имеет четкого законодательного определения, в то время как договор долевого участия имеет собственные черты, урегулированные конкретными нормами закона. Таким образом, договор долевого участия в строительстве жилого здания, который четко определен в ГК РТ, нельзя отнести к смешанному договору.

Ж.В. Малис подчеркивает несколько основных различий между договором долевого участия в строительстве и предварительным договором купли-продажи недвижимости. Они различаются, например, по типу создаваемых правоотношений: договор долевого участия формирует имущественные отношения, в то время как предварительный договор нацелен на организационные аспекты [100, с.20]. Отметим также, что договор долевого участия обычно заключается на объекты, которые еще не введены в эксплуатацию, тогда как предварительный договор касается как будущих, так и существующих объектов недвижимости.

В вопросе оформления оба договора требуют письменной формы, но предварительный договор не предусматривает оплату до заключения основного договора, а по договору долевого участия покупатель обязуется оплатить стоимость до ввода объекта в эксплуатацию.

Законодательство также требует более обширного перечня условий для договора долевого участия по сравнению с предварительным договором.

Если говорить о субъектах рассматриваемых договоров, то в рамках договора долевого участия предъявляются весьма строгие требования к застройщику, в то время как продавец (по предварительному договору) должен соблюдать общие правила. Покупателями по предварительному договору, могут быть только индивидуальные предприниматели и

юридические лица, привлечение же средств граждан для строительства возможно только через долевое участие. Важно также, что не каждый договор, называемый предварительным, будет соответствовать этому статусу, потому что здесь необходимо учитывать фактические обстоятельства и наличие признаков долевого участия [100, с.20].

В контексте рассматриваемого нами вопроса, интерес представляет ст. 523 ГК РТ. Настоящая статья закрепляет возможность заключения договора купли-продажи как по поводу наличного товара, так и в отношении товара, возникновение которого планируется в будущем. Мы считаем, что такой подход законодателя является не совсем корректным. Оформление договора купли-продажи на имущество, которого еще не существует, вызывает сомнения, в данном случае более уместно использовать другие гражданско-правовые конструкции. Ст. 523 ГК РТ могла бы создать коллизию в соотношении договоров купли-продажи и долевого участия, если бы не включенная в нее оговорка: «если данным Кодексом или договором не предусмотрено иное».

Ключевым моментом, разрешающим вопрос регулирования отношений по долевого участию в строительстве, является прямое указание таджикистанского законодателя на оформление договора именно в форме долевого участия в строительстве жилого здания. Итак, отношения долевого участия в строительстве подлежат оформлению договором долевого участия в строительстве в связи с чем можно заключить, что он выступает самостоятельной правовой конструкцией в контексте строительства жилых зданий, что обозначает и подчёркивает уникальность данного договора.

§ 1.3. Правовое положение застройщика и дольщика в долевого строительстве жилого здания

Застройщик и дольщик, выступая сторонами в договоре долевого участия в строительстве жилого здания (ст.1160 ГК РТ), являются основными субъектами складывающихся здесь правоотношений.

В современном законодательстве Республики Таджикистан категории «участники» и «стороны» долевого участия в строительстве жилого здания никак не разграничиваются. В цивилистической науке также нет единства мнений в отношении понимания данного вопроса. Некоторые ученые и юристы-практики считают, что понятия «участники» и «стороны» договора долевого участия в строительстве являются идентичными и взаимозаменяемыми (в этом случае под «участниками» и «сторонами» подразумеваются дольщики и застройщики). Другая точка зрения заключается в том, что к категории «участники» относят только дольщиков (застройщики, выступая стороной, не относятся к категории «участники»).

Отдельные учёные относят к категории «участники» как застройщиков, так и дольщиков, другие же – только дольщиков. Так, в зависимости от целей участия в строительстве и субъектного состава, О.Л. Капица относит к участникам долевого строительства только дольщиков. Причём она подчёркивает, что в качестве дольщиков могут выступать как физические, так и юридические лица: «1) Участник долевого строительства - юридическое лицо. В этом случае юридическое лицо: а) приобретает пропорционально внесенному вкладу квартиры для своих сотрудников в целях удовлетворения их потребности в жилье; б) приобретает жилую площадь для коммерческих целей - последующего использования для сдачи внаем, под общежития, гостиничный фонд и т.д. Такая модель отношений обладает всеми признаками инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений. 2). Участник долевого строительства - физическое лицо (гражданин). Здесь вырисовывается иная модель взаимоотношений сторон. Цель, ради которой гражданин осуществляет доленое строительство жилья – удовлетворение самых насущных потребностей: а) приобретении жилья путем участия в долеом строительстве; б) строительстве необходимых для улучшения бытовых потребностей нежилых помещений гаражей, подвалов, бытовых построек и т.д. В этой ситуации гражданин выступает в качестве потребителя в филологическом смысле слова» [158, с.12-13]. Схожей точки

зрения придерживается А.Н. Лёвушкин. По его мнению, следует закрепить понятие «участник долевого строительства» как «физическое, юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, имеющие намерение приобрести в собственность жилое или нежилое помещение в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости по договору участия в долевом строительстве, а также долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме» [94, с.96].

Как нами было упомянуто выше, в вопросе долевого строительства, сегодня сложились две основные точки зрения на то, как понимать понятия «участники» и «стороны». Согласно одной, «участники» – это более широкое понятие, чем «стороны». Под «участниками» подразумеваются не только те, кто вкладывает средства, и застройщики, но и все, кто так или иначе связан с проектом, например, подрядчики, инвесторы, представители власти, т.е., «участники» договора долевого строительства представляют собой некое общее понятие, охватывающее всех, кто участвует в проекте. В свою очередь, «стороны» договора долевого участия - это уже более узкое понятие, которое относится непосредственно к тем, кто заключает и исполняет сам договор, те юридически значимые субъекты, которые несут по договору обязательства.

Такая позиция отражена, например, в казахстанском законодательстве. Здесь в Законе «О долевом участии в жилищном строительстве» к «участникам долевого строительства» отнесены застройщик, уполномоченная компания, подрядчик, банк, инжиниринговая компания, Фонд гарантирования и, конечно, дольщик [23].

Однако есть и другая точка зрения. Так, Н.Н. Парыгина считает, что «участник сделки» - это, наоборот, более узкое понятие, чем «сторона сделки» [111]. Она объясняет это тем, что несколько участников вполне могут быть «одной стороной». Для нее «участник сделки» представляет собой субъекта гражданских правоотношений (будь то гражданин, юридическое лицо или государство), который заключил сделку и получил вместе с этим соответствующие для себя права или обязанности. А вот «стороной сделки»

Н. Н. Парыгина предлагает считать участника или даже группу участников, которые имеют общий интерес при заключении такого рода сделок [111].

Конечно, у каждого подхода к определению «участников» договора долевого участия в строительстве есть свои плюсы и минусы. Если включать в «участников» и застройщиков, и дольщиков, то это будет более полно отражать взаимодействие в строительном процессе способствовать сбалансированному регулированию и защите прав обеих сторон. Но при этом такое расширенное понимание может усложнить правовое регулирование и привести к «размытости» понятий. Если же ограничить понятие «участников» только дольщиками, то это позволит сфокусировать правовую защиту на потребителях, упростит нормативное регулирование и сделает его более четким. Такой подход может привести к тому, что интересы застройщиков будут недостаточно защищены и не будут учтены все аспекты взаимодействия сторон в процессе строительства.

Важно, чтобы законодательство и правоприменительная практика защищали интересы всех вовлеченных сторон отражая реальное распределение ролей и обязанностей.

На наш взгляд, «стороны» договора долевого участия в строительстве - это застройщик и дольщик, т.е. непосредственные юридические субъекты договора. В свою очередь «участниками» правоотношений в долевом строительстве могут быть все, кто имеет отношение к проекту, т.е. дольщики, застройщики, подрядчики, инвесторы и т.д. Таким образом «стороны» - это только юридические субъекты договора, а «участники» - все, кто вовлечен в проект.

В научной юридической литературе по анализируемому вопросу по поводу использования самого термина «застройщик» отражены самые различные точки зрения. В. Н. Белоусов и А. А. Пахаруков подчёркивают «...исследование содержания правовой категории «застройщик» позволяет констатировать, что определение данного понятия представляет собой один из наиболее дискуссионных вопросов как в правоприменительной деятельности,

так и в цивилистической доктрине» [113, с.24].

По мнению некоторых правоведов застройщика, вполне возможно переименовать в организатора долевого участия в строительстве, так как он занимается сотрудничеством с различными организациями, осуществляющими деятельность в области строительства (к примеру, вбивка сваев в землю при помощи сваебойных машин; поставщиками цемента, песка, кирпичей; подрядные группы одной или ряда организаций).

Сам термин «организатор долевого участия в строительстве», по нашему мнению, по смыслу достаточно узкий, тем более учитывая, что застройщик занимается не только организацией процесса строительства, но также несёт ответственность за его результаты. К тому же организатором строительства может быть назначено конкретное лицо со стороны застройщика, например, прораб, который непосредственно занимается организацией, сам же застройщик обладает более широкими функциями.

Термин «застройщик», кроме того, закрепляет за юридическим лицом статус главного ответственного за проект на всех этапах его реализации это подчеркивает важность и значимость роли застройщика [из этого следует, что на него возлагается очень большая ответственность, и он должен иметь высокий уровень профессионализма].

Рассматривался также вопрос о возможности замены термина «застройщик» в «организатора финансирования долевого строительства», однако, как выяснилось, такая замена не имела никаких оснований.

В первую очередь термин «организатор финансирования долевого строительства» фокусируется исключительно на финансовом аспекте деятельности застройщика, в то время как роль застройщика гораздо шире и не заключается только в привлечении средств и управлении финансированием, он контролирует само строительство, координирует все работы, управляет проектом, следит за соблюдением строительных норм, сдаёт готовый объект. Как видим, предложенный термин сужает значение деятельности и не отражает всю полноту обязанностей застройщика. Понятие

«организатор финансирования» не передает всей этой ответственности и может создать ложное впечатление, что субъект занимается только финансами при этом не несёт ответственности за строительный процесс и конечный результат, что как следствие может снизить доверие участников долевого строительства и создать риски для дольщиков. Переименование «застройщика» в «организатора финансирования долевого строительства», на наш взгляд, не оправдано и нецелесообразно. Изменение в данном случае ограничивает функциональность и ответственность застройщика, создавая тем самым законодательные сложности способные привести к снижению доверия к профессионализму.

На Западе, к примеру, в США в строительной сфере достаточно часто используется новое слово «девелопер», обозначающее лицо, осуществляющее деятельность в области строительства и занимающееся развитием города, области, страны. Как отмечают М.С. Федоркина и А.С. Федоркина «девелопмент – новое направление бизнеса, сформированное на стыке таких направлений предпринимательской деятельности, как строительство, инвестиции и недвижимость» [139, с. 182]. Ф.М. Аминова, в свою очередь, имея схожую точку зрения относит девелоперскую деятельность к разновидности предпринимательской деятельности [51, с.22]. Из этого следует, что «лицо» в данном случае не обязательно только строит, но и проектирует объект, либо совершает иные действия, направленные на развитие инфраструктуры местности.

На наш взгляд, сохранение термина «застройщик» прямо способствует сохранению ясности и некоторой стабильности в правоотношениях, что в свою очередь является весьма важным аспектом функционирования рынка долевого строительства.

Мы считаем, что термин «застройщик» наиболее полно отражает все аспекты деятельности по строительству объектов недвижимости и имеет устоявшееся значение в законодательстве и деловой практике. В то же время следует отметить, что термин «застройщик» используется в правовых актах,

но его определения в них не дается, что осложняет правовое регулирование договорных отношений в Таджикистане. В Гражданском кодексе РТ. [в ст. 1158 и 1160] лишь упоминается, что застройщик выступает в качестве стороны договора долевого строительства жилого здания.

Градостроительный кодекс также не содержит определения понятия «застройщик», но отождествляет его с понятием «заказчик». В ч.6 ст. 63 этого нормативно-правового акта имеется положение о необходимости предоставления застройщиком или заказчиком, на основании договора разработчику, документов в целях подготовки проектной документации. В качестве таких документов вышеуказанная статья предусматривает

- «- правоустанавливающие документы на земельный участок;
- архитектурно-планировочные задания;
- документы, подтверждающие инженерно-геологические и инженерно-геодезические (в случае необходимости) исследования;
- технические условия (в случае, когда невозможно функционирование строительного объекта, принятого к проекту, без присоединения его к сетям инженерно - технического обеспечения)» [6].

Исходя из смысла положений ст.72 и 73 Градостроительного кодекса РТ, в качестве собственника объекта строительства могут выступать три категории лиц – заказчик, застройщик, инвестор. При этом сам Градостроительный кодекс РТ не содержит трактовки данных понятий и не даёт чёткого ответа на вопрос о том, в чём отличие между данными категориями.

В свою очередь ч.5 ст.79 упомянутого кодекса предусматривает, что для проведения консервации объекта незавершенного строительства требуется «завершение заказчиком, инвестором расчетов с подрядчиком за выполненные строительные работы и расторжение договора строительного подряда» [6]. Анализ смыслового содержания ст.157 Градостроительного кодекса Таджикистана позволяет сделать вывод о том, что, помимо заказчика, застройщика и инвестора, в реализации проекта участие принимает и

подрядчик. Кроме того, систематические осмотры объекта строительства должны проводиться инженером.

Разнообразие участников в долевом строительстве, требует, чтобы в законодательстве были предусмотрены комплексные механизмы правовой защиты, адаптированные к специфике каждого участника (например, защита прав потребителей для дольщиков и регламентация ответственности застройщиков). Здесь большое значение может иметь положительный опыт других государств в области регулирования долевого строительства. Например, в законодательстве Казахстана участники этой сфере деятельности определяются более широко, что способствует внедрению в практику комплексного регулирования по строительству жилых зданий.

На наш взгляд, дифференциация понятий «участники» и «стороны» с учетом их специфики и взаимодействия представляется наиболее эффективным подходом для обеспечения баланса интересов и прав всех, кто вовлечен в процесс долевого строительства.

Сторонами договора долевого участия в строительстве, как нами было упомянуто выше, являются дольщик и застройщик. В качестве дольщика может быть любой дееспособный субъект гражданских правоотношений. Дееспособность подразумевает способность субъекта своими собственными действиями приобретение и осуществление гражданских прав и обязанностей. В юридической литературе по этому поводу отмечается «...дееспособность, как один из основных элементов правосубъектности гражданина, играет ключевую роль в любых правоотношениях» [49, с. 108].

К застройщику также применяется правило о правосубъектности, застройщиком же может быть только специальный субъект – юридическое лицо, обладающее необходимой правосубъектностью. Д.А. Илло и М. И. Моисеенко пишут «можно сказать, что правосубъектностью юридических лиц называется обладание правосубъектностью, дееспособностью и деликтоспособностью» [82, с.74].

По мнению О.В. Чумаковой, понятие «застройщик» используется в следующих правоотношениях:

- при регулировании строительства, капремонта или реконструкции, а также при подготовке в указанных целях проектной документации и/или при выполнении инженерных изысканий. В этом случае застройщиком выступает любое лицо, обладающее соответствующими правами на осуществление строительных работ на конкретном земельном участке;

- при строительстве объектов, обеспечивающих нужды госучреждений, госорганов, муниципальных учреждений и органов власти, а также НКО, которым на законных основаниях было предоставлено государственное финансирование для строительства определенных объектов. В этом случае застройщик также имеет статус заказчика;

- при осуществлении обязательств строительной организацией, связанных с привлечением финансирования на нужды строительства по договорам долевого участия» [147, с.82].

Для того, чтобы законно начать осуществлять предпринимательскую деятельность по строительству жилых домов застройщик должен получить разрешение на строительство, подписанное мэром города. Важно отметить, что разрешение должно быть получено не только до начала строительства, но и до привлечения финансирования и заключения договоров долевого участия. На практике же это правило часто нарушается.

Застройщик, как субъект правоотношений, связанных с долевым строительством, обладает рядом характерных черт. Так, М. П. Барабина понимает под застройщиком лицо, которое привлекает имущество участников долевого строительства для осуществления строительства [153, с.55]. В свою очередь Ш.К. Гаюрзода и Д.Ш. Султонова считают, что застройщик является более «сильной» стороной договора, потому как он представляет собой хозяйствующего субъекта и является профессиональным участником рынка в отличие от участника долевого строительства» [132, с.142-143]. По данному поводу в юридической литературе правильно отмечается, что «главной

проблемой здесь является обеспечение безопасности данного строительства для дольщика, слабая защищенность данной стороны договора участия в долевом строительстве» [148, с.242].

Налицо размытость трактовок об участниках долевого строительства, что негативным образом может сказываться на решении вопросов, касающихся привлечения застройщика к ответственности за отдельные нарушения. Конечно же, в первую очередь необходимо обратить внимание на обязательное законодательное закрепление понятия «застройщик», потому что именно от него в большей степени зависит результат долевого строительства. Мы предлагаем использовать в Гражданском кодексе РФ следующее определение застройщика. *Застройщик – юридическое лицо, имеющее разрешение на строительство, обладающее всей сопутствующей документацией и отвечающее перед дольщиками за результат строительства и сдачу дома в эксплуатацию.*

Особого внимания заслуживает и проблема консервации объекта. В данном случае такой объект считается объектом незавершенного строительства. Российский учёный в области экономики К.Ю. Татаров изучив практические подходы к оценке объекта незавершенного строительства в зависимости от планов застройщика относительно возможности продолжения строительства в будущем разделил их на несколько категорий:

- 1) полностью остановленное;
- 2) временно остановленное;
- 3) замороженное [135, с.38].

Замораживание объекта долевого строительства означает временную самоотстранённость застройщика от продолжения строительства, но не его окончательный отказ (замораживание в данном случае носит только временный характер и связано с какими-либо неблагоприятными обстоятельствами с которыми столкнулся застройщик) [135, с.39]. Следует отметить, что Градостроительный кодекс Таджикистана в то же время позволяет держать объект в законсервированном состоянии в течение пяти

лет. После того как проходит 5 лет заказчик должен принять решение о дальнейшей судьбе строительства. Он должен возобновить работы или привести в первоначальное состояние. Следует заметить, что в первоначальное состояние по факту объект можно привести в случае строительства на открытой местности на которой прежде не было жилых построек. На наш взгляд в случаях, когда строительная компания сносит первоначальное строение предварительно выселив или переселив жильцов, невозможно говорить о восстановлении в первоначальное состояние. Строительная компания при таких обстоятельствах может принять одно из двух решений – возобновление работ или продажа объекта другому лицу.

В Градостроительном кодексе РТ нет четких норм, касающихся регулирования отношений в сфере строительства многоквартирных домов и их консервации, но из содержания ст.79 этого же кодекса можно сделать вывод, что застройщики вполне могут прибегнуть к консервации при необходимости приостановления строительства. В данном случае, конечно возникают вопросы о причинах и сроках задержки сдачи объектов дольщикам и ответственности застройщика за такую задержку. Ряд договоров долевого участия в строительстве, заключённых на территории Республики Таджикистан и проанализированных нами, свидетельствует о том, что большинство застройщиков не вносят в договоры пункты о несении ими ответственности за несвоевременную сдачу жилья в эксплуатацию, но при этом обязательно указывают на ответственность дольщика при несвоевременном погашении суммы долга за непостроенный объект. При этом они ссылаются на то, что их договора носят стандартный характер.

В Российской Федерации решением проблемы защиты прав дольщиков «стал обязательный переход на эскроу-счета для привлечения средств дольщиков» [94, с.93,94]. Данная законодательная позиция вызвала противоречивые взгляды среди учёных-юристов. В юридической литературе существуют позиции, поддерживающие точку зрения законодателя [115]. К примеру, А. Н. Лёвушкин считает разработку такого механизма обоснованной.

Он считает, что «до ввода строящегося объекта недвижимости в эксплуатацию денежные средства дольщиков должны храниться на специализированных счетах-эскроу, открытых в банках с соответствующей аккредитацией» [94, с.93]. Однако с такой точкой зрения можно поспорить. Так, И.Е. Фомин называет как минимум 4 проблемы интеграции счетов - эскроу в договорные отношения участия в долевом строительстве [142, с.149]. В то же время, по его мнению, данный механизм, как инновационным, заслуживает внимания [142, с.149].

Но в данном случае возникает вопрос об интересах застройщика. Денежные средства дольщиков, поступающие на счета-эскроу, «замораживаются» как для дольщика, так и для застройщика, и находятся в таком состоянии вплоть до выполнения последним своих обязательств. После этого деньги переводятся на счета застройщика. Следует заметить, что с момента начала строительства жилого дома до ввода его в эксплуатацию проходит обычно около четырёх лет (само строительство, получение разрешительных документов на сдачу дома, прохождение государственной комиссии). Всё это время застройщик должен пользоваться собственными либо заёмными средствами, что является для него невыгодным. Так, в случае, если застройщик располагает в достаточном количестве своими собственными денежными средствами, то для него не имеет смысла привлекать денежные средства дольщиков, потому что, построив полностью объект, он сможет продать его с выгодой почти в 2 раза превышающей ту сумму, которая была у него на момент начала строительства с котлована. В случае же, когда застройщик использует заёмные средства, он должен будет выплачивать процентную сумму, что отразится на цене за каждый квадратный метр, в результате цены на жилье вырастут, что в итоге будет не выгодным для дольщиков. Таким образом, вступление в правоотношения по долевому участию в строительстве жилого здания, попросту утрачивает свою ценность не только для застройщика, но и для дольщика, потому что, как правильно отмечается в юридической литературе: «...не каждый человек в состоянии

приобрести жилое помещение уже в достроенном доме, в этой связи пользуется популярностью приобретение жилого помещения по договору долевого участия» [121, с.120,121]. В данном случае речь идёт о сложностях приобретения жилья в готовом доме ввиду его высокой стоимости, в то время как отмечают Г. В. Романова и В. И. Косичкина: «приобретение жилого помещения через договор долевого участия выгоднее, цена ниже рыночной стоимости» [121, с.120,121].

Кроме того, в последнее время «получила распространение такая схема, как использование подставных лиц (физических лиц, индивидуальных предпринимателей либо организаций), выступающих в качестве дольщиков, первоначально приобретающих объекты долевого строительства зачастую по заниженным ценам, близким к себестоимости объекта. Именно данные денежные средства поступают на счета-эскроу» [66, с.78]. Позже реальные клиенты приобретают выкупленные доверенными лицами либо подконтрольными организациями объекты по цене, значительно превышающей первоначальную по договору уступки права требования. Формально закон в данном случае не нарушен, однако «фактически имеет место привлечение денежных средств в нарушение правил об участии в долевом строительстве жилья и иных объектов недвижимости, поскольку первоначальное приобретение подставными лицами квартир носит притворный характер и не отражает собой действительной свободной воли лиц, желающих приобрести жилье для собственных нужд в строящемся доме» [66, с.78].

Среди учёных – юристов, рассматривающих механизм счетов-эскроу, есть и такие, которые считают, что они не оправдали себя. Так, И. В. Евграфова, А. В. Травин, Р. А. Кривошеев пишут: «Представляется, что ситуация на рынке жилья после внедрения указанных выше изменений может стать такой: в центре всей конструкции будет банк, который, с одной стороны, финансирует строительство по цене кредита 5-20% годовых, а с другой стороны, практически не выдавая ипотечных кредитов (деньги из банка никуда не направляются), получает от ипотечных дольщиков ежемесячные

платежи. Если дольщик имеет свои собственные средства, то он почему-то должен фактически их заморозить, положив на эскроу-счёт, не получая проценты и неся инфляционные потери, а на эти же самые деньги банк прокредитует строительство или выдаст кредит стороннему заемщику. Цена квартиры от застройщика теперь включает и проценты за пользование кредитом, и полную стоимость квартиры, потому что неясно, какая будет рыночная ситуация в конце строительства. Теперь ту выгоду, которая принадлежала дольщикам при покупке жилья на раннем этапе строительства, а это 20-30% от рыночной цены квартиры, получает банк через проценты от кредитования строительства» [77, с.100,101]. В. В. Губина и Е. Э. Миловидова, говоря об отрицательных моментах при использовании эскроу-счёта для дольщика, отмечают: «В случае отказа дольщика от ДДУ по основаниям, деньги возвращаются в размере внесенной суммы без начисления каких-либо процентов, что, пожалуй, не совсем справедливо, поскольку за все время нахождения денег дольщика на счете-эскроу уполномоченный банк ими пользовался (предоставлял в качестве кредита третьим лицам, инвестировал в финансовые инструменты и т. д.)» [74, с.71].

Л.А. Кинетова тоже считает, что для дольщиков и застройщиков выгоды от эскроу-счетов нет, выгоду от них имеют только банки [88, с.86]. Прогнозируя дальнейшее развитие отношений долевого участия в строительстве, автор подчеркивает, что скорее всего застройщиков станет меньше, а жильё подорожает [88, с.86]. Такой же позиции придерживается Д.Г. Лебедев, который пишет, что «...дешевле от этого жильё не станет, а у многих небольших региональных застройщиков возникнут значительные проблемы с финансированием» [93, с.95]. В юридической литературе также отмечается следующее «... безусловно, что основным преимуществом такого порядка приобретения квартиры выступает тот факт, что стоимость будущего жилья существенно ниже стоимости готового жилья аналогичных характеристик, предлагаемого на вторичном рынке» [112].

Таким образом, внедрение на практике счетов-эскроу в Республике Таджикистан в таком виде, в котором это сделано в Российской Федерации, на наш взгляд, является нецелесообразным. Застройщик в договорах участия долевого строительства – это строительная организация, осуществляющая строительство на деньги будущих собственников жилых и нежилых помещений, а не за свой счет. Застройщик за каждый квадратный метр будущей жилой площади снижает цену за счёт того, что ему не приходится занимать деньги у банка, выплачивать проценты, основная выгода от участия в правоотношениях по долевого участию для застройщика заключается именно в этом, а для дольщика – в заниженной стоимости полученной по итогам недвижимости.

Вступая в другие правоотношения, не связанные с привлечением денежных средств граждан, застройщик может оказаться в роли «слабой» стороны договора [67, с.26]. Согласно О. Ю. Скворцову, «застройщик выступает как сторона договора долевого участия, которая выполняет организационную функцию в целом комплексе отношений, направленных на строительство объекта недвижимости» [46, с.319]. Соответственно этому, застройщика, осуществляющего долевого строительство, можно определить, как особого субъекта гражданско-правовых отношений. Некоторые учёные считают, что особенность правового статуса застройщика подчёркивается тем, что он может привлекать денежные средства дольщиков для строительства [80, с.296].

Особо следует остановиться на том, что сегодня в правовой сфере появилось такое понятие, как «потребительский экстремизм». Так, «участники долевого строительства при участии профессиональных консультантов (кадастровых инженеров, строителей и (или) юристов) искусственно затягивают приемку квартир после ввода многоквартирных домов в эксплуатацию, что позволяет им экономить на эксплуатационных расходах и уплате налогов, а после приемки квартиры предъявляют к взысканию неустойки, основанные на завышенных требованиях к качеству выполнения

строительно-монтажных работ и претензиях к срокам исполнения застройщиками условий договоров участия в долевом строительстве» [89, с.61].

Нередко застройщики пытаются найти самые различные способы, чтобы обойти такую систему расчётов, что связано с фундаментальными аспектами в ведении вопросов строительного бизнеса и управления финансовыми потоками.

Основным мотивом для застройщиков является потребность в свободных оборотных средствах. Традиционно девелоперы использовали деньги дольщиков как основной источник финансирования строительных работ на всех этапах начиная от котлована и вплоть до отделки, что позволяло минимизировать привлечение дорогих банковских кредитов и оперативно направлять средства на текущие нужды проекта. С введением эскроу-счетов деньги покупателей стали замораживаться на специальных счетах в банке до момента ввода объекта в эксплуатацию и регистрации права собственности на первую квартиру, в целом это, вынуждает застройщика полагаться на проектное финансирование от банков, которое обходится дороже ввиду высоких процентных ставок. Кроме того, это сопряжено с более строгим контролем со стороны кредитной организации за расходованием средств и соблюдением графика работ. Конечно, зависимость от банковского кредита влияет на весь рынок строительства жилых домов. К примеру, средняя сумма процентов по кредиту для ведения бизнеса в России, если ориентироваться на Альфа банк, составляет около 21-24% [182].

На наш взгляд по сравнению с прямым использованием средств дольщиков, процедура получения проектного финансирования и взаимодействия с банками в рамках эскроу-схемы приводит к затягиванию сроков начала реализации проекта, а реализация отдельных этапов строительства занимает больше времени. Учитывая конкурентность рынка, следует иметь в виду, что для застройщика здесь могут возникнуть достаточно

неблагоприятные последствия, ранее они были свободны в распоряжении привлеченными средствами.

Стремление обойти эскроу обусловлено также желанием сохранить более высокую норму прибыли, особенно для небольших компаний, которым сложнее получить доступ к выгодным условиям банковского кредитования. Использование средств дольщиков напрямую позволяет им реализовывать проекты с меньшими издержками на обслуживание долга. В условиях, когда рентабельность строительного бизнеса подвержена колебаниям из-за роста цен на материалы, рабочую силу и других факторов, возможность сэкономить на процентах по кредитам выглядит для некоторых девелоперов весьма привлекательной.

Е.В. Спиркина изучив вопросы заключения договора долевого участия в строительстве жилья отмечает: «Перекус в соблюдении интересов участников долевого строительства в ущерб интересам застройщика заставляет последних использовать незаконные способы в своей деятельности, что отрицательно сказывается на интересах простых граждан» [129, с.93].

Ст. 1163 ГК РФ предусматривает право застройщика по страхованию своей гражданско-правовой ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по возведению объектов долевого строительства. Соответственно, возможность возместить убытки при нарушении со стороны застройщика обеспечивается мерой, направленной на повышение защиты прав сторон договора долевого участия в строительстве. В данном случае предусматривается лишь страхование факультативного характера, потому что законодатель, предоставляя застройщику право на страхование, не обязывает последнего сделать это. Когда же застройщик решает не страховать свою ответственность, от участники долевого строительства оказывается без дополнительной защиты. Отсутствуют также конкретные требования к условиям страхования. Не указываются, например, минимальная сумма страхового покрытия и условия, при которых страховка может быть использована, что может привести к выбору застройщиком вида

страховки с наименьшим покрытием рисков что в свою очередь опять же ведет к тому, что дольщики остаются без необходимой защиты. Статья 1163 ГК РФ также не предусматривает механизмов контроля за выполнением обязательств по страхованию и не описывает последствия для застройщика в случае отказа от страхования. Отсутствие таких механизмов снижает эффективность этой нормы. Ещё одним недостатком является то, что речь в статье идёт только о жилых помещениях. В итоге участники долевого строительства нежилых объектов не имеют какой бы то ни было возможности воспользоваться аналогичными мерами защиты. На наш взгляд ситуацию можно изменить, меры: во-первых, необходимо определить сумму покрытия рисков и ввести в качестве обязательного страхования гражданско-правовой ответственности; во-вторых, нужно разработать механизмы контроля исполнения обязательств организациями страхователями; в-третьих применение статьи следует распространить не только на жилые объекты, но и на нежилые.

Застройщик, привлекая денежные средства дольщиков для строительства объектов недвижимости, несет существенную ответственность. Возведение объекта является основной обязанностью застройщика (объект должен быть возведён в соответствии с проектной документацией, государственными регламентами и условиями, согласованными в договоре участия в долевом строительстве, что подразумевает не только соблюдение строительных норм и правил, но и обеспечение надлежащего качества строительных работ и используемых материалов). По завершении строительства застройщик обязан получить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию и передать готовый объект долевого строительства участнику в срок, четко оговоренный в договоре. Нарушение этого срока влечет за собой обязанность уплатить дольщику неустойку.

Одной из наиболее важнейших составляющих обязанностей застройщика является информационная открытость, заключающаяся в том, что он должен предоставлять дольщикам полную и достоверную информацию о себе, проекте строительства, включая проектную декларацию, разрешение на

строительство, документы, подтверждающие права на земельный участок, а также финансовую отчетность. Вносимые в проектную документацию изменения любого характера должны своевременно доводиться до сведения участников долевого строительства. Помимо этого, направить денежные средства исключительно на строительство указанного в договоре объекта обеспечив целевое использование, полученных от дольщиков финансов – обязанность застройщика. В случае обнаружения недостатков в построенном объекте (в течение гарантийного срока, который устанавливается законодательством РТ и договором, застройщик несет обязанность по их безвозмездному устранению, либо по соразмерному уменьшению цены договора, либо по возмещению расходов дольщика на самостоятельное устранение дефектов).

В Таджикистане добросовестный застройщик привлекает денежные средства дольщиков только при наличии соответствующей документации, предоставляющей ему право на вступление в правоотношения с дольщиками относительно долевого строительства. Основными документами, предоставляющими застройщику такое право, является разрешение на строительство с сопутствующими документами.

В свою очередь дольщик наделен комплексом прав и обязанностей в соответствии с нормами ГК РТ и Законом «О защите прав потребителей РТ». Основным его правом выступает право на получение жилья в будущем, а основной обязанностью – оплата денежных средств, предусмотренных по договору. Дольщик имеет право требовать от застройщика чтобы тот своевременно уведомил его о завершении строительства и возможности начала ремонтных работ.

После же получения уведомления от застройщика о завершении строительства и готовности объекта к передаче, дольщик приступает к его приемке. К сожалению, на сегодняшний день в Республике Таджикистан прием объекта происходит устно не оформляется подписанием передаточного акта или иного документа о передаче. До подписания этого документа

дольщик имеет право требовать от застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта установленным требованиям, если таковые имеются, и отказаться от подписания передаточного акта до устранения выявленных недостатков.

Дольщик обладает и значительными правами, направленными на защиту его вложений. Он вправе получать от застройщика актуальную информацию о ходе строительства и соответствии выполняемых работ проектной документации, соответственно, как нами было упомянуто выше, у застройщика есть корреспондирующая данному праву обязанность по предоставлению подобных сведений. Одним из важных прав дольщика является право на получение объекта долевого строительства надлежащего качества, соответствующего условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов. В случае нарушения застройщиком сроков передачи объекта, дольщик вправе требовать уплаты неустойки, а если выявлены существенные нарушения требований к качеству объекта или застройщик не устраняет недостатки в разумный срок, дольщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора и потребовать возврата уплаченных денежных средств, а также уплаты процентов за пользование этими средствами. Кроме того, дольщик имеет право уступить свои права требования по договору другому лицу до момента подписания передаточного акта, уведомив об этом застройщика, если иное не предусмотрено договором. В Российской Федерации такой договор подлежит обязательной государственной регистрации, что обеспечивает дополнительную защиту прав дольщика, в том числе от так называемых "двойных продаж". Следует отметить, что в Республике Таджикистан, в отличие от Российской Федерации, не предусмотрена государственная регистрация отношений между дольщиком и застройщиком. Ни в Гражданском, ни в Градостроительном, ни в Жилищных кодексах РТ ничего не говорится о регистрации договора долевого участия, но в ст. 1159 ГК указывается на необходимость обязательного нотариального

удостоверения договора. Но в России и в Таджикистане после передачи объекта и государственной регистрации прав собственности дольщик становится полноправным собственником своей недвижимости.

Договор долевого участия в строительстве жилого здания регулирует сложные взаимоотношения дольщика и застройщика, устанавливает их права и обязанности. Права дольщиков, в первую очередь обеспечивают их интересы именно в получении качественного и своевременно переданного объекта. Обязанности же – прямо связаны с выполнением финансовых и организационных обязательств для успешного окончания строительных работ. Только соблюдение прав и обязанностей обеими сторонами способствует успешной реализации проекта долевого строительства и защите интересов всех участников правоотношений. М.В. Крушевская анализируя точку зрения Д.И. Мейера, отмечает следующее «...как известно, обеспечение обязательств является традиционным институтом гражданского права, а способы обеспечения обязательств созданы для доставления обязательственному праву той твердости, которой недостает ему по его существу» [91, с.226]. Упоминая о способах обеспечения исполнения обязательств по договору долевого участия в строительстве жилых зданий М.В. Крушевская отдельно выделяет залог и поручительство.

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

Планировка квартиры предоставляет дольщику возможность избежать рисков двойных продаж, наглядно увидеть расположение и конфигурацию квартиры, рассчитать способ перепланировки. Достаточно часто возможность перепланировки зависит от количества окон в квартире, конкретное количество которых обычно в договоре не прописывается. Учитывая, что сегодня существуют планировки с минимальным количеством окон, не удовлетворяющим зачастую требованиям дольщиков обязательное закрепление планировки в качестве приложения к договору на наш взгляд является

обоснованным.

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

Заявленные характеристики квартиры способствуют упрощению разрешения споров между сторонами отношений. При введении вышеуказанного условия как императивного в условиях возникновения конфликтных ситуаций или необходимости обращения в суд, дольщик будет иметь доказательство того за какую именно квартиру он передал финансовые средства.

Поэтому для обеспечения прав дольщиков, в ст.1158 ГК РТ «Договор долевого строительства жилого здания» необходимо включить положение об обязанности застройщика по предоставлению проекта планировки квартиры дольщику, включив в данную статью норму следующего содержания «Застройщик обязан предоставить планировку квартиры в качестве приложения к договору долевого участия в строительстве. Планировка квартиры должна отражать внутреннее месторасположение всех квартирных помещений с указанием месторасположения на территории площадки».

Центральными субъектами договора долевого участия в строительстве выступают именно дольщик и застройщик. Дольщик вкладывает свои денежные средства на ранних этапах строительства, рассчитывая получить жильё по ставке ниже рыночной за готовые квартиры. В целом риск, безусловно, представляется оправданным, а сделка выгодной для обеих сторон при доскональном регламентировании.

Обычно отношениям по долевого участию в строительстве предшествует договор о сносе жилого дома.

В соответствии со ст.1 Жилищного кодекса РТ, граждане свободны в решении вопросов о реализации своих жилищных прав [7], что означает полную свободу в выборе о заключении либо не заключении договора. В то же время, в соответствии со ст.2 Земельного кодекса РТ [8], единственным собственником земли в Таджикистане выступает государство, что означает возможность изъятия земельного участка для государственных нужд. К примеру, такое изъятие, как правило, осуществляется при необходимости улучшения инфраструктуры, строительства дорог, парков и т.д. В данном случае собственники домов получают равнозначную компенсацию.

Однако чаще всего снос домов и переселение жителей происходит в результате возведения новых многоэтажных домов частными застройщиками, которые, как правило, после сноса домов заключают договор долевого участия в строительстве, что влечёт за собой возникновение порой трудноразрешимых проблем.

Застройщику выгодна ситуация, при которой дольщик вносит полную оплату по договору, поскольку в данном случае ему не нужно будет привлекать денежные средства банка, которые предоставляются под достаточно высокие проценты. В Таджикистане примерный процент составляет от 14 до 36 % годовых.

Для дольщика привлекательность данного вида договора заключается в более низкой цене квартиры по итогу в сравнении с готовым жильём.

В то же время, сфера долевого строительства является очень рискованной как для застройщика, так и для дольщика, так как она сопряжена с многочисленными проблемами, включая появление обманутых дольщиков, затягивание сроков строительства, банкротство застройщиков, мошенничество. С увеличением количества строящихся объектов увеличилось количество преступлений в сфере долевого участия в строительстве жилых зданий. Распространённым является заключение застройщиком сделок с несколькими дольщиками. Как отмечается в юридической литературе «...

преступления имущественного характера путём обмана или злоупотребления доверием являются распространёнными во всём мире» [106; с.173].

К сожалению, проблемы, связанные с реализацией договора долевого участия в строительстве, имеют место и в Таджикистане. Подобного рода негативные явления отражаются на доверии граждан к данному способу улучшения жилищных условий и создают социальную напряженность. Государство последовательно совершенствует законодательство, направленное на защиту прав и законных интересов участников долевого строительства в ответ на подобные вызовы.

Участие в качестве дольщика в отношениях даёт гражданам возможность доступного способа приобретения собственного жилья. Актуальность правового регулирования этой сферы подтверждается и бесконечно повышающимся спросом на приобретение в собственность жилья, особенно в г. Душанбе, Худжанде и других экономически и структурно развитых регионах Таджикистана, в связи с чем, соответствующее обеспечение предсказуемости этого рынка представляется нам важной государственной задачей. Немаловажную роль в обеспечении стабильности регулирования названной сферы играют государственный контроль в сфере долевого строительства и надзор.

Кроме того, на экономическую ситуацию, связанную с изменениями стоимости строительных и иных материалов, могут оказывать инфляционные процессы, что сказывается на развитии строительной отрасли. Баланс между интересами застройщиков, с одной стороны, и дольщиков, с другой, может быть стабилизирован только при условии точного всестороннего правового регулирования, удовлетворяющего реалиям времени, учитывающего подверженные изменению экономические процессы. Достаточно часто сегодня, например возникают споры между жителями при сносе старых домов и застройщиками, при строительстве на их месте новых многоэтажных жилых зданий. Чаще всего эти споры разгораются при обсуждении размера и вида компенсации, а также способа её определения.

Особую важность в связи с этим имеет вопрос о применении должного механизма по соблюдению прав и законных интересов собственников жилых помещений сносимых домов. Обычно для таких собственников и их семей сносимый дом является единственным местом жительства. Застройщики в свою очередь, руководствуясь инвестиционной привлекательностью участка, предпринимают различные действия, направленные на минимизацию своих расходов по компенсационным выплатам. Жители же со своей стороны ожидают справедливую и эквивалентную замену утраченного ими недвижимого имущества.

Следует заметить, что в некоторых случаях при сносе домов жители вынуждены брать в долг большие суммы денег для оплаты нового планируемого жилья. Приведем один из примеров. Житель г. Душанбе, назовём его условно «А» проживал в собственном доме в 30 кв. м в центре столицы. При сносе его дома застройщик предложил лишь 5% сверх имеющейся квадратуры, заявив при этом, что может предоставить ему квартиру в строящемся доме при условии доплаты за квадратные метры. При этом каждый из квадратных метров в планируемом к строительству доме он оценил в 800 американских долларов, обосновав необходимость доплаты отсутствием в планируемом доме малогабаритных квартир. В результате житель дома был вынужден взять в долг 17000 у.е. и отказаться от ежемесячной арендной оплаты квартиры в размере 3000 сомони. При этом застройщиком не были приняты на себя обязательства по проведению ремонтных работ в квартире в будущем. Таким образом, в вышеуказанном примере наглядно продемонстрировано, как собственник имущества вместе со своей семьёй остаётся без собственной крыши над головой, неся огромные риски.

Рассмотрим также один из примеров подаваемой в суд жалобы [сохранён стиль оригинала] застройщика против собственника дома «Об устранении препятствий, переселении из жилого помещения путем предоставления

квартиры в строящемся доме с оплатой арендной платы на период строительства».

«Информируем суд, что в рамках планов и деятельности органов исполнительной власти города Душанбе, в целях пышного празднования 35-летия государственной независимости Республики Таджикистан, проводится благоустройство улиц и проспектов, аллей и тротуаров. В рамках этих праздничных мероприятий, в целях адаптации дизайна зданий и сооружений к правилам и стандартам современной архитектуры и градостроительства, был доработан и введен в эксплуатацию Генеральный план города Душанбе. В связи с этим, Общество с ограниченной ответственностью «А» по проектированию высотных жилых домов, состоящих из Блоки А и Б (17 этажей). Б и Д (19 этажей), Г (21 этаж) с расположением торгово-сервисных центров на первых этажах и автостоянкой в подвале и средней школой на 650 мест, на базе малоэтажных жилых домов и существующие здания и сооружения, расположенные по улицам состоящие из 40 комнат ... района И. Сомони города Душанбе, Обществу вверен земельный участок общей площадью 2,48 (двести сорок восемь) га, с уточнением площади под застройку согласно проекту.

Данный земельный участок был зарегистрирован под номером ... в Государственном реестре регистрации недвижимого имущества по г. Душанбе и выдано свидетельство о государственной регистрации Обществу с ограниченной ответственностью «А». Общество с ограниченной ответственностью «А» имеет Разрешение на строительство зданий и сооружений серии... от 2022 г., выданное Комитетом архитектуры и строительства при Правительстве Республики Таджикистан. В части реализации настоящих указаний и указаний, руководством «А» в целях реализации Генерального плана города Душанбе и начала строительных работ, среди жителей частных домовладений, указанных в пункте 1, проведены разъяснительные работы. После продолжительных переговоров и переговоров ООО «А» достигло соглашения с некоторыми собственниками

данного участка относительно условий начала строительных работ и предоставления собственникам квартир из строящегося дома. Стоит отметить, что представители Общества в ходе переговоров имели тесную связь с владельцами квартир, и каждому из жителей данного района были предоставлены выгодные условия по компенсации переезда и льготная возможность увеличения общей площади квартиры и/или по проведению ремонтных работ вновь построенных помещений.

В связи с этим, для аренды временного жилья «А» предлагает собственникам на 6 (шесть) месяцев арендные средства в качестве компенсации за арендованное ими жилье. В свою очередь жильцы этих квартир должны были подготовиться к сносу и передать квартиры нашей компании для начала строительных работ.

Несмотря на то, что должностные лица компании по поводу компенсации их проживания сделали самые лучшие предложения, часть собственников не дала своего согласия, у них есть необоснованные требования, и они требуют компенсацию за вывоз, в несколько раз превышающую текущую рыночную стоимость. При этом такие же полезные предложения и лучшие условия для оформления компенсационного договора с условием обретения права собственности на квартиру в строящемся доме были предоставлены собственнику квартиры №..., расположенной по адресу ..., гражданину Б. Однако данный житель сознательно, с учетом требований действующего законодательства, под любым предлогом создаёт препятствие, заведомо отказываясь от того, чтобы обеспечить социальную справедливость при выплате жилищной компенсации, и не уходит из квартиры. Кстати, напоминаем, что, согласно юридическому документу - договору дарения квартиры от 16 апреля 2009 г., вышеуказанное помещение принадлежит ответчику Б, и официально имеет полезную площадь всего 21,2 м². В техническом паспорте вышеуказанного помещения полезная площадь составляет 40,2 м², а вспомогательная – 29,7 м². В целях компенсации выселения для помещения № 1 Общество добавит собственнику свободные

площади и предложит жилую комнату общей площадью 91,54 квадратных метра.

«А» предложил «Б» 3 000 (три тысячи) сомони в месяц, эта сумма будет выплачиваться гражданину авансом за первые 6 (шесть) месяцев процесса строительства.

Однако ответчик «Б» отказался подписать договор о возмещении ущерба и освободить помещение № ... по улице ... ни под каким предлогом, а также не выполнил в удовлетворительном порядке свои обязательства по содействию строительным работам Общества, тем самым создаёт искусственное препятствие. И это несмотря на то, что ООО «А» готово нотариально заверить вышеуказанный договор, учитывая все существующие вопросы, и оплатить все расходы, связанные с его регистрацией, за свой счет.

В целях согласования взаимного договора между ООО «А» и ответчиком «Б» было проведено несколько предложений и обсуждений относительно согласования и освобождения помещения. Однако они отказываются идти на компромисс ни под каким предлогом и, в свою очередь, выдвигают требования, выходящие за рамки социальной справедливости и даже за рамки реальности.

Невыселение ответчиком «Б» и под любым предлогом отказ от подписания нотариального договора о выселении, исполнения обязательств ООО «А» по началу реализации Генерального градостроительного плана города Душанбе. и сдача в эксплуатацию в установленные сроки вновь построенных современных зданий создает препятствия на улицах города Душанбе.

Поскольку, как отмечалось выше, ответчик «Б» без каких-либо фактических оснований из договора с Обществом ставит свои интересы выше интересов общества в целом, а основная цель его действий состоит в том, что, затягивая срок, он любыми средствами и искусственными способами хочет воспрепятствовать реализации вышеуказанного Обществом с ограниченной ответственностью «А» собственникам квартир должна быть предоставлена

жилая площадь в качестве возмещения ущерба, причиненного вновь построенными зданиями, а в период строительства - расходов на аренду временного жилья, должны быть выплачены гражданам.....» (в настоящем примере заявления автором лица были обозначены в качестве «А», «Б», а также использованы иные обозначения).

При изучении данного заявления встаёт вопрос о равноценности теряемого и приобретаемого имущества собственником имущества. Предоставляемая застройщиком общая площадь квартиры гораздо больше, чем жилая площадь собственника жилого дома. Однако если учитывать, что, кроме площади дома, собственник владел ещё и земельным участком, а также принимать во внимание удобство проживания в частном доме, расположенном в центре города, привыкание к местности, стоимость дома и т.д., то оказывается, что вопрос о равнозначности и равноценности компенсации вполне уместен. Так, застройщик предлагает сумму арендной платы в размере 3000 сомони, в то время как аренда дома в центре г. Душанбе в 2024 г., составляет как правило около 4500 сомони и выше. Поэтому жалобы застройщика, направленные в суд, в которых он пишет «...несмотря на то, что должностные лица Компании по поводу компенсации их проживания, сделали самые лучшие предложения, часть собственников не дала своего согласия, у них есть необоснованные требования, и они требуют компенсации за сумму вывоза, в несколько раз превышающую текущую рыночную стоимость. При этом такие полезные предложения и лучшие условия для оформления компенсационного договора с условием обретения права собственности на квартиру в строящемся доме были предоставлены собственнику квартиры...» вряд ли являются обоснованными.

Особую остроту такие споры приобретают в условиях отсутствия чётких и единых механизмов оценки недвижимости, а также различий в подходах к определению «равнозначного» жилого помещения. Бывает и так, что компенсация предлагается в денежной форме, которая, по мнению жителей, не позволяет приобрести жильё аналогичного качества и в том же районе. В

других случаях жильцам предлагают квартиры в новых домах, но на менее выгодных условиях – с уменьшенной площадью, без учета инфраструктурных и социальных факторов.

Одним из важнейших остаётся вопрос участия жителей в обсуждении планов сноса и застройки. На наш взгляд, как правило, возникновение этой проблемы обусловлено недостаточной прозрачностью процедур, формальным характер общественных слушаний, и слабой правовой грамотностью, и защищённостью граждан. В итоге всё это приводит не только к множественным судебным разбирательствам, но и порождает напряжённость в обществе.

Конечно же, первостепенной задачей здесь является анализ ситуации и направленность действий на разработку справедливых, прозрачных и юридически обоснованных механизмов определения компенсации, а также на своего рода обеспечение реального участия граждан в принятии решений, затрагивающих их жилищные права. Данную проблему безусловно можно решить, но только осуществив комплексный подход, включающий повышение ответственности застройщиков и изменение законодательства Республики Таджикистан в данной сфере.

При сносе дома оценка стоимости имущества собственников квартиры в многоквартирном доме также является проблемной. Зачастую жители сносимого объекта на практике сталкиваются с такими проблемами, как непринятие во внимание общей площади квартиры. К примеру, отдельные застройщики не считают необходимым брать во внимание балконы и лоджии собственников квартир в домах, подлежащих сносу.

В соответствии со ст.5 Жилищного кодекса РТ, квартира – это обособленное жилое помещение в многоквартирном жилом доме, предоставляющая возможность доступа к помещениям для общего пользования данного дома. Кроме этого, указывается, что в квартиру входит одна или несколько комнат и вспомогательных помещений, назначением которых является удовлетворение нужд жильцов обособленного помещения

[7]. В общую площадь жилого помещения включатся не только основные комнаты, но и балконы, лоджии, туалетные и ваннные комнаты. Между тем как застройщики зачастую считают только ту площадь квартиры, которая внесена в технический паспорт, отказываясь при этом от оплаты квадратных метров балконов и лоджий.

Конечно, в случае, если данные помещения были возведены собственниками квартир самовольно, при этом не были бы легализованы, то, как следствие, и юридических прав на соответствующее возмещение житель не имеет. Не следует, однако, забывать, что во времена возведения старых жилых домов балконы и лоджии как правило не вносили в технические паспорта, что не являлось нарушением, и собственники квартир на законных основаниях осуществляли владение данными помещениями, занимающими зачастую немалую площадь. В то же время существуют случаи, когда застройщики при заключении договоров долевого участия в строительстве жилого здания включают в общую площадь квартиры и места, предназначенные для пожарных лестниц, и места, предназначенные для кондиционеров. На наш взгляд, подобное положение вещей не является справедливым и требует чёткого законодательного регламентирования. В частности, мы предлагаем внести некоторые изменения и дополнения в Жилищный и Градостроительный кодексы Республики Таджикистан, касающиеся предоставления равноценного недвижимого имущества, либо компенсации при сносе жилых домов, с учётом закрепления прав собственников жилых квартир на компенсацию за квадратные метры всей квартиры, а не её части.

Кроме изменений в Жилищный и Градостроительный кодексы Республики Таджикистан, считаем необходимым внести также дополнения и изменения в ГК РТ следующего характера:

1.4.3 ст. 1164 «Гарантийный срок качества долевого строительства жилого здания и инженерно-технологического оборудования, являющихся составной частью строительного объекта, устанавливается в договоре и не

может быть менее двух лет. Гарантийный срок качества исчисляется со дня подписания акта приема и сдачи жилого здания» [2] изменить, заменив словосочетание «сдачи жилого здания» на «получением дольщиком технического паспорта квартиры».

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

1) вести реестр лиц, с которыми заключён договор долевого участия в строительстве;

2) в течении действия договора делать своевременную запись (в течении 7 рабочих дней с момента обращения дольщиком) о передаче прав дольщиком другому лицу по договору цессии.

3) после окончания строительства составить акт приёма-передачи имущества;

4) получить технический паспорт на имя дольщика на основании договора долевого участия в строительстве.

§ 1.4. Правовая природа «доли» в договоре долевого участия в строительстве жилого здания

ГК РТ в ряде статей закреплены положения затрагивающие вопросы доли. В частности, следующие статьи: передача доли участника в товарищеском капитале (ст. 79 ГК РТ); переход доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью к другому лицу (ст. 97 ГК РТ); определение долей в праве долевой собственности (ст. 317 ГК РТ); договор долевого строительства жилого здания (ст. 1158 ГК РТ); право на обязательную долю в наследстве (ст. 1279 ГК РТ) и т.д.

В Республике Таджикистан сегодня здание вполне может быть объектом общей долевой собственности, что в свою очередь означает то, что оно принадлежит не одному, а сразу нескольким собственникам. В данном случае действует механизм общей долевой собственности. При этом доля каждого собственника может быть определена как в виде процентного соотношения, так и в виде конкретных определённых частей здания.

В соответствии с нормами действующего таджикистанского законодательства, свои доли в праве собственности на объект долевого строительства дольщики получают после завершения строительства и ввода жилого здания в эксплуатацию.

В римском частном праве понятие доли, которая называлась *pars, portio*, определялась как не выделенная в натуре часть вещи, т.е. идеальная доля, которая находилась в общей собственности сразу нескольких лиц. Подобная доля выражала собой ту меру, на которую сособственник имел право в их общем имуществе. Сама вещь в свою очередь оставалась неделимой до того момента, пока не намечался возможный её раздел, при этом каждый из участников имел право на всю вещь, но в пределах своей доли. Доли могли быть разными, как равными, так и неравными – в зависимости от основания возникновения совместной собственности наследования, совместного приобретения, смешения имущества и т.п.

«*Communio*» [так называлась совместная собственность], регулировалась как общее владение вещью сразу несколькими лицами, но без физического выделения долей. При этом каждый из участников имел право пользования по назначению, условием было ненарушение интересов других сособственников. Сособственник вещи мог распоряжаться своей долей по своему усмотрению. Он мог её долю продать, подарить, завещать. При возникновении же споров между сособственниками или в случае, если один из сособственников желал прекратить совместное владение, стороны обращались в суд с иском о разделе общего имущества, который назывался «*actio communi dividundo*». После подачи иска и рассмотрения дела судом принималось решение о разделе общего имущества, в соответствии с долями сособственников, либо о выплате компенсации со стороны одного участника в отношении остальных.

Конечно, в Древнем Риме не существовало института долевого участия в строительстве в его современном понимании, но здесь всё же существовали некоторые отдельные правовые конструкции, которые выполняли несколько схожую функцию. Так одной из таких конструкций был договор простого

товарищества [34; с.116,117], так называемый «societas», способствовавший возможности объединения нескольких лиц с целью совместного ведения дела, в том числе и для проведения строительства. Каждая из контрагентов вносил свой вклад, выраженный как в денежной форме, так и в виде нематериальных активов (собственные знания и навыки), труда, имущества, приобретая взамен право на соответствующую долю в распределяемых доходах или же имуществе, определяемой по результатам общей деятельности. Рассмотренная нами модель, на наш взгляд, представляет собой некий прообраз современного долевого строительства, в котором участники наделяются правами, соразмерными их собственному вкладу, а владение результатом [например, построенным зданием] осуществляется через специальный правовой механизм долей. Таким образом, можно сказать, что римское право заложило некоторые фундаментальные принципы совместной работы и долевого участия в строительстве жилых зданий. С нашей точки зрения, современные новейшие институты долевого участия в большой степени сформировались под влиянием идей об идеальных долях, совместном владении, возможности распоряжения долей и правовой защите интересов всех участников общей деятельности.

Одной из специфических форм совместной собственности, предполагающей распределение правомочий нескольких субъектов в отношении единого объекта, является институт кондоминиума (Condominium). Он вполне мог применяться к объектам недвижимости, в том числе включая инвестиционно-строительные проекты, когда лица получали право на владение определённой долей земли или дома.

В Республике Таджикистан право на жилище закреплено сразу в двух статьях конституции. Так же в ст. 22 отмечается, что «жилище неприкосновенно. Не допускается вторжение в жилище и лишение жилища, за исключением случаев, предусмотренных законом» [1], а ст. 36 предусматривает следующее «...Каждый имеет право на жилище. Это право обеспечивается путем осуществления государственного, общественного,

кооперативного и индивидуального жилищного строительства» [1]. Одним из наиболее распространенных способов реализации конституционного права граждан на жилье является участие в долевом строительстве многоквартирных домов. История долевого строительства началась ещё в 1990-е годы с приобретением Таджикистаном независимости, хотя в юридической литературе отмечается, что правовой институт долевого строительства формировался на протяжении двух десятилетий и продолжает совершенствоваться и в настоящее время [86, с. 301]. Необходимо, при этом, иметь в виду, что на территории исторического Таджикистана развитие этого института имело свои особенности, связанные с вопросами становления строительной отрасли и уникальными социально-экономическими факторами развития региона. При рассмотрении исторического аспекта, исследуемого представляется возможным выделить три ключевых этапа, характеризующих формирование и нормативное закрепление института договора долевого строительства:

- а) досоветский;
- б) советский;
- в) современное время.

В исторической ретроспективе, на территории Таджикистана, как и в других регионах Центральной Азии, функционировали традиционные формы совместного участия в строительстве зданий. В частности, совместное долевое строительство началось с инициатив со стороны общества. Отдельные группы людей объединялись с целью строительства общественных и частных жилых домов. Такая практика основывалась на совместном труде и взаимопомощи. Следует заметить, что эти действия как правило не были оформлены юридически. Отношения такого характера до сих пор частично сохранились на территории Таджикистана, по сути они сводятся к тому, чтобы безвозмездно оказывать друг другу помощь в строительстве жилья друг - друга. Такая практика на территории Таджикистана называется «хашар».

Достаточно велось активно строительство жилья и в советский период, однако оно осуществлялось государством, а не частными лицами. И только в 1991 г. с получением независимости республики и переходом к рыночной экономике долевое строительство получило возможность развиваться в новом виде.

Таким образом, история договора долевого участия в строительстве на территории исторического Таджикистана связана с эволюцией социально-экономических условий, изменениями в законодательстве и развитием строительной отрасли от традиционных форм совместного строительства до современных регулярных практик.

Правовая природа долевого строительства в том, что в рамках договора долевого участия в строительстве застройщик обязуется построить объект недвижимости и передать его участникам, которые в свою очередь берут на себя обязательства по финансовому обеспечению проекта путем инвестиционных взносов эквивалентной их доле в строительстве.

После завершения строительства и сдачи объекта в эксплуатацию каждый участник долевого строительства получает право собственности на свою долю в объекте.

Р. М. Паничкин отмечает следующее «В юридической науке обычно выделяют четыре основные концепции, объясняющие правовую природу доли в общей долевой собственности: 1) концепция идеальной доли в вещи; 2) концепция реальной доли в вещи; 3) концепция доли в стоимости вещи; 4) концепция доли в праве собственности» [109, с.74].

Согласно концепции идеальной доли в вещи, доля каждого участника общей долевой собственности не привязана к конкретной физической части объекта. Доля в праве общей собственности понимается как идеальная, т. е. нематериальная часть вещи, а не её физическая часть. Эта концепция была разработана в римском праве, где доля рассматривалась как интеллектуальное понятие, а не реальная часть вещи.

Вещь воспринимается как единое целое, а доли выражаются в виде абстрактных частей, таких как проценты или дроби. Теория идеальной доли имеет важное историческое значение, потому что она отражает ранние попытки правоведов осмыслить совместное право собственности. Римские юристы сделали попытку объяснить природу общей собственности через идеальные концепции.

Д. И. Мейер, являясь сторонником данной концепции, определяет право общей собственности так: несколько лиц являются собственниками одной и той же вещи, и у каждого из них есть идеальная (не материально определенная) доля этой вещи [36, с.63]. На самом деле вещь не является реально разделенной между ними, в то же время каждый из собственников имеет определённую долю в каждом атоме вещи, что подразумевает распространение идеальной доли каждого из собственников вещи на неё в целом. Если лицо, например, имеет половину, треть либо четверть собственности на вещь, то эта доля, соответственно, имеет отношение не к определённой части, а ко всей вещи в целом.

В предложенной Д.Е. Мейером дефиниции, внимание акцентируется на ряде фундаментальных аспектов общей долевой собственности. Собственники, по его мнению, имеют право на объект в его субстанциональном смысле, а не на дискретные физические фрагменты, что означает невозможность деления объекта на физически осязаемые части, соответствующие долям каждого из собственников доли [36, с.69]. В свою очередь сам объект будет представляться неделимым до момента принятия решения о его разделении, продаже либо при распределении между собственниками полученной выгоды. По мнению учёного, каждый из собственников имеет право на всю вещь в равном объёме, независимо от возможного различия в размерах долей, принадлежащих каждому в отдельности, что подразумевает наличие возможности у владельцев на использование, а также на управление и определении правовой судьбы вещи [36, с.70].

При общей долевой собственности на квартиру, на практике это означает, что каждый собственник имеет право пользоваться всей квартирой, а не конкретной комнатой в ней (при необходимости продать квартиру или разделить её стоимость между собственниками, каждый из них получит долю, эквивалентную его идеальной доле в праве собственности на квартиру).

Представленная дефиниция также актуализирует значимость консенсуального взаимодействия между совладельцами в пользовании и управлении общей собственностью.

Из положений рассматриваемой концепции логически следует, что совладельцы лишены права претендовать на определенные части вещи до момента раздела собственности, когда без ущерба для ее функциональности или стоимости, деление вещи невозможно.

Концепция реальной доли в вещи базируется на представлении, что каждая доля участника общей долевой собственности соответствует конкретной физической части вещи, т. е. если совладельцы договорились о разделе имущества, то каждый из них получает в свое владение определенную часть объекта [вещь может быть выделена физически].

Применение этой концепции удобно в тех случаях, когда объект собственности может быть разделен на самостоятельные части, которые сохраняют свою ценность и функциональность. Между тем Ш.Т. Тагайназаров не видит смысла в разделении долей на идеальные и реальные, потому что, по его мнению, установление права лица на реальную долю влечет прекращение общей собственности на вещь и трансформацию ее в собственность индивидуальную [134, с.13].

Из концепции доли в стоимости вещи следует, что доля совладельца определяется в денежном эквиваленте. В этом случае совладельцы рассматриваются как участники, имеющие право на определенную часть стоимости общего имущества, которая может быть реализована через продажу вещи или компенсацию. Доля определяется как часть экономической ценности общего имущества. Эта концепция акцентирует внимание на стоимостной

стороне общей собственности, а не на физическом или правовом аспекте вещи. Теория доли в стоимости подчеркивает экономическую природу общей собственности, что имеет практическое значение при оценке и распределении имущества. Подобное актуально для случаев, когда вещи сложно разделить физически, например, в случае совместного владения акциями или денежными средствами. При этом возникает возможность достаточно легкого определения размера доли каждого из совладельцев при необходимости продажи имущества либо его оценивания в целях предоставления компенсационных выплат. Четкая фиксация определения размера доли обеспечивает также более простую процедуру выхода одного из совладельцев из собственности путем выплаты его доли другими совладельцами. Однако сложность может возникнуть при определении текущей рыночной стоимости вещи, особенно если речь идет об уникальных или сложно оцениваемых объектах.

М.Г. Маркова пишет, что «каждому участнику общей долевой собственности принадлежит доля экономической ценности, доля стоимости общей вещи...» [102, с.82]. Она поддерживает теорию концепции доли в стоимости вещи. М. Г. Маркова акцентирует внимание на том, что отношения общей собственности следует понимать через призму экономической ценности, что подчеркивает не только важность физической части объекта, но и её стоимости для каждого из собственников. По мнению учёной, каждый участник общей долевой собственности владеет не просто частью физического объекта, а долей в его общей стоимости. Таким образом, общая собственность рассматривается как совокупная экономическая ценность, которая распределена между участниками.

В данном случае собственность на объект должна рассматриваться через его экономическую оценку. Каждый собственник имеет право на долю в общей стоимости объекта, а не только на физическую часть этого объекта.

На практике это означает, что при разделении общей собственности важным является не только физический раздел объекта, но и его оценка.

Например, если несколько человек владеют зданием, то при его разделе важно учитывать рыночную стоимость каждой части здания, чтобы справедливо распределить экономическую ценность между собственниками.

Подход М.Г. Марковой к общей долевой собственности, рассматривающей её через призму экономической ценности, помогает более точно оценивать и распределять права собственников, что особенно важно в ситуациях, когда физический раздел объекта невозможен или нецелесообразен, и необходимо учитывать его стоимость для справедливого распределения между участниками.

О. С. Иоффе отмечал, что «принципиально неправильно сводить суть доли к определённой части меновой стоимости по двум причинам, во-первых, при таком подходе остаётся нерешённым вопрос, кому принадлежит вещь как конкретный материальный объект, если каждый участник общей собственности имеет право не на саму вещь или её часть, а лишь на долю её меновой стоимости; во-вторых, в этом случае доля становится абстрактной и не связанной с реальными потребностями, которые вещь удовлетворяет» [30, с.455].

На принципе неразрывного единства юридической формы и экономического содержания права собственности базируется критический анализ, представленный О.С. Иоффе, что позволяет избежать абстрактности в понимании «доли» и обеспечивает справедливое управление общей собственностью [30, с.455].

Концепция доли в праве собственности рассматривает долю как часть правового титула на объект. В данном случае речь идёт об определённом объёме прав.

А. П. Фоков считает, что если человек владеет долей, то его права на имущество не должны быть раздроблены, т.е. человек, имеющий право на долю в квартире имеет право на владение, пользование и распоряжение всей квартирой, а не отдельной её частью [174, с.16].

В работах У.Б. Филатова акцентирует внимание на единстве и неделимости субъективного права собственности, которое по своей юридической природе не подлежит фрагментации. Оно предоставляет определённые полномочия своим владельцам. Таким образом, право собственности одно, но оно даёт обладателю определённые возможности и полномочия. В случае общей долевой собственности несколько человек обладают этим единым правом, и множество собственников приводит к множеству полномочий. Речь идёт, по мнению У.Б. Филатовой, не о делении права, а скорее о его умножении, а полномочия не равны по своей силе единому праву, но они вытекают из него и поэтому собственники обладают соответствующими правомочиями [140]. У.Б. Филатова пишет «...доля таким образом - это компетенция, принадлежащая сособственнику, которая не равна по своему юридическому содержанию праву собственности [140].

Согласно позиции Д. А. Барина, существующие сложности, связанные с определением правовой природы доли, возникают из-за предположения, что понимание её правовой сути ведёт к пониманию общей собственности. По его мнению, логическая цепочка от частного (доля) к общему (право собственности, имущество) основана на неверной начальной посылке [59, с.33].

Поскольку доля является производным от права собственности, или, если говорить о её материальном воплощении, от самого имущества, то все рассуждения следует начинать с понимания права собственности в целом. Исследователь пишет: «Само собой разумеется, пытаясь умозрительно «составить право» из «долей в праве», мы рано или поздно придем к выводу, что целое (право) из частных (долей) не вытекает хотя бы потому, что право на долю содержит в себе ряд правомочий, которые в рамках единого субъекта права собственности не имеют никакого смысла, как не вытекает право собственности из права на долю, все в точности наоборот» [59, с.33].

В отношениях общей долевой собственности право собственности априори принадлежит не одному субъекту, а множеству лиц, и от этого его

содержание не меняется, какой бы теоретический подход к определению доли мы ни приняли за основу. «Доля» в данном случае есть не что иное, как юридическая фикция, которая предусматривает под собой, по факту, не «долю в праве» (так как право не делится и принадлежит всем сообща), а отдельное, производное от права собственности имущество, принадлежащее каждому из участников общей долевой собственности в отдельности, само по себе. Такое имущество, как представляется, обременяет и сам объект, находящийся в общей собственности, и связывает собственников отношениями между собой, создавая для каждого из них определенные права и обязанности [59, с.33].

В контексте долевого участия в строительстве жилых зданий одной из наиболее применимых может выступать концепция доли в праве собственности на строящийся объект. В рамках данной концепции доля считается отдельным элементом правового титула на строящийся объект и предоставляет человеку право владения, пользования и распоряжения. Именно поэтому, на наш взгляд, вышеупомянутая концепция наиболее приемлема в области долевого участия в строительстве жилых домов.

ГЛАВА 2. ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ ЗАКЛЮЧЕНИЯ, ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ ЖИЛОГО ЗДАНИЯ И ЕГО ИСПОЛНЕНИЯ

§ 2.1. Форма и порядок заключения договора долевого участия в строительстве жилого здания

Заключение договоров является основой юридических и экономических отношений между субъектами права. Формы заключения договоров играют ключевую роль в обеспечении их юридической силы и правомерности. С этой точки зрения учёные-правоведы особое внимание уделяют анализу письменной, устной и электронной форм договоров, а также специфическим формам, применяемым в отдельных областях права.

Общие положения о форме гражданско-правовых договоров содержатся в ст.500 ГК РТ. В ней указывается, что договор может быть заключен в любой форме, если для данного вида договора законом не установлена определенная форма, что дает сторонам свободу в выборе формы договора. Если стороны согласовали определенную форму, то договор считается заключенным только после придания ему этой формы, даже если закон для данного вида договора такую форму не требует, что позволяет стороны придать договору форму, соответствующую их договоренности.

В настоящее время в Республике Таджикистан законодательно закреплены различные формы заключения договоров. Чаще всего они заключаются в устной форме (ст. 173 ГК РТ), что означает словесный обмен сторон, т.е. и оферта, и акцепт выражается в устной форме. Несмотря на устный характер договора, он будет иметь юридическую силу-при отсутствии требования об обязательности письменной формы, прописанной в действующем законодательстве.

Устная форма заключения договора имеет как свои преимущества, так и недостатки. С одной стороны, неоспоримым преимуществом является процессуальная оперативность и минимализация транзакционных издержек

при достижении консенсуса, с другой, же они не обеспечивают должной защитой при возникновении спорных моментов ввиду отсутствия стабильной доказательственной базы.

Ещё одной формой заключения договоров выступает простая письменная форма, закреплённая в ст.174 ГК РТ, которая отличается от устной необходимостью материальной фиксации волеизъявления сторон на бумажном носителе, что достаточно удобно для сторон и служит защитой от возможного правонарушения со стороны лиц, заключивших договор.

В ГК РТ содержатся две статьи, закрепляющие признание заключённым в письменной форме договора посредством интернет-связи. Так, к совершению сделки в письменной форме, в соответствии с ч.4 ст. 174 ГК РТ «приравняется обмен письмами, телеграммами и другими документами, в том числе электронными документами посредством сети электрической связи, определяющими субъектов и содержание их волеизъявления, если законом или соглашением сторон не установлено иное» [2]. Ст.500 ГК РТ схожа по содержанию со ст.174 ГК РТ в плане демонстрации гибкого подхода таджикистанского законодателя к возможности выбора формы договора и к широкому пониманию письменной формы. Итак, договоры, составленные в так называемой «бездокументарной форме», то есть на электронном носителе признаются письменными. Легитимность предана также и соглашениям, изложенным в переписке по электронной почте или иным средствам связи. В данном случае, однако, должно быть соблюдено условие о возможности точной идентификации сторон. На практике в Республике Таджикистан достаточно часто заключаются договора, в которых стороны прописывают, что все дальнейшие соглашения об изменении и дополнении договора считаются действительными при отправке их с конкретной электронной почты. При этом электронные адреса почты прямо указываются.

Законодатель, учитывая развитие информационных коммуникаций связи в ч.3 ст. 500 ГК РТ делает акцент в большей степени на важности волеизъявления сторон, а не на том, на каком носителе она отражена. В данном

случае в качестве достаточности заключения договора выступает наличие оферты и ответного акцепта.

В ст. 177 ГК РТ предусмотрена также письменная форма заключения договоров с нотариальным удостоверением, т.е. договор может быть удостоверен нотариусом, либо иным лицом, имеющим на это право.

Кроме того, в этой же статье говорится о письменной форме заключения договора с нотариальным удостоверением и государственной регистрацией. Согласно ст.177 ГК РТ, нотариальное удостоверение сделки требуется, если это прямо прописано в законодательстве при заключении определённых видов договоров либо если одна из сторон договора настаивает на таком удостоверении. Сказанное означает, что нотариально удостоверить можно, по сути, любой договор при наличии волеизъявления, и это будет законным. В случае же неустверждения нотариально договоров, к которым такое требование предъявляется, будет считаться, что форма договора не соблюдена.

В доктрине не сложилось единой точки зрения на последствия несоблюдения формы договора. Например, А.Ю. Александров и В.В. Острикова считают, что «...сделка, которая совершается с одним и тем же отступлением от традиционных правил, не может расцениваться незаключенной в одном случае и недействительной - в другом. Несоблюдение формы договора не влечёт его незаключённость» [53, с.219]. Далее они продолжают: «...исследователи, кто придерживается такой же позиции, сосредотачивают своё внимание на том, что форму нужно рассматривать не как условие договора, а как другое его составляющее» [53, с.219]. В то же время таджикистанский законодатель придерживается позиции о ничтожности сделки при несоблюдении её нотариальной формы, что прописано в ст.179 ГК РТ «...несоблюдение нотариальной формы сделки влечет её недействительность. Такая сделка считается ничтожной» [2]. Следует заметить, что на отношения по долевному участию в строительстве жилых зданий данная норма может сказаться негативным образом, став

основой для злоупотребления со стороны недобросовестных застройщиков. Рассмотрим одну из ситуаций. Застройщик заключил договор долевого участия в строительстве с дольщиком 23 августа 2023 г., когда возводился восьмой этаж, на сумму 250000 сомони за 56 кв.м. В целом здание должно было состоять из 15 этажей, завершение строительства планировалось на август 2024 г., однако в срок оно завершено не было. 15 февраля 2025 г. дольщик обратился к застройщику с требованием о выплате неустойки, потому что он снимал жильё и планировал начать ремонт в новой квартире в 2024 г. На эти требования застройщик ответил, что при желании дольщик может обратиться в суд и что их договор будет признан недействительным на основании ст. 179 ГК – из-за отсутствия нотариального удостоверения. При этом он был намерен вернуть дольщику его 250000 сомони и заключить договор с новым дольщиком. Однако в 2025 г. цены на жильё значительно выросли, в связи с чем дольщик был поставлен в невыгодные условия.

Подобные злоупотреблений со стороны застройщиков могут возникать в самых различных случаях, потому что не каждый из дольщиков осведомлён о необходимости нотариального удостоверения договора, в котором имеются подписи сторон и поставлена печать застройщика. Между тем последнее основательно защищает дольщика от своеволия застройщика. Здесь следует подчеркнуть, что все отношения, складывающиеся между застройщиком и дольщиком в период заключения договора долевого участия, имеют юридическое сопровождение, но договора преднамеренно не оформляются нотариально.

К тому же казусы могут возникать и при уступке права требования со стороны одного дольщика в отношении другого. Так, если договор долевого участия с одним дольщиком был составлен без нотариального удостоверения, а последующий договор об уступке права требования со стороны одного дольщика в отношении другого – с нотариальным удостоверением, то здесь может возникнуть конфликтная ситуация между несколькими лицами.

В связи с вышеизложенным, думается, что во избежание злоупотреблений со стороны застройщика необходимо предусмотреть для него меру ответственности за несоблюдение формы договора долевого участия в строительстве при отсутствии нотариального удостоверения в виде 3% от общей суммы договора. Такие меры позволят обезопасить дольщика от мошеннических действий со стороны застройщика.

Как мы уже писали, сторонами в договоре долевого участия в строительстве выступают застройщик и дольщик, и для того чтобы заключить такой договор, необходимо удовлетворять определённым требованиям.

Так, дольщика может выступать только полностью дееспособный гражданин. Согласно общим нормам ст. 22 ГК РТ, полная гражданская дееспособность возникает с момента достижения лицом совершеннолетия, т. е. 18 лет. С этого возраста лицо может самостоятельно вступать в любые гражданско-правовые отношения и нести полную ответственность за свои действия. Однако ч. 2 данной статьи вводит исключение для несовершеннолетних, которые вступили в брак до достижения 18 лет. В таких случаях лицо приобретает полную дееспособность с момента заключения брака (в соответствии с нормами Семейного кодекса Республики Таджикистан брачный возраст достигается в 18 лет. В некоторых случаях при наличии уважительных причин суд имеет право снизить брачный возраст на 1 год, т.е. разрешение на вступление в брак возможно получить по достижении 17 лет. Данный возраст для обоих полов является одинаковым) а значит может заключать договор долевого участия в строительстве жилого здания.

В свою очередь ч. 3 ст. 22 гарантирует, что полная дееспособность, приобретенная несовершеннолетним при вступлении в брак, сохраняется и после расторжения брака. Утратить же её он может в случае признания брака недействительным.

Существует и другой способ приобретения права на заключение договора долевого участия в строительстве жилого здания до достижения 18 лет – это эмансипация. В соответствии с нормами ст.28 ГК РТ, несовершеннолетний,

которому исполнилось 16 лет, может быть объявлен полностью дееспособным (эмансипированным) в установленном законом порядке, если он занимается трудовой деятельностью или ведет предпринимательство с согласия своих законных представителей.

В контексте нашего исследования будет вполне уместным привести здесь следующее мнение российского юриста С.А. Черняковой: «...участником долевого строительства может быть любой гражданин. Он только должен обладать дееспособностью в полном объеме или, если гражданин ограничен в дееспособности, то получить согласие попечителя на заключение договора долевого участия в строительстве» [146, с.113].

Что касается Таджикистан, то в его Гражданском кодексе никаких особых требований к категориям физических лиц, которые могут заключать договора долевого участия в строительстве жилого здания, не предъявляется. В ст. 1160 этого кодекса говорится только о застройщике и вкладчике.

Здесь возникает вопрос: могут ли иностранные граждане быть дольщиками в строительстве зданий? Как следует из ст.2 ГК РТ, «...участниками отношений, регулируемых гражданским законодательством, являются ... иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица, если законом не предусмотрено иное» [2]. В соответствии с принципом национального режима, иностранцы пользуются такими же правами и несут такие же обязанности, как и граждане страны, за исключением случаев, прямо предусмотренных законом (например ограничения, связанные с национальной безопасностью, общественным порядком или другими государственными).

В законе страны «О правовом статусе иностранных граждан и лиц без гражданства в Республике Таджикистан» от 02.01.2018 г. в ст. 11 тоже закрепляются ограничения для иностранцев и лиц без гражданства, но они уже касаются приобретения в собственность зданий и жилых домов, а также других помещений, которые входят в жилищный фонд [14]. При этом в упомянутой статье ничего не говорится о том, могут ли иностранные граждане

участвовать в строительстве объектов недвижимости. Такое «умолчание» позволяет предположить, что законодательство оставляет некоторую возможность для иностранцев заключения договора долевого участия в строительстве.

Норма ст. 11 запрещая иностранцам и лицам без гражданства приобретать в собственность готовые здания и жилые дома, в тоже время прямо не запрещает им участвовать в строительстве и инвестировании в объекты недвижимости. В такой ситуации заключение договора долевого участия становится реальным, потому что иностранный гражданин вкладывает средства в строительство объекта недвижимости. Естественно, он получает право на долю в этом объекте после его завершения. В данном случае проблему можно решить, если обратиться к основополагающим принципам соблюдения права собственности и права участия в строительстве, а они существенно различаются.

Заключение договора долевого участия вовсе не означает немедленного приобретения права собственности. Иностранный гражданин становится владельцем доли в строящемся объекте, и это право трансформируется в право собственности только после завершения строительства и регистрации права собственности в установленном порядке. Но в данном случае могут возникнуть коллизии: иностранный гражданин может стать участником договора долевого участия в строительстве жилого здания, но не может оформить право собственности. Во избежание таких спорных моментов мы предлагаем дополнить ст. 1160 ГК РТ Республики Таджикистан п. 3 следующего содержания: *«Участвовать в долевом строительстве в качестве дольщика могут граждане Республики Таджикистан. Застройщиком может выступать только юридическое лицо, зарегистрированное в установленном законом порядке на территории Республики Таджикистан и имеющее специальное разрешение (лицензию) на осуществление деятельности в сфере долевого строительства, выданное уполномоченным государственным органом».*

В свою очередь, застройщиком может быть только исключительно юридическое лицо. А.В. Золотухин и Т.И. Султонова отмечают, что «...основными субъектами предпринимательского права являются коммерческие организации, потому что именно этот вид юридических лиц преследует извлечение прибыли в качестве основной цели своей деятельности» [29; с.167]. Самыми распространенными на практике в Таджикистане выступают коммерческие юридические лица в форме обществ с ограниченной ответственностью. ООО «Элит Строй Сервис», ООО Катари Диар Реал Истейт Инвестмент Компани, ООО «Яхё-Компания», ООО «Строй-Центр», ООО «Строй-Трест», ООО «Эъмор», ООО «Калъа», ООО «Себистон 2018», ООО «Сарманзил», ООО «AR Construction», ООО «Рамз Душанбе», ООО «Бахт 2005», ООО «АБР-Текстиль», ООО «Армон Девелопмент», ООО «Нил – Сохтмон», ООО «Партнёр», ООО «Мегаполис», ООО «Механсоз», ООО «Нури Душанбе», ООО «Пойтахт Инвест» и т.д.

Реже в качестве организационно правовой формы в области строительства выступают акционерные общества. В качестве примера можно привести ЗАО «Муким –1», ОАО «Авиценна» и др.

Думается, что ООО, как форма организации бизнеса, чаще всего используется, поскольку по сравнению с другими организационно-правовыми формами обладает рядом преимуществ, которые делают их привлекательными для застройщиков. Первостепенное преимущество данной организационно-правовой формы обусловлено институтом ограниченной ответственности участников, подразумевающая возложение ответственности по обязательствам компании исключительно в пределах своих вкладов в уставный капитал компании, что снижает риски личных финансовых потерь и способствует привлечению большего числа участников компании.

В качестве следующего преимущества следует назвать простоту и гибкость в организации ООО и управлении юридическим лицом подобной организационно-правовой формы, связанная с тем, что в отличие от акционерных обществ, в которых процесс принятия решений может быть

сложным и затянутым, структура ООО предполагает оперативность управленческих процессов, которая позволяет быстрее реагировать на изменения в рыночной среде и принимать важные стратегические решения.

Гибкость финансовой модели реализуемых проектов выступает дополнительным критически значимым аспектом функционирования ООО, что позволяет застройщику привлекать дополнительный инвестиционный капитал путем расширения состава участников, либо посредством увеличения вкладов со стороны ранее уже существующих дольщиков. При подобном раскладе появляется возможность более эффективного распределения денежными средствами и проектами самой различной масштабности, что прежде всего, связано с защищенностью имущества учредителей таких юридических лиц, так как они не отвечают по обязательствам данных хозяйственных обществ своим имуществом и несут риск убытков, связанных с деятельностью общества, в пределах своих вкладов.

В законодательствах государств–членов СНГ, в том числе и в Таджикистане установлены меры по защите прав дольщиков. Так, письменная форма и необходимость нотариального удостоверения договора установлены нормами ст. 1159 ГК РТ.

Следует отметить, что договоры долевого участия в строительстве подлежит нотариальному удостоверению в большинстве стран постсоветского пространства, а в некоторых странах, к примеру, таких как Россия и Казахстан они подлежат и государственной регистрации. В Казахстане, кроме этого, с целью упорядочения отношений в области долевого участия в строительстве разработаны специальные Правила ведения учета договоров [183].

Рассмотрим наиболее распространённые меры по защите прав участников договорного регулирования долевого строительства. В качестве основной цели такой меры выступает именно защита прав участников долевого строительства, а также обеспечение законности заключаемых в этой сфере сделок. В первую очередь при удостоверении договора нотариус должен убедиться в том, что его заключение не является противозаконным. В то же

время, как известно, каждый застройщик осуществляет свою деятельность на основе образования юридического лица, потому что имеет официальный атрибут юридического лица в виде собственной печати, удостоверяющей подлинность заключаемых сделок. С учётом этого встаёт вопрос о целесообразности нотариального удостоверения, ведь печать юридического лица в данном случае и удостоверяет сделку, и поэтому нет никакой необходимости в привлечении нотариуса. Для того чтобы сделка была удостоверена, достаточным считаем наличие печати застройщика в договоре участия. На наш взгляд, нотариальное удостоверение вряд ли можно считать действенным правовым механизмом для защиты прав дольщиков, напротив – оно влечёт за собой дополнительные денежные расходы, которые ложатся на плечи дольщиков.

Для упрощения процедуры оформления договоров долевого участия между сторонами считаем правильным отказаться от необходимости нотариального удостоверения договоров, предусмотренного нормами ГК РТ, что будет способствовать снижению расходов и сокращению времени на их оформление. К тому же, учитывая изменения, внесённые 01.10.2025 г. №2199 в Закон Республики Таджикистан от 28.02.2004 г. №19 «О государственной пошлине» [17] размер государственной пошлины «за удостоверение иных соглашений, предмет которых подлежит оценке, за исключением пункта 4) настоящей части, - в размере 2% от суммы договора, но не менее 2 показателя для расчетов» (ч.7 ст.4) означает возложение на дольщика дополнительной суммы. Так, к примеру, при покупке квартиры стоимостью 450000 сомони, размер государственной пошлины составит 9000 сомони, без учёта услуг нотариуса. Учитывая, что на практике, после окончания строительства на дольщика возлагается государственная пошлина за заключение договора купли-продажи с застройщиком, оплата получения технического паспорта и регистрации договора, в суммарном исчислении выходит значительная денежная сумма.

Более эффективной, конечно, была бы государственная регистрация такого рода договоров.

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

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

Введение возможности заключения договоров в электронной форме соответствует современным тенденциям цифровизации и ускорит процесс взаимодействия между участниками долевого строительства, тем более, что для этого в РТ созданы все правовые основы. В Таджикистане с 2023 г. вступил в действие Закон Республики Таджикистан «Об электронном документе и электронной подписи» от 15 марта 2023 г., №1965, ч.2 ст.7 которого гласит: «С помощью электронных документов могут совершаться сделки (заключаться договоры), производиться расчеты, осуществляться переписка, передача документов и иной информации» [13]. Договор долевого участия в строительстве может быть подписан при помощи электронной подписи. Ст. 17 вышеуказанного закона закрепляет возможность использования электронной подписи при оформлении электронных документов, сделок (договоров). Следует заметить, что цифровизация активно внедряется в нашу жизнь, и в законодательстве РТ предусмотрена возможность использования трёх разновидностей электронных подписей.

Создание специального Реестра договоров долевого участия в строительстве жилых зданий при Комитете по архитектуре и строительству при Правительстве Республики Таджикистан обеспечит контроль и прозрачность сделок, что повысит доверие участников долевого строительства к заключаемому договору и защитит их права.

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

§ 2.2. Изменение и расторжение договора долевого участия в строительстве жилого здания

Договор между дольщиком и застройщиком заключается с целью урегулировать отношения в данной области. Предпосылками заключения договора долевого участия в строительстве выступает наличие интереса у сторон. У застройщика – это получение денежных средств, у дольщика – получение жилья по выгодной цене. В этой связи Т.И. Султонова справедливо делает акцент на то, что «интерес, будучи побудительной причиной заключения договора, по своей природе будет всегда находиться за рамками договорной конструкции хотя бы потому, что существует раньше самих договорных правоотношений» [171, с.130].

Как правило моментом окончания договора является его исполнение. Однако в некоторых случаях ситуация может измениться, в результате чего могут измениться интересы сторон. Как отмечается в юридической литературе: «...каждый из участников, вступая в договорные отношения, всегда действует в своем интересе и ожидание собственной выгоды (пользы)

каждым из них сопровождает любой договор как само самой разумеющееся» [171, с.128].

Свидетельством важности категории «интерес» в гражданском права выступает, в частности, и апеллированием законодателя данным термином. Например, ч.2 в ст.517 ГК РФ предусматривает возможность изменить или расторгнуть договор (в определённых случаях) по требованию заинтересованной стороны. Иными словами, заинтересованная сторона – это сторона, имеющая интерес в расторжении или изменении договора.

В соответствии с общими нормами гл. 34 ГК РФ (ст.516-520), касающимися этой проблемы, основанием для изменения и расторжения договора выступает соглашение сторон, если закон или договор не предусматривает иное (ст. 516 ГК РФ). Но есть также случаи, когда договор расторгается по решению суда.

Российский правовед В.Н. Годунов ставит выполнение договорных функций в зависимость от стабильности договора [71, с.67]. Такое мнение автора, на наш взгляд, представляется верным, потому что в случаях, когда в договоре отсутствует стабильность в результате невыполнения либо несвоевременного выполнения одной из сторон договора своих обязательств, функции договора нарушаются. «Одной из основных функций договора является правовая регламентация действий, подлежащих выполнению сторонами по договору, придание им статуса субъективных прав и юридических обязанностей» [124]. В случае же нарушения сторонами условий договора, его регулятивная функция не осуществляется должным образом. Можно сказать, что при нарушении функционирования договора достижение его цели либо осложняется, либо становится невозможным. Например, если нарушаются сроки строительства, сдача дома задерживается, то стабильность договора ставится под сомнение.

При этом не следует забывать о том, что в ст.1165 ч.1 ГК РФ имеется положение, согласно которому договор долевого строительства жилого здания можно не только изменить, но и вообще аннулировать.

Существуют также случаи законодательного изменения требований к обязательности исполнения отдельных условий договора или к его форме. При этом, следует отметить что закон обратной силы не имеет, и поэтому ранее заключённый договор (т.е. до появления нового закона) считаются действительным. Так, до вступления в силу нового ГК РТ необходимость нотариального удостоверения договора, заключаемого между дольщиком и застройщиком, не была прямо прописана в действующем законодательстве. Подобное означает, что договора, заключённые без нотариального удостоверения до июля 2023 г. считаются действительными, в отличие от аналогичных договоров, заключённых после вышеуказанной даты. По общему правилу, предусмотренному ст. 179 ГК РТ, договор считается недействительным при несоблюдении требований к его форме. Опят же, если заключение договора произошло до вступления в силу новых положений Гражданского кодекса, то его перезаключения не требуется, равно как и изменения условий договора в случае, когда таковые прописаны в качестве обязательных. Из всего вышеизложенного следует, что договор долевого участия в строительстве является дящимся договором.

Изменение и расторжение договора в связи с существенным изменением обстоятельств возможно через суд. В соответствии со ст. 517 ГК РТ «Изменение обстоятельств признается существенным, когда они изменились настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях» [2]. На наш взгляд недостаточными выступают общие основания, поскольку невозможно с точностью определить, какие обстоятельства являются существенными для сторон договора долевого участия в строительстве жилого здания. В данной связи, считаем необходимым конкретизировать какое именно изменение является существенным для дольщика и застройщика.

На практике встречаются случаи попытки изменения одной из сторон договора. Рассмотрим один из примеров. В суд г. Вахдат поступило заявление

Маноновой М.Т. в отношении ответчиков Фозиловой С.К. и ООО «Аёмидин Сохтмон» в лице директора Саъдуллоева Б.Н. о признании договора долевого участия в строительстве недействительным и признания заключенным договором между Маноновой М.Т. и ООО «Аёмидин Сохтмон».

Истец Манонова М.Т. обратилась в суд с иском в отношении своей бывшей невестки Фозиловой С.К., которая заключила договор долевого участия. Было установлено, что ответчик неоднократно обращалась в офис продаж к застройщику Саъдуллоеву Б.Н. с намерением приобрести квартиру. Между вышеуказанными лицами были обсуждены вопросы передачи денежной суммы для получения квартиры №55 площадью 48 кв.м на 11 этаже блока «А». Сумма договора составила 21600 долларов США по курсу в национальной валюте. Из данных средств дольщик выплатил, при заключении договора, 14000 долларов США. Относительно оставшейся суммы ООО «Аёмидин Сохтмон» был составлен график погашения между застройщиком и Фозиловой С.К., выступившей дольщиком.

Истец Манонова М.Т. обратилась в прокуратуру и суд г. Вахдат с заявлением о том, что денежные средства, переданные ее бывшей невесткой - ответчиком Фозиловой С.К. не были собственными средствами ответчика. Истец доказывала, что деньги, переданные застройщику, принадлежали ей. Истец требовала признания договора, заключенного между ООО «Аёмидин Сохтмон» и Фозиловой С.К. недействительным в связи с тем, что он был заключен путем обмана. Также Манонова М.Т. выдвинула требование признать действительным договор долевого участия в строительстве от 10 января 2025 года между ею самой и застройщиком ООО «Аёмидин Сохтмон».

В свою очередь, Фозилова С.К. обратилась со встречным заявлением обосновав это тем, что 5 июня 2007 года между ней и Тошхуджаевым Анваром был заключен религиозный обряд - никох. У вышеуказанных лиц четыре общих ребенка.

В связи с ухудшением отношений, стороны решили проживать раздельно. В 2022 году, Тошхуджаев А. покинул территорию РТ с целью заработка денег

в РФ. Он отправлял своим детям 3000 сомони для оплаты денег за арендованную квартиру.

Манонова М.Т., с целью экономии денег, предложила своей бывшей невестке проживать с ней в квартире до момента совместного сбора денег и покупки квартиры для Фозиловой С.К. и ее детей.

После того как Фозилова С.К. выбрала застройщика, она вместе со своей бывшей свекровью, Маноновой М.Т. и старшей дочерью Фозиловой Б. отправились в офис продаж, взяв с собой сумму в размере 10500 долларов США.

Однако вскоре отношения между свекровью и её бывшей невесткой испортились. Манонова М.Т. в тайне от Фозиловой С.К. обратилась в офис застройщика с требованием расторгнуть договор между ООО «Аёмидин Сохтмон» и Фозиловой С.К. Манонова М.Т. требовала отдать ей 14000 долларов США. После получения отказа со стороны застройщика, она обратилась в суд.

По словам Фозиловой С.К. у нее на руках была сумма равная 4000 долларов США. В день заключения договора, она взяла 10000 долларов США в долг у коллеги. В свою очередь по словам Маноновой М.Т. вся сумма, равная 14000 долларов США принадлежит ей и была передана ответчице.

В результате рассмотрения дела, на судебное заседание которого явилась только ответчик – Фозилова С.К., суд принял решение не удовлетворять требования Маноновой М.Т. о признании договора долевого участия в строительстве между Фозиловой С.К. и ООО «Аёмидин Сохтмон» недействительным [178].

Таким образом Суд принял решение об оставлении договора без изменения. На наш взгляд решение суда в данном случае справедливое, поскольку не смотря на происхождение денег им не было выявлено ни факта обмана, ни факта фиктивности договора.

Рассматривая вопрос о правах застройщика, следует отметить, что для обеспечения баланса интересов обеих сторон, по нашему мнению, необходимо

включить в законодательство положения о праве застройщика на одностороннее расторжение договора в строго определенных и обоснованных случаях. Например, в случае существенного нарушения условий договора дольщиком. Исходя из природы правоотношений, возникающих между сторонами договора долевого строительства жилого дома, считаем, что со стороны дольщика основным нарушением договора может быть неоплата денежной суммы по графику, обговоренному сторонами и приложенному к договору. Поскольку неоплата дольщиком денежных средств в установленный договором срок является существенным нарушением его обязательств, поскольку считаем необходимым предоставить застройщику право на одностороннее расторжение договора в случае такого нарушения. Введение такого права застройщика позволит ему эффективно защищать свои интересы и обеспечивать непрерывность финансирования и реализации строительного проекта. На наш взгляд, ст. 1165 ГК РФ «Изменение и аннулирование договора долевого строительства жилого здания» необходимо изменить, изложив в следующей редакции:

- 1. По согласованию сторон заключенный договор может быть изменен.*
- 2. По требованию вкладчика договор в предусмотренных законом случаях может быть аннулирован.*
- 3. Застройщик вправе расторгнуть договор долевого участия в строительстве в одностороннем порядке в случае нарушения условий договора дольщиком об оплате денежных сумм, в соответствии с графиком платежей, являющимся приложением к договору, в течение 6 месяцев с даты положенной оплаты. Расторжение договора застройщиком осуществляется путем направления дольщику письменного уведомления о расторжении с указанием оснований расторжения и сроков устранения нарушений, если это возможно.*

Предусмотрение письменного уведомления дольщику о расторжении договора с указанием оснований и сроков устранения нарушений гарантирует

прозрачность процесса и предоставляет дольщику возможность исправить нарушение до фактического расторжения договора.

Введение указанной нормы обеспечит баланс интересов сторон договора. В данной случае учитывается, как необходимость защиты прав дольщиков, так и обеспечение прав застройщиков на своевременное получение платежей и продолжение строительства.

§ 2.3. Возникновение права собственности на объект долевого строительства

Договор долевого участия в строительстве, фиксируя порядок финансирования, сроки строительства и передачи объекта, является основным регулятором отношения между дольщиком и застройщиком.

Выше мы уже писали, что итоговой целью вступления в отношения по долевному участию в строительстве для дольщика выступает получение недвижимого имущества в собственность. Как показывает практика, дольщик идёт на риск для того чтобы по итогу получить недвижимость по цене ниже рыночной. Именно поэтому он готов ждать несколько лет завершения строительства и сдачи дома в эксплуатацию.

Объектом долевого строительства является недвижимое имущество. Рассматривая понятие «недвижимость», следует обратиться к ст.1 Закона «О государственной регистрации недвижимого имущества и прав на него» в соответствии с которым «недвижимое имущество - земельные участки, как государственная собственность, жилые и нежилые здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, многолетние насаждения и иное недвижимое имущество, прочно связанное с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно» [10].

Уполномоченным органом в признании объектов незавершённого строительства, в соответствии с п. 7. Правил определения объектов незавершенного строительства и введения их в гражданский оборот,

утвержденных постановлением Правительства Республики Таджикистан от 27 марта 2018 г., № 148 (в редакции постановления Правительства РТ от 02 марта 2023 г., №85), является Правительство Республики Таджикистан.

В данном случае возникает вопрос о возможности отнесения жилого объекта, который уже построен, но не сдан в эксплуатацию, к объектам незавершенного строительства. На наш взгляд, здесь позиция законодателя неоднозначна. Так, ст.1 Закона «О государственной регистрации недвижимого имущества и прав на него», читаем: «объекты незавершенного строительства - законсервированный объект строительства, создание которого в качестве жилого и нежилого здания разрешено в соответствии с законодательством Республики Таджикистан, но не завершено, имеющий прочную связь с землей, назначение, местонахождение и размеры которого описаны в документах единого государственного регистра недвижимого имущества и прав на него» [10]. При анализе данной дифференциации, акцент должен быть сделан на прямом указании незавершенности строительства. Исходя из буквального толкования правовых норм и анализа правовой природы таких объектов, определения, жилое здание, строительство которого полностью завершено, но не сдано в эксплуатацию, не подлежит квалификации в качестве объекта незавершенного строительства.

Юридическое понятие "сдача в эксплуатацию" обозначает процедуру, подтверждающую соответствие построенного объекта проектной документации и установленным нормам. Однако это не меняет сути завершенного строительства: объект фактически готов, его физическая структура завершена, а значит, он уже не может быть признан объектом незавершенного строительства. Факт ввода объекта в эксплуатацию представляет собой исключительно юридическую формализацию возможности целевого использования, не влияя на степень завершенности строительных работ. В связи с чем, мы констатируем, что не следует смешивать правовые и технические аспекты готовности объекта.

Другое важное отличие связано с понятием «законсервированного объекта». Законодатель выделяет эту категорию для объектов, работы на которых прекращены, но которые сохраняют потенциал дальнейшего строительства. Завершенное здание, напротив, не требует дополнительных строительных мероприятий. Наличие прочной связи с землей, регистрация в государственном реестре, а также указание на назначение и местонахождение объекта не подтверждают его незавершенный статус, если фактически он полностью построен. Такие характеристики присущи любому объекту капитального строительства, независимо от стадии его готовности. Правовая неопределенность возникает только в связи с тем, что объект, не сданный в эксплуатацию, не может использоваться по назначению. Однако это не делает его объектом незавершенного строительства, а скорее указывает на наличие административных или организационных препятствий, связанных с оформлением документов, а не с процессом строительства. Попытка приравнять завершенный объект, но не введенный в эксплуатацию, к объекту незавершенного строительства, искажает смысл последнего понятия, нарушая логику правового регулирования.

Кроме того, такой подход противоречил бы целям учета объектов в государственном реестре недвижимости. Если завершенное здание будет зарегистрировано как объект незавершенного строительства, то это может повлечь неточности в статистических данных, исказить информацию о состоянии строительной отрасли и затруднить проведение сделок с недвижимостью. Законодательство должно четко разграничивать эти категории, чтобы избежать их смешения и связанных с этим правовых последствий.

Как мы уже отметили, полностью завершенное, но не сданное в эксплуатацию здание не соответствует характеристикам объекта незавершенного строительства, потому что оно утратило признаки физической незавершенности, а его юридический статус определяется

исключительно вопросами административного оформления, которые не могут быть основанием для отнесения к категории незавершенных объектов.

В то же время законодательно закреплено, что подтверждением фактически законсервированного жилого здания, в соответствии со ст. 49 Закона «О государственной регистрации недвижимого имущества и прав на него», выступает документ о соответствии строения проекту, строительным нормам и правилам. На первый взгляд, данное положение представляется внешне обоснованным, справедливым и логичным. Тем не менее, при анализе его применения обнаруживается существенная правовая проблема, связанная с неверной квалификацией завершенного жилого здания как объекта незавершённого строительства. На наш взгляд, такая квалификация, зачастую противоречит фактическому положению дел, особенно в случаях, когда строительные объекты завершены и фактически используются (заселены). Из смысла ст. 49 следует вывод, что законодатель рассматривает в качестве незавершённого завершенный, но не сданный жилой объект, т. е. объект, сдача которого не произведена. На сегодняшний день на территории г. Душанбе существует ряд подобных объектов строительства. В целом такие случаи происходят из-за проблем, связанных с технологией строительства. Из-за несоответствия строения установленным требованиям дом не может своевременно пройти государственную проверку. В ряде случаев проблема заключается в мошеннических действиях застройщика, когда оплата произведена за квадратные метры, которых по факту нет ни в плане, ни в результате завершения строительства. При заключении договора участия в долевом строительстве застройщик отмечает, что по окончании строительства в случае несоответствия фактических квадратных метров и квадратных метров, предусмотренных в договоре, расчёт будет производиться исходя из предоставленных квадратных метров. Конечно, когда речь идёт о незначительном различии площади (1-5 квадратных метров), имеет место квалифицировать это допустимая техническая погрешность. В некоторых же случаях отклонения по количеству квадратных метров превышают возможные

случайные разумные пределы, и тогда уже можно говорить о мошеннических действиях. Такая констатация вполне справедлива, потому что застройщик, заключая договор долевого участия в строительстве, указывал в нём квадратные метры, которые не были предусмотрены в проектной документации. После заключения такого договора, застройщик получает в распоряжение денежные средства участника долевого строительства, которые используются им, в лучшем случае, до окончания строительства. Между тем в этот период дольщики могли бы использовать свои денежные средства в своих целях. На пример, они могли бы положить их на счёт в банке, и получить от этого выгоду, однако из-за незаконных действий застройщика дольщик лишился такой возможности.

Имеет место также случаи, когда застройщик заключает договоры о передаче одной и той же жилой площади с несколькими дольщиками сразу. В результате различных незаконных мошеннических действий застройщики попадают в места лишения свободы, а жилые здания остаются не прошедшими государственную регистрацию. В ряде случаев такие жилые здания заселены годами, но при этом, если следовать нормам закона, они будут иметь статус объектов незавершенного строительства. В современных условиях проблема правового регулирования достроенных, но юридически неоформленных жилых зданий становится всё более актуальной.

Ст. 48 Закона «О государственной регистрации недвижимого имущества и прав на него» [10] в качестве документов, подтверждающих фактическое образование жилого здания, признаёт технический паспорт и документ о приёме жилого здания в эксплуатацию. Конечно же, данное положение является справедливым, однако придание жилому дому статуса «объект незавершённого строительства», на наш взгляд, является не вполне обоснованным, так как этот статус не учитывает фактическое состояние объектов, которые, хотя и не прошли цикл юридических процедур, фактически эксплуатируются, заселены жильцами, которые в свою очередь заключают договоры от своего имени, касающиеся пользования электроэнергией,

водоснабжением, услугами кабельного телевидения, интернетом и т.д. Подобного рода правовая неопределённость приводит к ряду последствий а отсутствие технической документации препятствует юридическому признанию таких зданий завершёнными.

С нашей точки зрения, достроенному и заселённому жилому зданию должен быть присвоен иной статус, промежуточный между объектом незавершённого строительства, т.е. зданием, которое не достроено, и объектом, полностью прошедшим государственную регистрацию зданием. Ключевая проблема заключается в том, что статус «объекта незавершённого строительства» представляет собой исключительно формально-правовую категорию, которая применяется ко всем зданиям, не прошедшим государственную регистрацию, и, следовательно, не отражает их реального состояния. Этот статус создаёт существенные препятствия для правообладателей в виде ограничений оборотоспособности объекта, невозможности подключения к инженерно-коммунальной инфраструктуре, а также в затруднениях при обеспечении безопасности жильцов. Одновременно с этим полное признание здания завершённым без соответствующей документации могло бы противоречить установленным нормам строительного законодательства и стандартам безопасности.

Для решения указанной проблемы представляется целесообразным ввести в законодательство промежуточный статус, который отражает специфику таких объектов. В частности, предлагается закрепить категорию «объект завершённого строительства с отсутствующей технической документацией». Такой статус мог бы быть предоставлен при соблюдении условия фактической завершенности здания и пригодности к эксплуатации, что позволит обеспечить базовые права владельцев, заключения договоров с коммунальными службами, проведения сделок, а также снизить социальную напряжённость, обусловленную отсутствием надлежащего правового статуса у фактически завершённых объектов строительства.

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

Введение этой нормы обеспечит справедливый баланс между интересами государства, которое должно контролировать соблюдение строительных норм, и правами граждан, проживающих в таких зданиях. Одновременно это создаст стимулы для собственников и застройщиков обязательно завершать процесс документального оформления, а также минимизирует риски для безопасности жильцов.

Переход прав от дольщика к новому дольщику на территории Республики Таджикистан чаще всего осуществляется путём аннулирования договора долевого участия в строительстве, ранее заключённого между дольщиком и застройщиком, и заключением нового договора между застройщиком и новым дольщиком. Такого рода заключение договоров на сегодняшний день практикуется такими организациями, как «Строй Трест», «Эъмор», «Сохтмон Калъа» и другими застройщиками. При заключении нового договора старый договор аннулируется, в то же время копии паспортных данных и заявление прежнего дольщика об отказе от договора сохраняется застройщиком в качестве гарантии.

По нашему мнению, оформление перехода прав в данном случае должно происходить посредством заключения договора цессии, что будет юридически правильным. При этом мы никак не умаляем значения свободы гражданско-правового договора, отражающего в себе гибкость и универсальность гражданско-правового регулирования.

В соответствии со ст. 483 ГК РТ, свобода гражданско-правового договора выражается в наличии у лица права выбора на заключение или не заключение договора, что означает отсутствие возможности у кого-либо к понуждению заключения договора против воли (кроме отдельных случаев, прямо предусмотренных в законодательстве РТ или при самостоятельном принятии на себя обязательств по такому заключению лицом). Аналогичная норма содержится в ст. 2 Модельного закона стран СНГ «О договорном праве», отражённой в Постановлении Межпарламентской Ассамблеи государств - участников Содружества Независимых Государств от 28 октября 2022 года [20].

Российский учёный-юрист К.И. Забоев отмечает, что «в законодательстве употребляется значительное количество оценочных понятий, толкуемых правоприменителями по своему усмотрению, и так или иначе ограничивающих свободу договора» [157, с.211].

Гражданское законодательство допускает заключение как договоров, которые предусмотрены непосредственно в ГК РТ, так и договоров, не закреплены в нём. Сторонам правоотношения предоставляется широкий спектр возможностей для регулирования договорных отношений. Указанный принцип позволяет сторонам самостоятельно определять содержание своих обязательств, исходя из своих интересов и целей.

ГК РТ содержит множество поименованных (типизированных) договоров, выступающих в качестве стандартных моделей, обеспечивающих предсказуемость и правовую определенность в гражданских правоотношениях. Нормы, регулирующие такие договоры, обычно содержат детализированные правила относительно субъективных прав и корреспондирующих обязанностей сторон, порядка их исполнения и возможных последствий нарушения обязательств.

Одним из важных преимуществ гражданского права является то, что оно допускает возможность заключения договоров, прямо не предусмотренных в Гражданском кодексе. Иначе говоря, такие договоры называют

«непоименованные договоры». Такая формулировка дана в ст.4 Модельного закона стран СНГ «О договорном праве» [20]. Что касается ГК РТ, то в нём такие договора получили название «не предусмотренные законодательством».

Стороны, заключая не предусмотренный законом договор, имеют право разработать индивидуальные условия договора, руководствуясь общей правовой базой и основными принципами гражданского законодательства.

В то же время любая свобода имеет свои границы, и принцип свободы договора не является абсолютным. Так, в ст. 484 ГК РТ имеется положение о том, что заключение договора не должно идти вразрез с правилами, предусмотренными для стороны, имеющими место в действующем законодательстве.

В данном случае возникает вопрос о возможности применения императивных норм к не предусмотренным в законе договорам по аналогии. На сегодняшний день ГК РТ не даёт на этот вопрос однозначного ответа, в то время как Модельный закон стран СНГ «О договорном праве» такую возможность в ряде случаев предусматривает, что, на наш взгляд, является вполне справедливым.

Рассмотрим гипотетическую ситуацию, при которой застройщик вместо договора долевого участия в строительстве будет заключать с дольщиками иные договоры (не предусмотренные в действующем законодательстве РТ), которые формально соответствуют требованиям законодательства, но фактически направлены на обход его императивных норм. В этих договорах предусматриваются условия, отличные от действующего законодательства и имеющие своей целью обход закона для получения собственной выгоды. При этом застройщик будет прикрываться нормой о свободе гражданско-правового договора. Например, вместо договора долевого участия, регулируемого специальными нормами и защищающего права участников строительства, может произойти заключение договора, не подпадающего под действие законодательных ограничений.

Мы считаем, что безграничное применение свободы договора может привести к злоупотреблению правом, особенно в таких сложных и социально значимых сферах, как долевое строительство, потому что данные договоры могут содержать положения, позволяющие застройщику уклоняться от своих обязательств, снижать уровень ответственности или возлагать на дольщиков чрезмерные обязательства.

Такая практика создает серьёзные риски как для граждан, так и для правовой системы в целом. Участники долевого строительства оказываются лишены тех гарантий и механизмов защиты, которые предоставлены им действующим законодательством, что подрывает основы правового регулирования, причём субъекты получают возможность избежать соблюдения обязательных норм через использование правовых уловок.

На наш взгляд, сторонам нельзя позволять без каких-либо ограничений формулировать условия соглашения, потому что это создаёт благоприятную почву для злоупотреблений. В условиях значительного неравенства сторон, как это часто бывает в отношениях между застройщиком и дольщиком, более сильная сторона может навязывать свои условия, используя правовую неграмотность или слабую переговорную позицию другой стороны. Мы считаем, что свобода в составлении договора не должна трансформироваться в инструмент не защиты интересов сторон, а обеспечения выгоды для более сильного субъекта.

Для предотвращения подобных злоупотреблений законодатель устанавливает определенные пределы свободы договора. В данном случае мы имеем в виду императивные нормы права, в частности обязательные требования к форме, содержанию и условиям договоров долевого участия, которые служат механизмами защиты общественных интересов и обеспечения справедливости. Кроме того, нередко судьи признают недействительными договоры, заключенные с целью обхода закона или нарушающие баланс интересов сторон.

Свобода гражданско-правового договора, по нашему мнению, должна рассматриваться как условная, ограниченная рамками законодательства и принципами добросовестности, разумности и справедливости. Думается, что разумное сочетание свободы и контроля и должно быть тем необходимым условием, при котором и будет обеспечиваться баланс интересов сторон и стабильность гражданского оборота.

Одним из ярких примеров злоупотребления принципом свободы договора является подмена одного вида договора другим в целях получения собственной выгоды, что нередко наблюдается в практике, когда гражданско-правовые договоры используются для сокрытия фактических трудовых отношений. Так, суд может признать гражданско-правовой договор трудовым, если в суде будет доказано, что под гражданско-правовым договором застройщики пытались скрыть фактически трудовые отношения и что его заключение ставило своей целью обход трудового законодательства. Конечно, такая подмена диктовалась желанием работодателя сэкономить свои финансовые средства, не почитаясь при этом нормам трудового законодательства. В трудовом договоре, как известно, важное значение имеет соблюдение процесса труда, а для гражданско-правового договора характерна концентрация на результате. Кроме того, при заключении трудового договора работник приобретает права на получение ежегодного оплачиваемого отпуска, больничных листов и т.д. Трудовое законодательство требует также обязательного соблюдения времени труда и отдыха, что не обязательно в гражданско-правовых отношениях. А.В. Тумаков и Н.А. Петраков гражданско-правовом договоре пишут следующее: «... с точки зрения работодателя, к достоинствам можно отнести следующее: отсутствует обязанность обеспечения работника необходимыми условиями труда, в том числе и материалами, если договором не предусмотрено иное; работодатель не обязан обеспечивать все гарантии, предусмотренные ТК» [138, с.116].

Таким образом, подмена трудового договора гражданско-правовым вредит не только конкретному работнику, но и обществу в целом, потому что

приводит к сокращению поступлений в систему социального страхования, снижению уровня защиты трудящихся и подрыву доверия к правовым институтам.

При рассмотрении подобных споров суды руководствуются не только формой договора, но и его содержанием, а также фактическими обстоятельствами отношений между сторонами, что соответствует общему принципу приоритета сущности над формой, который широко применяется в правоприменительной практике. Такой подход является необходимым для предотвращения злоупотреблений свободой договора, так как работодатели, пользуясь своей более сильной позицией, могут навязывать работникам условия, которые на первый взгляд соответствуют их интересам, но фактически ограничивают их права. В таких случаях вмешательство суда является гарантом восстановления справедливости и защиты прав более уязвимой стороны.

Что касается оформления отношений между застройщиком и дольщиком, то здесь очень важно, чтобы между ними не был заключён непоименованный либо смешанный договор с элементами инвестиционного, так как в таком договоре риски сторон могут быть разделены иначе, в отличие от договора долевого участия в строительстве.

Принцип свободы договора играют важную роль в процессе заключения договора. Лица вправе самостоятельно решать вопрос о заключении договора, которым будут оформлены отношения. В то же время не следует забывать, что действия данного принципа не являются безграничными, что отражается, к примеру в невозможности принятия сторонами решения о форме договора, когда к ней предусмотрены конкретные требования со стороны законодателя.

Оформление отношений между дольщиком и застройщиком должны быть оформлены именно договором участия в долевом строительстве, а не каким-либо другим договором.

Обязательные требования по содержанию предусматривают договоры последнего вида, хотя они также не подлежат государственной регистрации,

при их заключении учитываются механизмы контроля за использованием средств, предоставляемых дольщиками. Данные нормы направлены на минимизацию правовых рисков, связанных с незавершением объекта строительства, банкротством застройщика или недобросовестным выполнением обязательств.

Непоименованный или смешанный договор, содержащий элементы инвестиционного соглашения, представляет собой правовую конструкцию, в которой условия могут формулироваться сторонами произвольно. Механизмы, обеспечивающие прозрачность использования средств в таких договорах, часто отсутствуют, а обязательства застройщика сформулированы расплывчато, что оставляет дольщиков в правовой неопределенности. Более того, инвестиционные элементы могут предусматривать разделение рисков, характерное для предпринимательской деятельности, где стороны совместно несут убытки или получают выгоды. Для дольщиков, которые в большинстве случаев не являются профессиональными инвесторами, такие условия становятся явно невыгодными.

Основная проблема заключается в том, что смешанные или непоименованные договоры предоставляют застройщику возможность уклоняться от выполнения своих обязательств под предлогом разделения рисков. Если строительство будет остановлено или завершено с нарушением сроков, то дольщик может столкнуться с трудностями при взыскании убытков, так как договорные условия могут переносить часть ответственности на самого дольщика. Кроме того, судебное рассмотрение споров по договорам такого характера осложняется их нестандартной природой и отсутствием чёткой регламентации в законодательстве.

В данном контексте А.Т. Танага справедливо отмечает, что «...любое ограничение его должно быть взвешено с точки зрения общественной необходимости. А установленный запрет всегда следует толковать ограничительно - в точном соответствии с буквальным смыслом закрепляющей его нормы. С другой стороны, расширение сферы действия

ограничений возможно лишь путём внесения в соответствующие нормы изменений» [172, с.22].

Таким образом, можно констатировать, что заключение договора долевого участия в строительстве, строго регулируемого законом, является важнейшим условием для защиты прав дольщиков.

Подмена договора долевого участия на непоименованный или смешанный договор недопустима, потому что она нарушает законодательный баланс интересов сторон и существенно повышает риски для дольщиков. Защита прав участников долевого строительства требует строгого соблюдения установленных законодательством форм договора, которые исключают возможность манипуляций с использованием правовой неопределенности. Только так, по нашему мнению, можно обеспечить стабильность правовых отношений и защитить интересы дольщика как слабой стороны правоотношений.

Несоблюдение формы договора влечёт за собой его недействительность. При этом отметим, что форма договора, в соответствии со ст. 500 ГК РФ, выбирается сторонами самостоятельно кроме случаев, когда законодателем предусмотрена определённая форма договора. В то же время вопрос о форме непоименованного или смешанного договора может считаться спорным.

Кроме того, как правильно отмечается в юридической литературе, «одним из проявлений ограничения нормативного принципа свободы договора в современном гражданском законодательстве является введение законодателем института публичного договора. Представляется, что публичность - это свойство тех гражданско-правовых договоров, которые рассчитаны на массовое, всеобщее применение» [81]. В Таджикистане положения о публичном договоре предусмотрены в ст. 488 Гражданского кодекса.

Помимо специальных для публичного договора ограничений свободы договора, следует также учитывать в этом контексте и общие ограничения, характерные для всех других договоров. В частности, это необходимость

получения лицензии, оборотоспособность объектов гражданских правоотношений и др.

Вопрос об отнесении какого-либо договора к публичным договорам в юридической науке и практике стран СНГ окончательно не решён. На наш взгляд, договор долевого участия в строительстве имеет характеристики, которые позволяют отнести его к категории публичных договоров. Прежде всего, стоит обратить внимание на сущность и социальное значение этого договора.

Публичный договор, как известно, предполагает, что одна из сторон может заключить его с любым лицом, соответствующим установленным требованиям и условиям. В системе долевого участия в строительстве застройщик, выступая в качестве стороны договора, предоставляет доступ к своим услугам неограниченному кругу лиц при условии выполнения ими требований законодательства и условий договора. Здесь явно подчеркивается публичный характер правовых отношений, так как целью таких сделок является удовлетворение массового спроса на жилье.

Кроме того, необходимо учитывать правовое регулирование долевого участия, которое характеризуется высокой степенью государственного вмешательства. После завершения строительства жилое здание должно пройти, как нами уже было отмечено выше, государственную комиссию, только после прохождения которой дом может быть юридически сдан в эксплуатацию.

Существенной чертой публичного договора является его социальная направленность. Договор долевого участия, направленный на обеспечение баланса интересов между застройщиками и участниками строительства, все-таки выходит за рамки частных интересов сторон и решение важнейшей социальной задачи, связанной с обеспечением граждан доступным и качественным жильем является его целью.

При решении вопроса о праве собственности на объект долевого строительства нередко приходится решать и вопрос о переходе прав от одного

дольщика к другому. В такой ситуации используется договор цессии (уступки права требования), что является наиболее целесообразным с точки зрения юридической точности и удобства процедур. Возможность передачи права требования от одного лица к другому закреплена в ст. 440 ГК РФ. Данный способ позволяет сохранить правопреемственность обязательств, предусмотренных изначальным договором долевого участия в строительстве. В данных отношениях застройщик выступает в роли должника, а дольщики в свою очередь – в роли кредиторов. Застройщик является обязанным лицом по отношению к дольщикам.

В ст. 446 ГК РФ прямо прописано: «право требования переходит к цессионарию с момента заключения договора, на основании которого производится уступка, если законом или договором не предусмотрено иное» [22].

Цессия обеспечивает переход прав и обязанностей от «старого» дольщика к новому без расторжения первоначального договора и заключения нового, что позволяет избежать потенциальных споров, пересчетам стоимости или внесения поправок в проектную документацию, что могло бы существенно увеличить административные издержки и различные риски. Д.В. Бауэр и Ю.О. Загородникова отмечают, что «...при этом можно выделить различные виды сделок уступки права требования, наибольший интерес среди которых представляют цессия в дящихся правоотношениях, договоры частичной и будущей уступки права требования» [61, с. 121].

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

Кроме того, цессия требует меньше времени и ресурсов, чем расторжение и заключение нового договора. Она исключает необходимость юридического

пересмотра всех обязательств сторон, так как правопреемство происходит в рамках действующего договора, что особенно важно для обеспечения стабильности проектной деятельности, соблюдения сроков строительства и гарантии правового статуса объекта долевого участия.

Переход права требования, реализуемый через договор уступки представляет собой наиболее удобный, экономически и юридически оптимальный способ регулирования отношений между дольщиками и застройщиком. Подобный подход как минимизирует риски, так и сохраняет защиту прав всех участников строительства. В то же время применение цессии в отношениях по долевого участию в строительстве, безусловно, имеет свои особенности. Так, положения ст. 443 ГК РФ играют важную роль в обеспечении прав нового кредитора(цессионария). Уступка права требования по договору долевого участия предполагает передачу первоначальным участником долевого строительства (цедентом) полного комплекта правообразующих документов и юридически значимых сведений, необходимых для реализации нового права.

Одним из ключевых требований является обязанность цедента передать цессионарию документы, удостоверяющие право требования. В случае с договором долевого участия в качестве таких документов выступает не только сам договор, но и платежные документы, которые подтверждают выполнение обязательств по договору, к примеру, квитанции об оплате.

Не менее важным является предоставление юридически значимой информации, необходимое для беспрепятственного осуществления требования цессионарием. Состав такой информации включает не только сведения о текущем состоянии строительства, но и сроках выполнения обязательств застройщиком и возможных нарушениях со стороны последнего. Если, к примеру, застройщик систематически нарушал сроки сдачи других объектов, то новый кредитор должен быть осведомлен об этом, чтобы учесть потенциальные инвестиционные риски. Важно также информировать о

возможных претензиях к застройщику (включая судебные), потому что они могут повлиять на реализацию прав цессионария.

Важность соблюдения ст. 443 ГК РТ обусловлена необходимостью в защите прав нового кредитора (цессионария). Неисполнение cedentом обязанности по передаче полного комплекта правоустанавливающих документов или несообщение существенных сведений, имеющих отношение к предмету требования, может стать причиной препятствий в надлежащей реализации цессионарием своих прав в отношении застройщика.

Следует отметить, что п.2 ст. 440 ГК РТ не предусматривает обязательность оповещения застройщика (должника) о передаче права требования (кроме случаев, оговоренных в законодательстве или договоре). Однако на сегодняшний день в практике всё чаще встречаются случаи взимания денежных средств дольщиков застройщиками при переходе прав. Так, в случае, когда дольщик желает передать свои права другому лицу (новому дольщику), застройщик требует передать ему определённую денежную сумму за «перерегистрацию» договора. Как правило эта сумма варьируется в размере от 2000 до 2500 сомони. Конечно же в данном случае возникает вопрос, на каком основании возникает подобное требование. Учитывая, что застройщик не является регистрирующим органом, имеющим право на взимание денежных средств на перерегистрацию, принимая во внимание право дольщика заключать договор цессии, думается, что требование застройщика о передаче денег дольщиком не имеет под собой законных оснований.

В то же время, на наш взгляд, когда речь идёт об уступке права требования в отношениях по долевому участию в строительстве при передаче прав одним дольщиком другому, застройщик (должник) должен знать об этом. Более того, один вариант оригинала договора уступки права требования должен находиться у застройщика. На основании данного договора, застройщик должен внести изменения в свою регистрационную книгу, содержащую сведения о дольщиках.

Договор цессии должен быть подкреплён печатью застройщика. Такой вывод напрашивается, исходя из смысла ст. 448 ГК РТ о форме договора цессии, из которой следует, что договор об уступке права требования должен быть заключён в той же форме, что и первоначальный договор. Конечно, сторонами договора цессии будут выступать прежний дольщик и новый дольщик, однако во избежание мошеннических действий путём заключения договора цессии прежним дольщиком сразу с несколькими новыми лицами считаем эту необходимость (печать в договоре) оправданной.

В данном случае печать застройщика будет доказательством подлинности передаваемых прав требования именно данному лицу, а не какому-либо другому.

Застройщик должен иметь сведения об уступке права требования, исключением, с нашей точки зрения, могут быть лишь те случаи, когда передать сведения об уступке права требования застройщику невозможно, к примеру, когда застройщик находится в местах лишения свободы. Рассмотрим пример из практики. На одной из улиц г. Душанбе было начато строительство жилого 9-этажного дома. В 202...г. его возведение было завершено. Между тем застройщик оказался в местах лишения свободы. Жилое здание государственную комиссию не прошло, и жители дома не получили технических паспортов. Единственный документ, который имеется у них на руках, – это договор долевого участия в строительстве.

Сегодня дом практически полностью заселён, с жителями дома заключены договоры по энергоснабжению, водоснабжению и т.д. При этом в регистрационной книге застройщика нет записей о сдаче дома, потому что уведомить его об этом было невозможно. И такой случай в Таджикистане далеко не единичный.

Для внесения ясности и упрощения процедур перехода прав на объект долевого строительства в Республике Таджикистан, до получения технического паспорта, предлагается дополнить ГК РТ следующей нормой: *«Переход прав на объект незавершённого (завершённого, но без технической*

документации) долевого строительства от одного участника долевого строительства к другому осуществляется на основании договора уступки права требования (цессии). Уведомление застройщика о заключении договора цессии является обязательным условием для признания такого перехода действительным, кроме случаев, когда такое уведомление невозможно».

Договором уступки права требования (цессии) могут быть оформлены отношения долевого участия в строительстве до прохождения государственной комиссии. В этой связи возникает вопрос: каким образом должно происходить оформление после? Как известно, после завершения строительства застройщик обязан получить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. Данный этап является обязательным, так как без него передача объекта дольщикам будет невозможна. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается органами государственного архитектурного и строительного контроля Республики Таджикистан. И только после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию по результатам прохождения государственной комиссии застройщик получает технический паспорт дома, после чего с каждым из дольщиков в нотариальной конторе застройщиком заключается договор купли–продажи по договору долевого участия в строительстве. На практике для приобретения права собственности на объект дольщик по завершении строительства должен также заключить договор купли–продажи, уплатив соответствующую государственную пошлину за каждый квадратный метр.

Мы считаем, что заключение дольщиком последнего договора является не вполне правильным, потому что из этого следует, что дольщику фактически продаётся имущество, на которое он как будто не имел ранее никаких прав. Но, как известно, права дольщика на получение объекта строительства были предусмотрены самим договором долевого участия в строительстве. Согласно логике наших рассуждений, договор купли–продажи является излишним. Между тем такой подход закреплен в практике долевого строительства. Нам представляется, как мы уже отметили, что договор купли–продажи

неоправданно усложняет процесс оформления прав собственности. Прежде всего, заключение договора купли-продажи дублирует обязательства, уже взятые сторонами на основании ранее заключённого договора, потому что договор долевого участия изначально фиксирует права и обязанности сторон: застройщик обязуется построить объект и передать жилое помещение дольщику, а дольщик обязуется оплатить стоимость объекта. Введение дополнительного договора купли-продажи в этом процессе не только не несет никакой правовой или практической необходимости, но и создает ряд негативных последствий. Такое дублирование приводит к правовой неопределенности, один и тот же объект недвижимости становится предметом двух разных договоров, что может порождать споры в случае возникновения разногласий между сторонами. Нотариальное удостоверение договора купли-продажи в свою очередь влечет за собой дополнительные расходы, которые ложатся на дольщиков, причём затраты часто оказываются неожиданными и не предусмотренными в условиях участия в долевом строительстве. Значительным недостатком также является увеличение сроков оформления права собственности, потому что заключение нового договора требует времени.

Согласно Закону РТ «О государственной регистрации недвижимого имущества и прав на него», право собственности на объект долевого строительства возникает у дольщика только после его государственной регистрации [10].

Кроме того, ст.18 Жилищного кодекса РТ в качестве одного из оснований возникновения права собственности закрепляет долевое участие в финансировании строительства. Как отмечает Х.Н. Химатов «...жилищный кодекс как концептуально новый нормативный акт в сфере жилищных отношений многие жилищные проблемы разрешает по-новому» [143, с.65].

На наш взгляд, передача объекта дольщику должна осуществляться на основании акта приема-передачи, в котором должно быть указано, что объект соответствует требованиям договора, и зафиксированы возможные недостатки

(если они есть). Подписание акта приема-передачи должно являться основанием для оформления права собственности.

В связи с вышеизложенным, считаем необходимым внести дополнение в ГК РТ в виде нормы следующего содержания: *«Государственная регистрация права собственности на долю в жилом здании осуществляется на основе акта приёма-передачи недвижимости по договору долевого участия».*

Итак, на основании всего вышеизложенного в настоящем параграфе, посвященном вопросам возникновения права собственности на объект долевого строительства автор пришел к ряду выводов представив предложения по изменению и дополнению действующего законодательству, в качестве которых можно назвать следующие:

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

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

Диссертант, считает необходимым закрепить необходимость заключения договора во избежание нарушения прав дольщиков. Цессия обеспечивает переход прав и обязанностей от «старого» дольщика к новому без расторжения

первоначального договора и заключения нового, что позволяет избежать потенциальных споров, пересчетам стоимости или внесения поправок в проектную документацию, что могло бы существенно увеличить административные издержки и различные риски.

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

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

3. Дополнить ГК РТ положением о том, что после окончания строительства застройщик обязан передать объект дольщику, а последний принять его в установленные по договору сроки на основании акта-приёма передачи между застройщиком и дольщиком.

ГЛАВА 3. ЗАЩИТА ПРАВ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ИЗ ДОГОВОРА ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ ЖИЛОГО ЗДАНИЯ

§ 3.1. Механизмы защиты прав дольщиков в договоре долевого участия строительства жилого здания

Права человека выступая высшей ценностью любого демократического государства, в том числе и республики Таджикистан не могут существовать без гарантии защиты. Вопросы защиты прав человека имеют глубокие исторические корни на территории современного Таджикистана. Права человека, как отмечается в юридической литературе «важны для содействия равенства и обеспечения качества работ и услуг» [105, с.167]. С приобретением независимости, гарантии защиты прав получили отражение в положении ст.5 Конституции Республики Таджикистан, в которой говорится «...права и свободы человека и гражданина признаются, соблюдаются и защищаются государством» [1].

Таджикистанский учёный в области конституционного права А.М. Диноршох предлагает разграничивать такие понятия как «система защиты прав личности» и «механизм защиты» от механизма правового регулирования. В результате анализа вышеуказанных категорий, А.М. Диноршох пришёл к выводу о том, что «механизм защиты прав человека представляет собой совокупность методов, средств, процедур и форм деятельности международных институтов, государственных и негосударственных органов, закрепленных в нормативных актах, которые действуют в единой системе защиты прав человека и обеспечивают их реализацию» [76, с. 18].

Казахстанский учёный в области цивилистики М.К. Сулейменов, анализируя точку зрения А.А. Павлова считает возможным разделить концепций защиты на три вида.

«1) теория функции - защита определяется как функция гражданско-правовой охранительной системы, которая в форме специальных мер (их совокупности) направлена на пресечение конкретных нарушений,

восстановление (компенсацию) нарушенных интересов или обеспечение условий их удовлетворения в иных формах;

2) теория мер - защита понимается как предусмотренная законом для борьбы с правонарушениями система мер;

3) теория деятельности - под защитой понимается деятельность управомоченного или компетентных органов по устранению препятствий на пути осуществления субъектами своих прав» [130, с.89].

Д.О. Теплова рассмотрев вопросы коррелирования таких понятий как «охрана» и «защита» пришла к выводу о том, что «... защита есть момент охраны, одна из ее форм» [136, с.66]. По её справедливому мнению, в то время как права и свободы охраняются перманентно, защищаются они лишь в случае наличия факта нарушения. Высказанная точка зрения отражает общий взгляд науки и практики на данный вопрос. На наш взгляд совершенно правильно с ней согласиться.

Изучив нормативно-правовую базу, Теплова Д.О. отмечает, что она в качестве «форм защиты прав и свобод человека предусматривает:

- 1) государственную защиту;
- 2) защиту прав и свобод органами местного самоуправления;
- 3) защиту прав и свобод общественными объединениями и профессиональными союзами, правозащитными организациями;
- 4) самозащиту прав гражданина, включающую следующее:
 - гражданско-правовую и уголовно-правовую защиту;
 - публичные выступления граждан;
 - обращения в СМИ;
- 5) международно-правовую защиту» [136, с.66].

Одним из актуальных договоров в Республике Таджикистан стал сегодня договор долевого строительства жилого здания, который регулируется Гражданским кодексом Республики Таджикистан от 24 декабря 2022г., №1918. Согласно ст. 1158 ГК РТ, «по договору долевого строительства жилого здания одна сторона (вкладчик) обязуется оплатить с соблюдением условий и срока

договора определенную цену другой стороне (застройщику), а другая сторона (застройщик) обязуется построить объект долевого строительства жилого здания и передать другой стороне (вкладчику)» [2]. Вкладчик в данном случае выступает дольщиком.

В мерах защиты, как правило в большей степени нуждается наиболее уязвимая сторона правоотношения. В правоотношениях по долевному участию в строительстве жилого здания в качестве такой стороны выступает дольщик, который передал свои денежные средства застройщику. С.В. Анисина в данной связи совершенно справедливо отмечает, что «...государство в большей степени старается защитить слабую сторону правоотношений договора долевого участия - участника долевого строительства (дольщика), вследствие чего видоизменяется сам подход к долевному строительству, в том числе к строительству многоквартирных домов, домов блокированной застройки» [56, с.31].

Основа механизма правового регулирования заложена прежде всего в нормативно-правовых актах. Разновидность меры защиты применяемой в том или ином случае зависит от правового статуса лица. В настоящее время спорным является вопрос о возможности отнесения дольщика к категории «потребитель», что является очень важным. Данная важность продиктована прежде всего тем, что, учитывая пробелы, имеющиеся в договорном регулировании ГК РФ, при отнесении дольщика к потребителям, последний получит возможность на охрану его прав Законом «О защите прав потребителя» от 9 декабря 2004 года № 72 [4].

В законодательстве о защите прав потребителя прямо прописывается, что потребителями могут быть физические и юридические лица. В основе разделения лиц на потребителей и непотребителей лежит намерение с которым приобретается либо используется товар. Так потребителем признаётся только лицо, намерение которого не связано с предпринимательской деятельностью, а направлено на покрытие личных, семейных, домашних нужд» [4].

Одним из важнейших вопросов является определение того, что именно выполняет застройщик, работу, или оказывает услугу.

Проблема разграничения понятий «работа» и «услуга» является одной из самых дискуссионных, так как от правильной квалификации договора зависит объем ответственности сторон и правила приемки результата. В цивилистике сложилось несколько фундаментальных подходов, наиболее полно отраженных в трудах классиков права. Так, выдающиеся ученые М.И. Брагинский и В.В. Витрянский в своем многотомном труде «Договорное право» настаивают на том, что главным критерием отличия работы от услуги является наличие или отсутствие овеществленного результата, который может быть отделен от самого процесса деятельности [27, с.41]. По их мнению, в договоре подряда (работа) деятельность исполнителя направлена на создание материального объекта, который после завершения труда передается заказчику. В то же время услуга характеризуется тем, что ее полезный эффект потребляется непосредственно в процессе совершения определенных действий, не оставляя после себя физического следа, который мог бы существовать автономно.

Разграничение понятий работы и услуги в гражданском праве основывается прежде всего на вещественной характеристике результата и специфике его потребления заказчиком. Согласно положениям Гражданского кодекса, ключевым признаком работы является создание, переработка или обработка определенной вещи, имеющей материальное выражение. В этом случае законодатель делает акцент на конечном овеществленном продукте, который отделен от личности исполнителя и может быть передан заказчику по акту приема-передачи.

О.С. Иоффе, в свою очередь развивал идею «полезного эффекта» деятельности в которой указывал, что в обязательствах по оказанию услуг предметом является сама деятельность, которая представляет ценность для заказчика [31, с.234]. О.С. Иоффе подчеркивал, что если при выполнении работ результат всегда имеет вещественную форму, то в услугах результат лишен

материальной субстанции и неразрывно связан с личностью исполнителя или процессом оказания, что означает ориентированность работы на «статичный» итог, в то время как услуга воплощает в себе «динамику» процесса [31, с.236]. С этой точки зрения, даже если услуга фиксируется на материальном носителе (например, письменная консультация), этот носитель является лишь способом закрепления информации, а не самостоятельным объектом гражданских прав, созданным в ходе работ.

Что касается застройщика, то он выполняет работу для дольщика. Работой же, как известно, принято считать действие или совокупность действий, направленных на достижение материального результата и выполняются исполнителем в интересах и по заказу потребителя на основе возмездного договора.

Г.В. Головкина считает, что «под работой следует понимать действия, целью которых является получение определенного материального отделимого результата, услуги следует трактовать как действия, которые могут давать определенный полезный эффект, в том числе материальный, однако неотделимый от самих действий» [72, с.19].

Как отмечается в юридической литературе «...предметами указанных договоров в отличие, например, от договоров купли-продажи является отчуждение не вещи, а результата работ (для договора выполнения работ) или самого процесса оказания услуги (для договора оказания услуг)» [79].

Работа выполняется в интересах потребителя, т.е. потребитель, заказывая работу, преследует конкретные цели: улучшение жилищных условий, создание нового объекта.

За работу исполнитель получает вознаграждение, что также отражает взаимовыгодный характер взаимоотношений сторон, которое подлежит определению в рамках договора, создаёт для исполнителя стимул выполнить работу качественно и в срок, ведь от этого зависит его профессиональная репутация и дальнейшие перспективы сотрудничества с другими потребителями.

В отношениях по долевому строительству дольщик выступает именно потребителем, что предоставляет ему возможность быть под охраной как норм Гражданского кодекса, но и Закона О «Защите прав потребителей». Такой точки зрения придерживаются многие авторы [128, с.197].

Законодательство о защите прав потребителей предоставляет дольщику ряд возможностей при ненадлежащем исполнении обязательств со стороны застройщика. Если застройщик нарушает сроки строительства, дольщик вправе требовать неустойку, компенсацию за убытки или даже расторжение договора с возвратом вложенных средств. Кроме того, в случае обнаружения недостатков после сдачи объекта, дольщик обладает рядом установленных правомочий, к которым относятся требование их устранения, снижение стоимости или компенсация расходов, понесенных дольщиком на самостоятельное исправление недостатков, а также участник долевого строительства имеет право подать иск в соответствующем порядке в суд для защиты своих прав. Д. З. Маджидзода и А. Г. Холикзода разграничивая права на материальные и процессуальные отмечают, что «...процессуальные права – это предоставленные в распоряжение человека способы действия и связанные с ними институты, при помощи которых человек заставляет власть соблюдать и выполнять его права» [97; с.80].

Часто используется упрощенная процедура, которая позволяет подавать коллективные иски при массовых нарушениях.

На практике защита прав дольщиков часто требует длительного судебного разбирательства или иных форм взыскания компенсации, что подчеркивает необходимость усовершенствования правовой базы и усиленного контроля за строительной отраслью. В юридической литературе отмечается следующее «Проценты за пользование чужими денежными средствами также используются как форма ответственности застройщика перед дольщиками. Выплата таких процентов наступает в случае расторжения договора по инициативе участника долевого строительства и по вине застройщика» [112]. На наш взгляд при заключении договора долевого

участия в строительстве в тех случаях, когда дольщик оплачивает сумму за коммерческое помещение, которое возникнет в будущем дольщик не должен быть лишён права быть защищённым нормами законодательства о защите прав потребителей, поскольку договор направлен на строительство и сдачу объекта в эксплуатацию, в связи с чем, дольщик должен иметь право на гарантии, предоставляемые дольщикам, передавшим деньги на строительство квадратных метров жилых помещений.

Определение момента начала гарантийного срока является ключевым аспектом в правоотношениях по долевому строительству. Срок, в данном случае, начинает исчисляться со дня фактической передачи объекта долевого строительства гражданину – участнику договора долевого участия. Однако на практике встречаются прецеденты и попытки застройщиков по закреплению иной начальной даты расчета гарантийного срока, например, дата получения застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию объекта долевого строительства. «Такие случаи являются грубейшим нарушением прав потребителей, поэтому подобные положения договоров должны признаваться недействительными» [122, с. 158].

В контексте договора долевого участия в строительстве статья 27 Закона «О защите прав потребителей» РФ последствия нарушения сроков выполнения работ (оказания услуг) приобретает особое значение. Если застройщик задерживает сроки строительства дольщик в свою очередь может потребовать с него возмещение убытков, выплату неустойки. Конечно может возникнуть вопрос о взыскании с застройщика убытков в случае задержки строительства и сдачи в эксплуатацию коммерческого помещения, расположенного в строящемся доме и возможности в данном случае защиты нормами законодательства о защите прав потребителя. Думается, что ответ в данном случае должен быть отрицательным, что означает возможность защиты прав дольщика – будущего владельца коммерческого помещения Законом «О защите прав потребителя» от 9 декабря 2004 года № 72 [4], но не в части возмещения убытков.

Существуют случаи, когда задержка строительства или некачественная работа застройщика влечёт за собой моральные страдания дольщика и членов его семьи. В данном случае дольщик должен иметь полное право на компенсацию морального вреда, поскольку нахождение в стрессовой может спровоцировать ухудшение здоровья дольщика. Применение компенсации морального вреда для Таджикистана не является новшеством. Как отмечается У.А. Азизода «...правовое регулирование защиты прав человека от морального вреда и вопрос его защиты играли ключевую роль в историко-правовых системах таджикского народа» [50, с.233].

В договорах долевого участия застройщики иногда включают условия, которые могут ущемлять права дольщиков, например, условия, снимающие с застройщика ответственность за задержки или существенно ограничивающие возможности дольщика на возмещение убытков. Согласно статье 16 Закона РТ «О защите прав потребителей», такие условия являются недействительными, даже если они включены в договор.

Когда физическое или юридическое лицо для осуществления предпринимательской деятельности приобретает оборудование, возникает необходимость учитывать особую интенсивность его использования. Если салон красоты, к примеру, покупает профессиональные фены или химчистка приобретает промышленное оборудование, это явно выходит за рамки бытового использования. В таких случаях товар подвергается гораздо более интенсивной эксплуатации, чем это предусмотрено для товаров, предназначенных для личного использования в домашних условиях.

Производитель, при проектировании и изготовлении товара (например, стиральной машины, фена или другой сложной техники), руководствуется расчётными нормами эксплуатации, такие как ожидаемая частота использования и стандартные условия эксплуатации. В бытовых условиях стиральная машина, к примеру, используется некоторое количество раз в неделю, тогда как при коммерческом использовании (в химчистке, к примеру) она может работать ежедневно, часто в многократном режиме, что создаёт

значительную нагрузку на машину, и, соответственно, производитель должен учитывать такие условия при проектировании промышленного оборудования, которое отличается по характеристикам от бытового.

Принципиально важно понимать, что объем гарантийных обязательств производителя (сроки и эксплуатационные характеристики бытовой техники) рассчитаны на удовлетворение некоммерческих личных или семейных потребностей, то производители не обязаны учитывать требования, возникающие в результате коммерческого, профессионального или промышленного использования. Поэтому, если предприниматель использует бытовую технику в своих коммерческих целях, он не может претендовать на такие же объёмы гарантийной защиты, как потребитель, использующий ту же технику для домашних нужд.

Здесь возникает принципиальный момент: защита прав потребителя и защита прав производителя взаимосвязаны. Производитель должен гарантировать качество и соответствие товара стандартным условиям эксплуатации. Но если товар используется в условиях, для которых он не был изначально предназначен, то производитель не обязан предоставлять такие же гарантии или брать на себя ответственность за преждевременный износ товара, что защищает производителя от чрезмерных требований, которые могли бы возникнуть, если бы нормы для бытового и профессионального оборудования были идентичны.

В качестве иллюстрации рассмотрим пример субъекта предпринимательской деятельности (салон красоты), который приобретает профессиональное оборудование (фен) для непосредственного осуществления коммерческой деятельности и чайник для обеспечения бытовых нужд сотрудников. Фен в данном случае приобретается для выполнения коммерческой деятельности, а значит, покупатель не считается потребителем, так как товар эксплуатируется в коммерческих целях. Производитель такого оборудования имеет право предусмотреть более короткий срок службы или

уменьшенную гарантию, так как частое использование устройства приводит к его более быстрому износу.

С другой стороны, если в салон красоты покупается чайник для бытового использования персоналом, то покупатель будет считаться потребителем, потому что чайник не является средством производства в контексте коммерческой деятельности. Он предназначен для того, чтобы сотрудники могли пить чай, и не имеет прямого отношения к выполнению предпринимательских задач. В данном случае, все нормы о защите прав потребителей будут действовать в полной мере.

Цель разграничения на потребителей и не-потребителей заключается не только в том, чтобы защитить права тех, кто приобретает товары для личного использования, но и в том, чтобы сохранить справедливость в отношении производителей и продавцов. Если бы на профессиональные или промышленные покупки распространялись те же нормы защиты, что и на бытовые, производители несли бы чрезмерные риски, связанные с высокой интенсивностью эксплуатации их товаров, что могло бы привести к значительному удорожанию товаров, усложнению гарантийных обязательств и потенциальным финансовым потерям для производителей.

Более того, такая дифференциация побуждает производителей разрабатывать и внедрять на рынок специализированные товары, ориентированные на коммерческое эксплуатирование, что способствует не только оптимизации предложения, но и развитию разных сегментов рынка (бытового и промышленного), обеспечивая соответствие характеристик товаров специфическим потребностям как бытовых, так и предпринимательских потребителей.

Вопрос правового статуса дольщика в рамках договора долевого участия в строительстве, в частности, при приобретении коммерческих помещений, провоцирует не только правовые коллизии, но и значительные дискуссии в юридической практике. Целевое назначение законодательства о защите прав потребителей заключается в защите интересов тех лиц, которые приобретают

товары выступают потребителями работ или услуги исключительно для личных, семейных или иных бытовых нужд, не связанных с ведением предпринимательской деятельности. Однако, когда речь идёт о долевом участии в строительстве, особенно при покупке коммерческих объектов (магазинов, аптек и других нежилых помещений), возникает вопрос о возможности дольщика считаться потребителем?

Ключевой аргумент в пользу того, чтобы признать всех дольщиков – как тех, кто приобретает квартиры, так и тех, кто приобретает коммерческие помещения – потребителями, заключается в единообразии правового регулирования. Сущность отношений между застройщиком и дольщиком в обоих случаях схожа, так дольщик инвестирует деньги в строительство и ожидает получить результат как объект недвижимости, будь то квартира или коммерческое помещение. Результат, по сути, является работой по строительству, предоставляемой застройщиком.

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

Защита прав дольщика как потребителя если исходить из смысла закона РТ «О защите прав потребителей» означает не только обеспечение равных условий, но и предоставление ему возможностей для эффективного отстаивания своих интересов. Застройщики в Таджикистане, как исполнители услуги строительства несут ответственность за качество и сроки выполнения

работ перед всеми дольщиками, вне зависимости от назначения объекта недвижимости.

Если дольщик, приобретающий квартиру, имеет право на компенсацию за просрочки в строительстве или за недостатки в выполненных работах, то почему дольщик, покупающий коммерческое помещение, не должен обладать такими же правами? Наличие или отсутствие коммерческой цели в будущем не должно влиять на то, каким образом защищаются его права в ходе строительного процесса. Невзирая на функциональные различия в целевом назначении объекта, оба типа дольщиков подвержены идентичными рисками, что обосновывает необходимость предоставлять им равную степень правовой защиты.

Ключевая цель договора долевого участия заключается в передаче построенного объекта недвижимости, независимо от того жилое помещение или коммерческое. В этом смысле сам объект строительства является конечным материально выраженным результатом услуги, предоставляемой застройщиком. И с юридической точки зрения, дольщик в любом случае является потребителем работ по строительству – вне зависимости от того, для каких целей он собирается использовать объект впоследствии.

Разграничение правового статуса дольщика на основании того, что он покупает – квартиру или коммерческое помещение – создаёт ненужную юридическую сложность. С позиции обеспечения эффективной правовой защиты, решающее значение имеет факт надлежащего выполнения застройщиком работы, а не предполагаемое целевое использование конечного объекта недвижимости. К примеру, если дольщик покупает помещение под аптеку и застройщик нарушает сроки строительства или предоставляет объект с серьёзными дефектами, дольщик должен иметь возможность защищать свои права точно так же, как и человек, купивший квартиру.

Справедливость правового регулирования требует недопущения двойных стандартов в отношении разных категорий дольщиков. Если мы признаем дольщиков квартир потребителями, то аналогичным образом должны

относиться и к дольщикам коммерческих помещений. Все они вступают в договорные отношения с застройщиком и подвергаются одинаковым рискам: задержкам сдачи объекта, недобросовестности застройщика, строительным дефектам и прочим проблемам, связанным с качеством выполненных работ.

Исключение дольщиков коммерческих помещений из числа потребителей создаёт правовой дисбаланс и ущемляет их интересы, что противоречит идее справедливого регулирования. Такая позиция ставит одну категорию участников долевого строительства в менее защищённое положение по сравнению с другой, хотя они по сути находятся в одинаковой ситуации.

Отдельные авторы, считающие договор долевого участия в строительстве инвестиционным [107, с.104], на этом основании предлагают отказаться от отнесения дольщиков к категории «потребитель», поскольку как известно в инвестиционном договоре риски возлагаются на обе стороны. Думается, что точка зрения об отнесении договора к инвестиционному является в корне не правильной. На наш взгляд не представляется целесообразным продвигать идею об исключении дольщиков из категории потребителей, поскольку было бы не правильно лишать их возможности защищать свои права в качестве потребителей, поскольку дольщики вполне подпадают под определение «потребителя», данное в ст. 1 Закона РТ «О защите прав потребителей» [9] от 9 декабря 2004 года № 72 в соответствии с которой «потребитель - физическое или юридическое лицо, имеющее намерение заказать или приобрести либо заказывающее, приобретающее или использующее товары (работы, услуги) исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности» [9].

Следует отметить, что договор долевого участия в строительстве жилого здания получил достаточно скудное правовое регулирование в новом Гражданском кодексе РТ, в связи с чем, признавая дольщиков потребителями следует регулировать данные отношения Законом о защите прав потребителей РТ в части не урегулированной Гражданским кодексом.

В конечном итоге, дольщики коммерческих помещений, должны иметь такие же права на защиту своих интересов, как и те, кто покупает квартиры. Оба типа дольщиков выступают как потребители работ строительства, и будущая цель использования объекта не должна влиять на их правовой статус, поскольку и в первом и втором случае застройщик должен выполнить работу качественно. Признание дольщиков потребителями позволит устранить правовую неопределённость и создать условия для более справедливого регулирования в сфере долевого строительства.

§3.2. Ответственность сторон за неисполнение обязательств, вытекающих из правоотношений по долевному участию в строительстве

Договор долевого строительства определяет условия строительства, передачи и оплаты жилого помещения или его доли. Именно при помощи этого договора оформляются отношения долевого участия в строительстве. Ответственность за неисполнение договора на территории исторического Таджикистана была известна ещё во времена зороастризма. Так, А.Г. Холикзода пишет «Исполнение договоров и обязательств в зороастрийской правовой системе строго и всесторонне защищалось всеми источниками права, признанными этой правовой системой» [47, с.113].

Правовое регулирование данного договора играет ключевую роль в обеспечении защиты прав участников и в создании стабильных условий для развития строительного сектора. На сегодняшний день, в Республике Таджикистан существует ряд нормативно-правовых актов, регулирующих вопросы долевого участия в строительстве. Одним из них выступает ГК РТ (глава 60), в данной главе, однако не содержится прямого указания на ответственность сторон, что позволяет сделать вывод о возможности использования общих норм гражданско-правовой ответственности.

Категория ответственности в праве занимает одно из центральных мест. Не смотря на давность существования данного понятия, до сих пор в доктрине не сформировалось устоявшегося однозначного понятия ответственности. Однако суть юридической ответственности, как утверждает И.И. Алиев сводится к воздействию на субъекты правоотношений [149, с.11].

Одним из ключевых моментов в спорах о правопонимании ответственности выступает разделение некоторыми авторами ответственности на позитивную и негативную. Если негативная ответственность понимается как претерпеваемые нарушителем последствия невыполнения обязательств, то позитивная, по мнению отдельных учёных выражается в осознании субъектом необходимости правомерного поведения и следование ему [175, с.141]. Позитивная юридическая ответственность по мнению некоторых авторов представляет собой обязанность по соблюдению предписаний норм права [95, с.48].

На наш взгляд мнение Д.В. Шепелева о том, что «негативная юридическая ответственность характеризуется своей ретроспективностью и нуждается в государственном принуждении особенно остро» [175, с 141] не является верным, поскольку не правильно на наш взгляд говорить о том, что ответственность нуждается в принуждении, так как ответственность выражена в принуждении со стороны государства. Юридическая ответственность выступает мерой государственного принуждения.

На наш взгляд «позитивная ответственность» не является юридической категорией. Ряд авторов вообще отрицают существование позитивной юридической ответственности [176, с.31] (а правомерное поведение, основанное на внутренних убеждениях, по их мнению, выступает основой нравственности). Юридическую же ответственность можно рассматривать только как меру, санкционируемую государством. Ответственность как правовая категория имеет четкие границы и формы реализации. Она выступает мерой государственного принуждения, применяемой к лицу, нарушившему установленный правопорядок. Понятие «позитивной ответственности»,

используемое в научных и философских дискуссиях учёных, при этом, самостоятельного юридического значения не имеет. Думаем, что оно больше относится к сфере внутренней дисциплины, морали и осознанного исполнения гражданами своих обязанностей.

Через установление норм, содержащих как дозволения, так и запреты право непосредственно регулирует общественные отношения. Юридическая же ответственность, в свою очередь, наступает в случае нарушения правовых норм. Особенность именно юридической ответственности заключается в том, что её основной целью является как восстановление справедливости, так и предотвращение правонарушений, направленное на обеспечение правопорядка. В данном случае, на наш взгляд прав И.И. Алиев, отмечающий, что одной из наиболее важных функций юридической ответственности выступает функция карательная [149, с.12]. Именно кару должен ощутить правонарушитель, не исполнивший взятые на себя обязательства. Именно применение кары в свою очередь в отношении нарушителя влияет на осуществление воспитательной функции. Иными словами, именно мысль о применении кары зачастую останавливает потенциального правонарушителя от совершения правонарушения. Кара выступает важным элементом механизма правового регулирования, обеспечивает защиту нарушенных прав и законных интересов участников правоотношений (её применение не только восстанавливает нарушенное правовое равновесие, но и служит предупреждением для других лиц о недопустимости противоправного поведения).

Ответственность и её применение в отношениях долевого участия в строительстве жилых зданий играет ключевую роль в обеспечении прав и законных интересов как дольщиков, так и других непосредственных участников. В данной сфере кара направлена на восстановление нарушенных прав, предупреждение правонарушений со стороны застройщика и других участников правоотношений, а также выполнение воспитательной функции для всех субъектов гражданского оборота. Д.А. Липинский рассмотрев

принцип неотвратимости юридической ответственности с позиции ее двухаспектного понимания пишет: «...неотвратимость ответственности предполагает сочетание убеждения и принуждения, которые направлены на обеспечение исполнения обязанностей, а следовательно, и ответственности» [96, с.9].

Как правильно отмечает таджикистанский учёный Х.Т. Насиров: «...развитый гражданский оборот предполагает наличие, прежде всего, таких обязательств, в которых надлежащее удовлетворение интересов кредитора стало бы непосредственной обязанностью обязанного в этих правоотношениях лица» [39, с.8]. Именно такое непосредственное обязательство должника, продолжает учёный, «представляет управомоченному в обязательстве лицу, под угрозой применения гражданско-правовой ответственности, право требовать надлежащего исполнения возложенных на него юридических обязанностей» [39, с.8].

Страх ответственности выступает одним из мощнейших катализаторов добросовестного исполнения обязательств.

Неотвратимость кары формирует у застройщика и других участников процесса понимание того, что нарушения обязательств в рамках договора долевого участия неизбежно повлекут за собой юридические последствия, что мотивирует к добросовестному исполнению обязательств, своевременному завершению строительства и соблюдению условий договора.

Справедливость и соразмерность наказания имеют не меньшее значение. Санкция не должна превращаться в инструмент неосновательного обогащения кредитора. С.С. Потапкин высказывает точку зрения о том, что «для профилактики правонарушений важна не тяжесть наказания, а гласность и неотвратимость ответственности на всех уровнях» [164, с.5]. На наш взгляд, следует согласиться с учёным в плане необходимости предания огласки нарушения и ответственности, возникшей за неисполнение обязательства, поскольку для застройщика это чревато репутационными потерями. Таким образом, застройщик при неисполнении обязательств по отношению к

дольщику (дольщикам) теряет не только денежные средства, но и репутацию, в результате чего в дальнейшем у него возникнут сложности с привлечением новых потенциальных дольщиков.

Воспитательная функция кары проявляется в профилактическом воздействии как на самого застройщика, так и на других участников долевого строительства. Осознание риска привлечения к ответственности и значительных финансовых потерь зачастую удерживает потенциальных нарушителей от противоправных действий. В свою очередь, общество видит, что права граждан реально защищаются, что повышает доверие к институту долевого участия и строительной отрасли в целом.

Государство, как институт власти, создает условия для формирования правосознания и соблюдения норм. Образовательные программы, социальная политика, общественные инициативы – все эти механизмы направлены на укрепление правопорядка через добровольное признание норм права и их соблюдение. В этом смысле «позитивная ответственность» существует не в правовом, а в социально-этическом аспекте. На наш взгляд О.Э. Лейст по данному поводу правильно делает акцент на невозможности выделения юридических качеств «позитивной ответственности» разграничивающих её и такие категории как «правомерное поведение» «обязанность» и других сродных понятий [32, с.474]. В.Ф. Попондопуло в свою очередь, считает, что в отличие от юридической ответственности – ретроспективной, «позитивная ответственность» относится к ответственности моральной [116]. Правомерное поведение, основанное на осознании своих обязанностей, является необходимым элементом устойчивого общества. Однако юридическая ответственность выступает воздействием со стороны государства за совершение правонарушений. Следовательно, любые попытки придать «позитивной ответственности» юридический статус представляются методологически необоснованными, так как такое расширительное толкование размывает границы между правом и моралью, а также между обязанностью и добровольным нравственным выбором.

Таким образом говоря об ответственности в данном параграфе речь пойдёт о мере государственного принуждения в отношении застройщика и дольщика при невыполнении ими взятых на себя обязательств. Ш.К. Гаюров, исследуя правовую природу юридической ответственности, в свою очередь, отметил, что ответственность, реализуясь в механизме правового регулирования, имеет все признаки правоотношений и «выражается в официальной оценке результата правонарушения и применения соответствующих охранительных санкций» [70, с.252, 253].

Ответственность, вытекающая из правоотношений по долевному участию в строительстве может быть, как уголовной, так и гражданско-правовой. Гражданско-правовая ответственность как отмечается В.Ф. Попондопуло это «реализация особой предусмотренного законом или договором санкции (меры государственного принуждения) за совершение гражданского правонарушения, выражающейся в виде утраты правонарушителем имущественного права либо в возложении на него дополнительной имущественной обязанности в целях восстановления имущественного положения потерпевшего» [116]. Схожей точки зрения придерживаются и другие авторы, которые отмечают, что что в качестве последствий юридической ответственности выступает возложение различного рода ограничений, лишений прав либо иных последствий неблагоприятного для виновного нарушителя характера. Н.С. Малеин размышляя о смысле юридической ответственности приходит к выводу о том, что смыслом юридической ответственности выступает кара [33, с.36].

Наиболее приемлемой, по нашему мнению, является более обобщающая позиция Д.А. Липинского, который справедливо отмечает, что «правоотношения юридической ответственности являются разновидностью охранительных правоотношений, а охранительные правоотношения – это родовое понятие по отношению к правоотношениям юридической ответственности» [95, с.48].

Учитывая тот факт, что дольщик выступает наиболее слабой стороной в отношениях долевого участия в строительстве, что связано это как с рисками, которые он несёт при передаче денег застройщику, поскольку они сопряжены с неизвестностью исхода строительства и отсутствием объекта недвижимости на момент заключения договора, но и с известным преимуществом застройщика в случае возникновения конфликтных ситуаций между сторонами.

Законодательство в свою очередь направлено на минимизацию этих рисков и обеспечение гарантии в первую очередь для вкладчика как наименее защищённой стороны. Г. В. Романова и В. И. Косичкина пишут: «...договор долевого участия пользуется популярностью, однако, не стоит забывать про риски, на которые идут участники долевого строительства» [121, с.121].

Договор долевого строительства в Таджикистане является одним из основных инструментов содействия развитию строительной отрасли и обеспечению жильём населённых местностей. Регулирование договоров долевого строительства посредством Гражданского кодекса испытывает потребность представителей процесса по обеспечению их правовых гарантий, кроме этого создает конкретное условие прозрачного регулирования процесса долевого строительства зданий с целью долгосрочного полноценного осуществления процесса строительства и покупки жилья. Юридическая привязанность по договору долевого строительства регулируется посредством использования национальных законов тех государств где он заключается. Обычно не территории государств предусмотрено действие специализированных законов по защите прав дольщиков и застройщиков.

В договор включаются условия по проведению строительства, о качестве выполняемых работ, условиях по прекращению договора с компенсацией при проведении работ невыполнением условий этого договора.

Нарушения в сфере долевого строительства часто имеют массовый характер (это связано с тем, что договоры долевого участия обычно заключаются с множеством граждан). В результате, многие из них могут

пострадать от действий недобросовестного застройщика. Таким образом, актуальность обсуждаемой темы очевидна. Для решения возникших проблем крайне важно усовершенствовать механизм регулирования долевого участия в строительстве. В этой связи необходимо чётко осознавать и понимать объем прав, обязанностей и ответственности, связанных с долевым строительством.

Проблема сложности урегулирования отношений из договора долевого строительства кроется как в недостаточности правового регулирования, так и в разностороннем подходе судебных органов. Отсутствие единства в подходе судебной практики ведёт к неоднозначности принятия решений со стороны судей, что негативным образом влияет на развитие данной отрасли. Неопределённость развития событий тормозит развитие отношений в вышеуказанной сфере из-за повышенных рисков для дольщиков.

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

В соответствии со ст.57 ГК РФ юридические лица несут ответственность всем имуществом юридического лица, но не личным имуществом учредителей, если иное не предусмотрено учредительными документами. Следует заметить, что большинство юридических лиц, осуществляющих деятельность в области долевого строительства организованы в форме обществ с ограниченной ответственностью. В статье 2 Закона РФ "Об обществах с ограниченной ответственностью" ООО определено как организация, участники которой не отвечают по обязательствам своим

личным имуществом, и ответственность возлагается на них только в размере внесённых вкладов.

Размер уставного капитала в Таджикистане в соответствии со ст. 16 Закона РТ «Об обществах с ограниченной ответственностью» составляет 500 сомони [15].

Глава 30 ГК РТ закрепляет общие нормы об ответственности за нарушение обязательств.

В случае, если застройщик-предприниматель не исполнит своего обязательства по строительству или исполнит его ненадлежащим образом, то он соответственно будет нести ответственность кроме случаев, когда сможет доказать, что такое неисполнение связано непреодолимой силой, т.е., когда застройщик фактически не мог преодолеть возникшие по строительству проблемы и их возникновение не зависело от него. Следует заметить, что вопросы нехватки денег у застройщика не могут относиться к случаям, связанным с непреодолимой силой.

Статья 449 закрепляет ответственность кредитора, уступившего своё право требования. Первоначальный кредитор, уступивший своё право требования, отвечает перед новым кредитором за недействительность переданного ему права требования, но не отвечает за неисполнение этого требования должником, кроме случая, когда первоначальный кредитор принял на себя обязательство, обеспеченное поручительством, за должника перед новым кредитором.

Действующая редакция статьи 1161 ГК РТ устанавливает обязанность застройщика сдать вкладчикам объект долевого строительства жилого здания в предусмотренный договором срок, но при этом не содержит положений об ответственности застройщика в случае нарушения данного обязательства. Отсутствие четких мер ответственности в законодательстве создает значительные правовые риски для участников долевого строительства, особенно для вкладчиков (дольщиков), которые фактически оказываются менее защищенной стороной.

В международной и региональной практике законодательство многих государств предусматривает четкие и значительные штрафные санкции за несвоевременную передачу объектов долевого строительства, что служит эффективным средством предупреждения подобных нарушений и обеспечивает баланс интересов сторон. Опыт таких государств показывает, что только жесткие меры ответственности стимулируют застройщиков добросовестно соблюдать сроки и надлежащим образом исполнять свои обязательства.

Инкорпорирование норм о гражданско-правовой ответственности застройщика за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства необходимо не только для защиты прав вкладчиков, но и для повышения общей договорной и исполнительской дисциплины субъектов строительного рынка. Реализация этих мер позволяет минимизировать количество конфликтных ситуаций и способствует укреплению доверия граждан к институту долевого участия в строительстве, что в конечном итоге выступает важным фактором развития стабильной и предсказуемой строительной отрасли.

Кроме того, установление четкого механизма взыскания неустоек и убытков обеспечит вкладчикам эффективные способы защиты своих прав без необходимости прибегать к затяжным судебным процессам.

Учитывая вышеизложенное, представляется целесообразным внести изменения в статью 1161 ГК РФ, дополнив ее положениями об ответственности застройщика при нарушении сроков сдачи объекта долевого строительства.

В связи с вышеизложенным обосновывается необходимость изменить ст. 1161 ГК РФ и изложить в следующей редакции

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

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

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

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

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

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

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

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

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Проведённое диссертантом исследование позволило сделать нижеследующие выводы:

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

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

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

4. В Таджикистане действует ряд законодательных актов, фрагментарно регулирующих сферу долевого участия в строительстве. Каждый из нормативно-правовых актов устанавливает собственные требования. К примеру, Градостроительный кодекс Республики Таджикистан регулируя вопросы градостроительства, проектирования, строительства и эксплуатации объектов недвижимости, содержит требования к проектной документации, разрешительной системе и качеству строительства. В свою очередь, Закон Республики Таджикистан «О разрешительной системе» от 2023 г. предусматривает обязанности по лицензированию. В ст.1 лицензия определяется как специальный административный документ разрешительного характера, выдаваемый разрешительным органом хозяйствующим субъектам на осуществление определенных видов деятельности или действия, связанного с высоким уровнем риска, с соблюдением разрешительных условий и квалификационных требований, и условий. ГК РТ от 2023 года регулирует сферу договорных отношений. Несмотря на регулирование Гражданским кодексом указанной сферы, оно является недостаточным. Проблемы возникают в связи с вопросами о возможности признания дольщика потребителем, особенно в случаях, когда приобретаемые помещения предназначены для коммерческого использования. В условиях активного развития строительной отрасли и роста объемов вводимого жилья необходимо совершенствование нормативно-правовой базы, что обеспечит надлежащий уровень правовой определенности и защиту прав всех участников [7-А].

5. Договор долевого участия в строительстве жилого здания занимает особое место в системе гражданско-правовых договоров и представляет собой самостоятельную правовую конструкцию, несмотря на наличие схожих элементов с договорами купли-продажи, подряда и инвестирования. Основная специфика данного договора заключается в его двойственной природе. С одной стороны, он направлен на передачу права собственности на объект недвижимости после завершения строительства, с

другой, носит инвестиционный характер, поскольку дольщик фактически вкладывает средства в процесс возведения объекта. Такая двойственность порождает целый ряд правоприменительных проблем, связанных с квалификацией договора, определением правового режима вложенных средств и защитой прав дольщиков [4-А].

6. Традиционно право собственности возникает после государственной регистрации, что соответствует общепринятым международным стандартам. Однако анализ законодательства Республики Таджикистан выявил определенные правовые пробелы, связанные с процедурой перехода прав собственности и статусом объекта строительства до момента его ввода в эксплуатацию. Анализ правоприменительной практики привёл автора к выводу о заключении как договора долевого участия в строительстве, так и договора купли-продажи между дольщиком и застройщиком, что, по его мнению, является не правильным. Такая ситуация ведёт к дублированию правовых оснований перехода права собственности, в результате чего возникают дополнительные материальные траты. В частности, дольщик вынужден оплачивать расходы по оформлению договора купли-продажи в нотариальной конторе, чтобы оформить квартиру на своё имя. По мнению автора, следует законодательно закрепить положение о переходе права собственности не на основании договора купли-продажи, а на основании договора долевого участия в строительстве жилого здания путём подписания акта приёма-передачи недвижимого имущества между дольщиком и застройщиком [1-А].

7. Рассмотрев вопрос о том, как использовать эскроу-счета, чтобы защитить права дольщиков автор пришёл к ряду выводов. С одной стороны, система эскроу-счетов уменьшает риски для дольщиков, потому что она держит деньги дольщиков в безопасности до того, как дольщики получат объект недвижимости. С другой стороны, обязательные эскроу-счета заставляют застройщиков брать займы. Заёмные деньги делают строительство дороже. Дороже строительство – значит выше цена жилья для покупателей. В

Таджикистане, как и во всём мире сегодня экономические реалии влияют на всё. Вот почему внедрение нового механизма требует подробного анализа, который покажет возможные последствия. После анализа нужен сбалансированный подход, который должен защищать дольщиков и сохранять инвестиционную привлекательность строительного сектора. Без защиты дольщиков отношения не будут развиваться, а без инвестиционной привлекательности строительный сектор не будет расти. Поэтому нужен системный анализ и практичный подход, который работает **[8-А]**.

8. В правоотношениях по долевому участию в строительстве жилых зданий дольщик выступает более слабой стороной по отношению к застройщику. Как правило организации-застройщики, выступая крупными предпринимателями имеют большие материальные возможности и поддержку. В качестве дольщиков же, в большинстве случаев выступают простые граждане, приобретающие жильё для личного пользования. В этой связи возникает необходимость в защите прав дольщиков как наиболее слабой стороной правоотношений **[6-А]**.

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

10. В качестве дольщика может выступать только полностью дееспособный гражданин. В данном случае, применению подлежат общие нормы ст. 22 ГК РТ. Данная статья регулирует порядок возникновения и объем гражданской дееспособности физических лиц, а также условия, при которых несовершеннолетние могут приобрести дееспособность в полном объеме.

Вышеуказанная статья устанавливает, что полная гражданская дееспособность возникает с момента достижения лицом совершеннолетия, то есть 18 лет. Указанная норма представляет собой стандартное положение, которое соответствует принципам гражданского права и определяет возраст, с которого лицо может самостоятельно вступать в любые гражданско-правовые отношения и нести полную ответственность за свои действия [6-А].

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

Эта норма прямо запрещает иностранцам и лицам без гражданства приобретать в собственность готовые здания и жилые дома, входящие в жилищный фонд. Однако, она не запрещает им участие в строительстве и инвестировании в объекты недвижимости, что может позволить заключение договора долевого участия. Так как при заключении договора долевого участия в строительстве иностранный гражданин вкладывает средства в строительство объекта недвижимости, получая право на долю в этом объекте после его завершения. Право собственности и право участия в строительстве различается [6-А].

12. На сегодняшний день не признаётся право собственности на завершённые, но не введенные в эксплуатацию объекты. До момента сдачи дома в эксплуатацию его владельцем считается застройщик. На практике встречается много случаев, когда дом фактически готов и заселен жителями, однако из-за тех или иных проволочек не может быть официально признано завершённым. Такая правовая неопределенность создает неудобства и риски для дольщиков, которые не могут полноценно распоряжаться своим

имуществом. Введение в законодательство промежуточного статуса для таких объектов, например, «объект завершеного строительства без технической документации», позволило бы признать права дольщиков на основании акта приема-передачи, что сократило бы сроки оформления собственности и повысило бы уровень правовой защиты [1-А].

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

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

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

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

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

18. Застройщик обязан соблюдать гарантии качества. Статья 1164 ГК РФ закрепляет требования о необходимости соблюдения застройщиком гарантии качества. В соответствии с данной нормой обязанностью застройщика является сдача объекта надлежащего качества, соответствующего требованиям договора и проектной документации. В случае же несоответствия качества дольщик имеет право на устранение недостатков за счёт застройщика либо соответствующее уменьшение цены. Гражданско-правовое взыскание направлено от нарушителя к потерпевшему, так как гражданско-правовая ответственность носит характер компенсационности. Важным аспектом гражданско-правовой ответственности застройщика является ее компенсационный характер. Сказанное означает, что целью взыскания убытков заключается не столько в наказании застройщика, сколько в восстановлении имущественного

положения дольщика [как более слабой стороны правоотношения], которое имело место до нарушения договора долевого участия в строительстве [2-А].

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

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

РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ПРАКТИЧЕСКОМУ ИСПОЛЬЗОВАНИЮ РЕЗУЛЬТАТОВ ИССЛЕДОВАНИЯ

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

2. Предлагается дополнить статью 1160 ГК РТ пунктом 3 следующего содержания «Участвовать в долевом строительстве в качестве дольщика могут граждане Республики Таджикистан. Застройщиком может выступать только юридическое лицо, зарегистрированное в установленном законом порядке на территории Республики Таджикистан и имеющее специальное разрешение лицензию на осуществление деятельности в сфере долевого строительства, выданное уполномоченным государственным органом».

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

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

5. Считаем необходимым дополнить статью 48 Закона «О государственной регистрации недвижимого имущества и прав на него»

следующей нормой: «Здания, фактически завершённые, пригодные для проживания и эксплуатируемые без соответствующей технической документации, могут быть признаны объектами завершённого строительства с отсутствующей технической документацией. Данный статус предоставляется на основании заключения специальной экспертной комиссии и подтверждённых свидетельств фактического завершения строительства» [1 – А].

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

7. Статью 1161 ГК РТ, посвящённую срокам сдачи в эксплуатацию объекта долевого строительства жилого здания «Застройщик обязуется сдать вкладчикам объект долевого строительства жилого здания в предусмотренный договором срок, если законом не предусмотрено иное» [2], изменить, приняв в новой редакции исключив словосочетание «если законом не предусмотрено иное».

8. Ч.3 ст. 1164 ГК РТ «Гарантийный срок качества долевого строительства жилого здания и инженерно-технологического оборудования, являющихся составной частью строительного объекта, устанавливается в договоре и не может быть менее двух лет. Гарантийный срок качества исчисляется со дня подписания акта приема и сдачи жилого здания» [2] изменить, заменив словосочетание «сдачи жилого здания» на «получением дольщиком технического паспорта квартиры».

9. Включить в гл.60 ГК РФ положения об обязанностях застройщика.

Застройщик обязан за счёт собственных средств:

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

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ (ИСТОЧНИКОВ)

I. Нормативно-правовые акты

[1]. Конституция Республики Таджикистан от 6 ноября 1994 года с изменениями и дополнениями от 26 сентября 1999 года, 22 июня 2003 года и 22 мая 2016 года (на таджикском, русском и английском языках). – Душанбе, – 2019. – 126 с.

[2]. Гражданский кодекс Республики Таджикистан от 24 декабря 2022 г., №1918 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://portali-huquqi.tj/publicadliya/view_qonunhovview.php?showdetail=&asosi_id=471 (дата обращения 23.04.2023).

[3]. Закон Республики Таджикистан «О государственной регистрации недвижимого имущества и прав на него» (Ахбори Маджлиси Оли Республики Таджикистан, 2008 г., №3, ст.194; 2013 г., №7, ст.525; 2018 г., №1, ст.32; 2019 г., №6, ст.331) (в редакции Закона РТ от 22.07.2013г. №997, от 02.01.2018г.№1502, от 20.06.2019г.№1629, от 04.07.2020г.№1711, от 13.11.2023 №2008, от 13.11.2024 №2109).

[4]. Закон Республики Таджикистан «О защите прав потребителей» от 9.12.2004г. №72 (в редакции Закона РТ от 6.10.2008г.№424, 436, от 28.12.2013г.№1052, от 18.03.2015г. № 1193, от 02.01.2018г.№1498, от 29.01.2021г.№1769, от 23.12.2021г.№1847, от 15.03.2023 №1959, от 22.06.2023 №1980). [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://portali-huquqi.tj/publicadliya/view_qonunhovview.php?showdetail=&asosi_id=3041(дата обращения 22.05.2023).

[5]. Гражданский кодекс Республики Таджикистан (Часть первая) от 30 июня 1999 года, № 802 [Текст] // Ахбори Маджлиси Оли Республики Таджикистан. -1999. - №6. - Ст.153. 2001. - № 7. - Ст. 508; 2002. - № 4.- ч. - 1.- Ст. 170; 2005. - № 3. - Ст. 125; 2006.-№ 4.- Ст. 193; 2007. - № 5. - Ст. 356; 2010. - № 3. - Ст.156. № 12. - ч- 1. - Ст. 802; 2012. - №7. - Ст. 700; № 12. - ч 1. - Ст. 1021; 2013. - № 7. - Ст. 504; 2015. -№. 3.- Ст. 200; Закон РТ от 23.07.2016.-№ 1334, от 06.08.2001.- № 41, от 03.05.2002.- № 5, от 01.03.2005.- № 85, от

29.04.2006.- № 180, от 12.05.2007.- № 247, от 11.03.2010 .-№ 601, от 29.12.2010.- № 640, от 03.07.2012.- № 850, от 28.12.2012.- № 928, от 22.07.2013.-№ 976, от 18.03.2015.- № 1178, от 23.07.2016.- № 1334, от 02.01.2019.- № 1557, от 02.01.2020.- № 1656, от 02.01.2020.- № 1657.

[6]. Градостроительный кодекс Республики Таджикистан (в редакции Закона РТ от 23.07.2016г.№1348, от 02.01.2019г.№1577, от 02.01.2019г.№1578, от 02.01.2020г.№1677). [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://portali-huquqi.tj/publicadliya / view_qonunhoview.php?showdetail=&asosi_id=14736 (дата обращения 23.04.2023).

[7]. Жилищный кодекс Республики Таджикистан от 18 марта 2022 года, №1852. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://sud.tj/upload/iblock/01f/hl10yn4cv29n590t01it0s5tklsnleof.pdf> (дата обращения 23.04.2023).

[8]. Земельный кодекс Республики Таджикистан от 13 декабря 1996 года, № 327 (в редакции Закона РТ от 28.07.2006г.№199, от 05.01.2008г.№357, от 18.06.2008г.№405, от 25.03.2011г.№704, от 16.04.2012г.№819, от 01.08.2012г.№891, от 14.11.2016г.№1363, от 23.12.2021г.№1823, от 23.12.2021г.№1824, от 23.12.2021г.№1825, от 19.07.2022 №1902) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://sud.tj/upload/iblock/4c2/052odhsnolgp04zee62m7fg1wboovory.pdf>(дата обращения 23.04.2023).

[9]. Закон «О защите прав потребителя» Республики Таджикистан от 9 декабря 2004 года № 72. (в редакции Закона РТ от 6.10.2008г.№424, 436, от 28.12.2013г.№1052, от 18.03.2015г. № 1193, от 02.01.2018г.№1498, от 29.01.2021г.№1769, от 23.12.2021г.№1847, от 15.03.2023 №1959, от 22.06.2023 №1980) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://portali-huquqi.tj / publicadliya / view_qonunhoview.php?showdetail=&asosi_id=3041 (дата обращения 23.04.2023).

[10]. Закон Республики Таджикистан «О государственной регистрации недвижимого имущества и прав на него» от 2 января 2018 года, №1502

(Ахбори Маджлиси Оли Республики Таджикистан, 2008 г., №3, ст.194; 2013 г., №7, ст.525; 2018 г., №1, ст.32; 2019 г., №6, ст.331) (в редакции Закона РТ от 22.07.2013г. №997, от 02.01.2018г.№1502, от 20.06.2019г.№1629, от 04.07.2020г.№1711, от 13.11.2023 №2008, от 13.11.2024 №2109)

[11]. Закон Республики Таджикистан «О лицензировании отдельных видов деятельности» от 27 ноября 2014 года, № 1157 (Ахбори Маджлиси Оли Республики Таджикистан, 2004 г., № 5, ст. 348; 2005 г., № 3, ст. 120; 2006 г., № 7, ст. 343; 2007 г., № 6, ст. 433; 2008 г., № 1, ч. 2, ст. 14, № 6, ст. 457, № 10, ст. 816; 2009 г., № 3, ст. 78, № 5, ст. 326, № 9-10, ст. 544; 2010 г., № 12, ч. 1, ст. 821; 2012 г., № 12, ч.1, ст. 1005; 2013 г., № 3, ст. 193, № 11, ст. 787; 2014 г., № 7, ч. 2, ст. 406, ст. 407, № 11, ст. 666; 2015 г., № 3, ст. 206, ст. 213, № 11, ст. 967; 2016 г., № 5, ст. 369, № 7, ст. 631, № 11, ст. 885; 2017 г., № 5, ч. 1, ст. 291; 2019 г., № 6, ст. 327) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://portali-huquqi.tj/publicadliya/view_qonunhovview.php?showdetail=&asosi_id=2493 (дата обращения 23.04.2023).

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

[13]. Закон Республики Таджикистан «Об электронном документе и электронной подписи» от 15 марта 2023 года №1965 http://portali-huquqi.tj/publicadliya/view_qonunhovview.php?showdetail=&asosi_id=27270. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://portali-huquqi.tj/publicadliya/view_qonunhovview.php?showdetail=&asosi_id=27557 (дата обращения 23.04.2024).

[14]. Закон Республики Таджикистан «О правовом статусе иностранных граждан и лиц без гражданства в Республике Таджикистан» от 02.01.2018 г. [№1471](#) в редакции Закона РТ от 17.05.2018г.[№1525](#) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://portali-huquqi.tj/publicadliya/view_qonunhovview.php?showdetail=&asosi_id=27557

huquqi.tj/publicadliya/view_qonunhoview.php?showdetail=&asosi_id=20525

(дата обращения 23.04.2024).

[15]. Закон Республики Таджикистан «Об обществах с ограниченной ответственностью» 12 мая 2007 года, №258 (в редакции Закона РТ от 6.10.2008г. № 429, от 29.12.2010г. № 656, от 19.07.2022 №1908) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://andoz.tj/docs/zakoni/l_№26_LLCS-2010_RT_ru.pdf (дата обращения 23.04.2024).

[16]. Закон Республики Таджикистан «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» 19 мая 2009 года № 508 (в редакции Закона РТ от 29.12.2010г.№669 от 28.12.2012г.№ 912, от 23.11.2015г. №1251, от 14.05.2016г.№1319, от 02.01.2019г.№1586, от 19.07.2019г.№1646, от 02.01.2020г.№1681, от 15.03.2023 №1952) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://portali-huquqi.tj/publicadliya/view_qonunhoview.php?showdetail=&asosi_id=11046 (дата обращения 23.04.2024).

[17]. Закон Республики Таджикистан «О государственной пошлине» от 28.02.2004 г. №19 (в редакции Закона РТ от 26.12.2005г.№ 115, от 22.12.2006г.№217, от 18.06.2008г.№402, от 31.12.2008г.№466, от 26.03.2009г.№495, от 12.01.2010г.№584 №586, от 29.12.2010г.№664, от 28.12.2012г. №905, от 19.03.2013г.№ 947, от 26.07.2014г.№1111, от 23.11.2015г.№1247, от 23.11.2015г.№1248, от 23.11.2015г.№1249, от 14.05.2016г.№1317, от 04.04.2019г.№1603, от 02.01.2020г.№1680, от 04.07.2020г.№1709, от 15.03.2023 №1963, от 15.03.2023 №1964, от 13.11.2023 №2006, от 01.10.2025 №2199). – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://ncz.tj/content/> (дата обращения 22.11.2025).

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

[19]. Правила определения объектов незавершенного строительства и введения их в гражданский оборот Утверждены постановлением

Правительства Республики Таджикистан от 27 марта 2018 года, № 148 (в редакции пост. Правительства РТ от 02.03.2023. №85)

[20]. Постановление Межпарламентской Ассамблеи государств - участников Содружества Независимых Государств от 28 октября 2022 года № 54-24 «О модельном законе «О договорном праве (общие положения)» (Самарканд, Республика Узбекистан). [Электронный ресурс]. – Режим доступа: base.garant.ru/406241823/1b93c134b90c6071b4dc3f495464b753/ (дата обращения 23.04.2023).

[21]. Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч.1: Федеральный закон РФ от 30 нояб. 1994г., №51 – ФЗ (в ред. от 03.12.2006г., №6 – ФЗ) [Текст] // Собрание законодательства РФ. – 1994. – №32. – Ст.3301.; Рос.газ. – 2006. – 11 янв.

[22]. Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: N 214-ФЗ https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51038/ (дата обращения 23.04.2023).

[23]. Закон Республики Казахстан «О долевом участии в жилищном строительстве» от 7 апреля 2016 года № 486-V «О долевом участии в жилищном строительстве» (с изменениями по состоянию на 01.05.2023 г.). [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=38446797&doc_id2=33746296#pos=260;-43.19999694824219&sel_link=1005383006_3 (дата обращения 23.04.2023).

II. Монографии, учебники, учебные пособия

[24]. Аполлонов, О.А., Еремичев, И.А., Страунинг, Э.Л. Договор долевого финансирования строительства жилья, заключаемый гражданами [Текст] / О.А. Аполлонов, И.А. Еремичев, Э.Л. Страунинг. – М.: Щит-М, 2003. – 187 с.

- [25]. Брагинский, М.И., Витрянский, В.В. Договорное право [Текст] / М.И. Брагинский, В.В. Витрянский. – М.: Статут, 1998. – 682 с.
- [26]. Брагинский, М. И. Договорное право: общие положения: учебное пособие / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. – 4-е изд. – Москва: СТАТУТ, 2020. – 847 с.
- [27]. Брагинский, М.И., Витрянский, В.В. Договорное право: Общие положения [Текст] / М.И. Брагинский, В.В. Витрянский. – М., 1997. – 681 с.
- [28]. Братусь, С.Н. Юридическая ответственность и законность [Текст] / С.Н. Братусь. – М. 1976. – 215 с.
- [29]. Золотухин, А.В., Султонова, Т.И. Предпринимательское право Республики Таджикистан [Текст]: учебник / А.В. Золотухин, Т.И. Султонова. – Душанбе: «ЭР–граф», 2018. – 596 с.
- [30]. Иоффе О.С. Советское гражданское право [Текст] / О.С. Иоффе. Юрид. лит-ра, 1967. – 493 с.
- [31]. Иоффе, О. С. Избранные труды: сборник научных трудов [Текст]: в 4 томах / О. С. Иоффе. – Санкт-Петербург: Юридический центр. – Том 3: Обязательственное право – 2004. – 837 с.
- [32]. Лейст, О.Э. Методологические проблемы юридической ответственности. Проблемы теории государства и права [Текст] / О.Э. Лейст. – М., 1999. – 505 с.
- [33]. Малеин, Н.С. Юридическая ответственность и справедливость [Текст] / Н.С. Малеин. – М., 1992. – 215 с.
- [34]. Махмудзода, М.А., Менглиев, Ш.М. Ҳуқуқи хусусии Римӣ [Текст] / М.А. Махмудзода, Ш.М. Менглиев. – Душанбе: “Эр-граф”, 2025. – 176 с.
- [35]. Менглиев, Ш. Избранные труды по гражданскому праву [Текст] / Ш. Менглиев. – Душанбе: Истеъдод, 2011. – 696 с.
- [36]. Мейер, Д.И. Русское гражданское право [Текст]: По исправленному и дополненному 8-му изд., 1902. Изд. 3-е, испр. / Д.И. Мейер. – М.: «Статут», 2003. – 831 с.

- [37]. Менглиев, Ш. Защита имущественных прав граждан [Текст] / Ш. Менглиев. – Душанбе: Ирфон, 1989. – 156 с.
- [38]. Муртазокулов, Д.С. Фермерские хозяйства в некоторых странах СНГ: становление, развитие, перспективы [Текст] / Д.С. Муртазокулов. – М.: НИПКЦ «Восход – А», 2011. – 224 с.
- [39]. Насиров, Х.Т. Субсидиарные обязательства как особый вид правоотношений в гражданском праве Таджикистана и России [Текст] / Х.Т. Насиров. – Душанбе: «Констраст», 2012. – 228 с.
- [40]. Ойгензихт, В.А. Имущественная ответственность в хозяйственных договорах [Текст] / В.А. Ойгензихт. – Душанбе, 1980. – 111 с.
- [41]. Ойгензихт, В.А. Воля и волеизъявление [Текст] / В.А. Ойгензихт. – Душанбе: Дониш, 1983. – 256 с.
- [42]. Ойгензихт, В.А. Мораль и право [Текст] / Ойгензихт В.А. – Душанбе: Ирфон.1987. – 156 с.
- [43]. Римское частное право [Текст] / Под ред. И.Б. Новицкого, И.С. Перетерского. – М.: Зерцало – М., 2013. – 608 с.
- [44]. Рыженков, А.Я., Черноморец, А.Е. Очерки теории права собственности (прошлое и настоящее) [Текст] / А.Я. Рыженков, А.Е. Черноморец. – Волгоград: Издательство «Панорама». – 2005. – 672 с.
- [45]. Сангинов, Д.Ш. Предпринимательская деятельность по оказанию социально-культурных услуг: проблемы правового регулирования [Текст]: монография / Д.Ш. Сангинов. – Душанбе: «Мехрона - 2017», 2019. – 424 с.
- [46]. Скворцов, О. Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте [Текст] / О.Ю. Скворцов // М.: Волтерс Клувер, 2006. – 368 с.
- [47]. Халиков, А.Г. Правовая система зороастризма древнее право) [Текст] / А.Г. Халиков. – Душанбе: Маориф ва фарҳанг. – 2005. – 488 с.
- [48]. Хошимов, Д.Д. Услуги в системе объектов гражданских прав: монография [Текст] / Д.Д. Хошимов. – Душанбе: «ЭР–граф». 2013. – 172 с.
- [49]. Юшкевич, С.П. Договор строительного подряда [Текст] / С.П. Юшкевич. – М.: Ось-89, 2002. – 240 с.

III. Статьи и доклады:

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

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

[52]. Акимова, С. Б., Синьков Р. В. Дееспособность в гражданском праве [Текст] / С.Б. Акимова // Наука. Общество. Государство. – 2019. – №1 (25). – С.107-112.

[53]. Александров, А.Ю., Острикова, В.В. Форма гражданско-правового договора [Текст] / А.Ю. Александров, В.В. Острикова // Форум молодых ученых. – 2018. – №12-1 (28). – С.217-221.

[54]. Алексеева, Е.В. Отдельные проблемы квалификации инвестиционных договоров [Текст] / Е.В. Алексеева // Современные тенденции развития частного права, исполнительного производства и способов юридической защиты: материалы V международной научно-практической конференции, в 2-х т., Санкт-Петербург, 06 декабря 2019 года / отв. ред. Е. В. Трофимов. Том 1. – Санкт-Петербург: Санкт-Петербургский институт (филиал) ВГУЮ (РПА Минюста России), 2019. – С. 128-135.

[55]. Андреев, Ю. Н. О некоторых цивилистических проблемах участия в долевом строительстве [Текст] / Ю.Н. Андреев // Частное право в эволюционирующем обществе: традиции и новации: сборник научных статей Всероссийской научной конференции, посвященной памяти доктора юридических наук, профессора В.Н. Сусликова, Курск, 13–14 декабря 2019 года. – Курск: Юго-Западный государственный университет, 2019. – С. 97-104.

[56]. Анисина, С. В. Требования, предъявляемые к застройщикам в сфере долевого строительства в рамках современного законодательства / С.В. Анисина // Вестник экономики, управления и права. – 2023. – №2. – С.29-42.

[57]. Багамаева, А. М. Соотношение договора участия в долевом строительстве с иными видам гражданско-правовых договоров [Текст] / А.М. Багамаева // Вестник Дагестанского государственного университета. Серия 3: Общественные науки. – 2011. – №2. – С.184-188.

[58]. Бадалов, Ш.К. Вред в гражданском праве [Текст] / Ш.К. Бадалов // Правовое поле современной экономики. – №8. – 2012. – С.118-126.

[59]. Баринов, Д.А. Некоторые теоретические аспекты определения понятия доли в праве собственности [Текст] / Д.А. Баринов // Matters of Russian and International Law. – №5. – 2016. – С.30-37.

[60]. Батянов, М. В. Срочность как сущностная характеристика гражданско-правового договора [Текст] / М.В. Батянов // Вестник СамГУ. 2014. – №5 (116). [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/srochnost-kak-suschnostnaya-harakteristika-grazhdansko-pravovogo-dogovora> (дата обращения: 05.01.2024).

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

[62]. Бахмудова, П.М. Проблемы государственного регулирования договора долевого участия в строительстве [Текст] / П.М. Бахмудова // Закон и право. –2022. – №2. – С.99-101.

[63]. Белобабченко, М. К. Привлечение денежных средств граждан для строительства многоквартирных домов: виды сделок [Текст] / М.К. Белобабченко // Журнал российского права. – 2011. – №4 (172). [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/privlechenie-denezhnyh-sredstv-grazhdan-dlya-stroitelstva-mnogokvartirnyh-domov-vidy-sdelok> (дата обращения: 11.11.2025).

[64]. Биньковская А. А. Является ли договор участия в долевом строительстве публичным договором либо договором присоединения? [Текст] / А. А. Биньковская // Наука и образование: хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управление. – 2013. – № 10. – С. 75–80.

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

[66]. Варданян, А. В. Преступления в сфере долевого строительства жилья и иных объектов недвижимости: проблемы законодательства и правоприменительной практики [Текст] / А.В. Варданян // Всероссийский криминологический журнал. – 2022. – Т. 16, № 1. – С. 73-81.

[67]. Волос, А.А. К вопросу о признании субъекта предпринимательской деятельности слабой стороной в договоре [Текст] / А.А. Волос // Юрист. – 2014. – № 13. – С. 26-29.

[68]. Гажа, Е. А. Некоторые спорные вопросы правовой природы договора участия в долевом строительстве [Текст] / Е.А. Гажа // Вестник ТГУ. – 2011. – №4. – С.327-332.

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

[70]. Гаюров, Ш.К. Личное информационное право граждан: проблемы гражданско-правового регулирования [Текст] / Ш.К. Гаюров. – М.: Спутник, 2010. – С.252-253.

[71]. Годунов, В.Н. Изменение и расторжение гражданско-правовых договоров [Текст] / В.Н. Годунов // Проблемы гражданского права и процесса: сб. науч. ст. / ГрГУ им. Я. Купалы; редкол.: И.Э.Мартыненко (гл. ред.) [и др.]. – Гродно: ГрГУ, 2013. – С.66-78.

[72]. Головкина, Д. В. К вопросу о разграничении понятий «работа» и «услуга» в договорных отношениях [Текст] / Д.В.Головкина // Вестник Прикамского социального института. – №. 3 (78). – 2017. – С. 17-21.

[73]. Гольдин, Е. Т. Принцип свободы договора: понятие и содержание [Текст] / Е.Т. Гольдин // International scientific review. – 2022. – №LXXXV. – С.54-60.

[74]. Губина, В. В., Миловидова, Е. Э. Реформа долевого строительства - правовой анализ эффективности [Текст] / В. В. Губина // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2019. – № 11 (218). – С. 60-77.

[75]. Диноршоев, А.М., Исозода, П.А. Теоретические аспекты понятия ограничений прав человека конституционные ценности и ценность конституции [Текст] / А.М. Диноршоев // Материалы круглого стола с международным участием, проводимого в рамках XV Фестиваля науки города Москвы. – 2020. Издательство: «Саратовский источник» (Саратов) – С. 178 - 185.

[76]. Диноршоев, А.М. О понятии механизма защиты прав человека [Текст] / А.М. Диноршоев // Вестник МГПУ. Серия: Юридические науки. – 2015. – №2 (18). – С.18-22.

[77]. Евграфова, И. В, Травин А. В. Новое в долевом строительстве: гражданско-правовые аспекты [Текст] / И.В. Евграфова // Юридическая наука: история и современность. – 2020. – № 1. – С.98-105.

[78]. Евсеева, О. А. Правовые основания защиты прав граждан — участников долевого строительства жилья [Текст] / О.А. Евсеева // Актуальные проблемы права в современной России: сб. науч. статей. Вып. 4. – М.: Готика, 2007. – С. 102-103.

[79]. Егошин, О.А., Гайсин М.И. К вопросу о государственно-правовом регулировании защиты прав потребителей при выполнении работ и оказании услуг [Текст] / О.А. Егошин // Марийский юридический вестник. – 2017. – №1. (20). [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/k->

voprosu-o-gosudarstvenno-pravovom-regulirovanii-zaschity-prav-potrebiteley-pri-vypolnenii-rabot-i-okazanii-uslug (дата обращения: 08.10.2024).

[80]. Зевакин, Ю. А. Правовые аспекты договорных отношений в сфере участия в долевом строительстве индивидуальных жилых домов [Текст] / Ю.А. Зевакин // Право и государство: теория и практика. – 2023. – № 10 (226). – С. 293-296.

[81]. Идрышева, С. К. О свободе договора и ее ограничениях в гражданских правоотношениях [Текст] / С.К. Идрышева // Вестник Института законодательства и правовой информации Республики Казахстан. – 2009. – №3 (15). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/o-svobode-dogovora-i-ee-ogranicheniyah-v-grazhdanskih-pravootnosheniyah> (дата обращения: 23.01.2025).

[82]. Илло, Д. А., Моисеенко М. И. Проблема правосубъектности юридического лица [Текст] / Д.А. Илло // Право и управление. – 2023. – №5. – С.73-76.

[83]. Исмаилов, Ш.М. Правовая политика земельной реформы, реализуемой в Таджикистане [Текст] / Ш.М. Исмаилов // Сборник избранных статей. – Душанбе. Полиграф групп. 2021. – С. 54-63.

[84]. Исмаилов, Ш.М. Вопросы вещных прав на землю в Таджикистане [Текст] / Ш.М. Исмаилов // Сборник избранных статей. – Душанбе. Полиграф групп. 2021. – С. 84-103.

[85]. Исмаилов, Ш.М. Гражданско-правовая ответственность по законодательству Таджикистана [Текст] / Ш.М. Исмаилов // Сборник избранных статей. – Душанбе. Полиграф групп. – 2021. – С. 104 - 126.

[86]. Каюмова, Н.А. Споры о цене как существенном условии договора долевого участия в строительстве многоквартирного дома [Текст] / Н.А. Каюмова // Вестник Волгоградского института бизнеса. – 2018. – № 4 (45). – С.301-308.

[87]. Кива-Хамзина, Ю.Л. Вопросы правового регулирования общественных отношений в долевом строительстве на современном этапе [Текст] / Ю.Л. Кива-Хамзина // Современный менеджмент: теория и практика:

Материалы V Всероссийской научно-практической конференции, Магнитогорск, 30 января – 01 2020 года / Под общей редакцией Н.В. Кузнецовой. – Магнитогорск: Магнитогорский государственный технический университет им. Г.И. Носова, 2020. – С. 155-158.

[88]. Кинетова, Л. А. Гражданско-правовые аспекты использования эскроу-счетов в договорах долевого участия в строительстве жилья [Текст] / Л.А. Кинетова // Государственная служба и кадры. – 2019. – № 4. – С. 84-87.

[89]. Кирсанов, А. Р. Правовые основы "потребительского экстремизма" на рынке долевого строительства [Текст] / А.Р. Кирсанов // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2020. – № 8 (227). – С. 61-67.

[90]. Колесникова, К. В., Александрова, Д. Э. Соотношение договора строительного подряда с иными видами, смежными с ним [Текст] / К.В. Колесникова // Правовые и социально-экономические проблемы современной России: теория и практика: Сборник статей X Международной научно-практической конференции, Пенза, 17–18 ноября 2022 года / Под научной редакцией Н.Б. Барановой, А.В. Яшина, А.А. Грачева. – Пенза: Пензенский государственный аграрный университет, 2022. – С. 216-219.

[91]. Крушевская, М.В. Развитие некоторых способов обеспечения исполнения обязательств в законодательстве о долевом строительстве [Текст] / М.В. Крушевская // Terra Economicus. – №. 4-2, 2010. – С. 223-226.

[92]. Кулагин, М. И. Избранные труды. М., 1997. – 326 с.

[93]. Лебедев, Д. Г. О некоторых аспектах правового регулирования долевого строительства в Российской Федерации [Текст] / Д.Г. Лебедев // Хозяйство и право. – 2019. – № 7 (510). – С. 87-96.

[94]. Лёвушкин, А. Н. Договорное регулирование участия в долевом строительстве в структуре девелоперской деятельности [Текст] / А.Н. Левушкин // Вестник Университета имени О.Е. Кутафина (МГЮА). – 2022. – № 12 (100). – С. 91-101.

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

[96]. Липинский, Д. А. Принцип неотвратимости юридической ответственности с позиции ее двухаспектного понимания [Текст] / Д.А. Липинский // Юридическая наука и правоохранительная практика. – 2015. – №3 (33). – С.8-14.

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

[98]. Макарова, О. А. Применение Закона о защите прав потребителей в сфере долевого строительства [Текст] / О.А. Макарова // Ленинградский юридический журнал. – 2006. – № 2. – С. 111-116.

[99]. Маковская, А. Договор участия в долевом строительстве [Текст] / А. Маковская // Хозяйство и право. – 2005. – №5. – С.24-41.

[100]. Малис, Ж. В. Договор долевого участия в строительстве и предварительный договор купли-продажи: сравнительный анализ [Текст] / Ж.В. Малис // Вопросы экономики и права. – 2019. – № 128. – С. 16-20.

[101]. Мальцев, В. А. Свобода заключения непоименованных договоров [Текст] / В.А. Мальцев // Проблемы экономики и юридической практики. – 2015. – №3. – С.69-71.

[102]. Маркова, М. Г. Понятие и содержание права общей собственности [Текст] / М.Г. Маркова // Очерки по гражданскому праву. – Л.: Изд-во ЛГУ, 1957. – С. 81-86.

[103]. Маштакова, Н.А. Признание права на долю в объекте незавершенного строительства как способ защиты прав участника долевого строительства [Текст] / Н.А. Маштакова // Вестник Удмуртского университета. Серия «Экономика и право». – 2011. – №4. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/priznanie-prava-na-dolyu-v-obekte->

nezavershennogo-stroitelstva-kak-sposob-zaschity-prav-uchastnika-dolevogo-stroitelstva (дата обращения: 30.07.2024).

[104]. Менглиев, Ш.М. Понятие и сущность возмещения убытков как вида ответственности [Текст] / Ш.М. Менглиев // Гражданин и право. – 2000. – №2. – С. 4-7.

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

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

[107]. Немчинова, А. В. Актуальные проблемы договора участия в долевом строительстве объектов недвижимости [Текст] / А.В. Немчинова // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. – 2024. – № 3-1(90). – С. 104-107.

[108]. Павлодский, Е. П. Правовая природа инвестиционного контракта [Текст] / Е.П. Павлодский // Право и экономика. – 2000. – № 9. – С. 73-74.

[109]. Паничкин, Р. М. Правовая природа доли в общей долевой собственности [Текст] / Р.М. Паничкин // Актуальные проблемы российского права. – 2022. – Т. 17. – № 6. – С. 72–81.

[110]. Параскевова, С.А., Давлетова А. Р., Ротань В. Г. Некоторые вопросы злоупотребления свободой выбора вида заключаемого договора [Текст] / С.А. Параскевова // Научный журнал КубГАУ. – 2015. – №106. – С.668-687.

[111]. Парыгина, Н. Н. О сторонах и участниках сделок [Текст] / Н.Н. Парыгина // Вестник ОмГУ. Серия. Право. – 2018. – №4 (57). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/o-storonah-i-uchastnikah-sdelok> (дата обращения: 26.07.2024).

[112]. Пасикова, Т.А., Комиссарова А. А., Немиров К. Ю. Особенности ответственности застройщика перед дольщиком-гражданином [Текст] / Т.А. Пасикова // Проблемы экономики и юридической практики. – 2017. – №6. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/osobennosti-otvetstvennosti-zastroyschika-pered-dolschikom-grazhdaninom> (дата обращения: 08.10.2024).

[113]. Пахаруков, А. А., Белоусов В. Н. Застройщик как правовая категория в современном российском праве [Текст] / А.А. Пахаруков // Пролог: журнал о праве. – 2013. – №2. – С. 20-27.

[114]. Петрухин, М.В. Понятие и признаки договора участия в долевом строительстве [Текст] / М.В. Петрухин // Журнал российского права. – 2010. – №2 (3). – С. 134-142.

[115]. Пилюгина, А.Г., Трункина Л. В. Экономические аспекты развития рынка недвижимости [Текст] / А.Г. Пилюгина // Вестник СИБИТа. – 2019. – №1 (29). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/ekonomicheskie-aspekty-razvitiya-rynka-nedvizhimosti> (дата обращения: 11.01.2025).

[116]. Попондопуло, В.Ф. Ответственность за нарушение обязательств: общая характеристика и проблемы [Текст] / В.Ф. Попондопуло // Ленинградский юридический журнал. – 2010. – №1. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/otvetstvennost-za-narushenie-obyazatelstv-obschaya-harakteristika-i-problemy> (дата обращения: 31.01.2025).

[117]. Рахимзода, М.З. К вопросу солидарности интересов сторон – участников исполнения обязательства. Новые тенденции в теории объектов

гражданских прав. Совершенствование частноправовых основ законодательства Республики Таджикистан в 2015 – 2019 г. [Текст] / М.З. Рахимзода. – Душанбе: МН «Дониш». – 2021. – С. 184-192.

[118]. Романец, Ю.В. Как квалифицировать договоры долевого участия в строительстве? [Текст] / Ю.В. Романец // Хозяйство и право. – 2000. – №3. – С.74-78.

[119]. Романец, Ю.В. Система договоров в гражданском праве России. [Текст] / Ю.В. Романец. – М.: Юристъ, 2001. – С.24-26.

[120]. Родионова, А. П., Шмакова, С. В. Договор долевого участия в строительстве: юридическая классификация, налогообложение и учет [Текст] / А.П. Родионова // Бухгалтерский бюллетень. – 2003. – № 3. – С. 15-19.

[121]. Романова, Г. В., Косичкина В. И. Эскроу-счета как способ обеспечения исполнения обязательств по договору долевого строительства: актуальные тенденции и перспективы [Текст] / Г.В. Романова // Правовое обеспечение безопасности города Москвы: исторический опыт, актуальные тенденции и перспективы: материалы круглого стола, проводимого в рамках XVI Фестиваля науки города Москвы, Москва, 08 октября 2021 года. – Москва: Саратовский источник, 2022. – С.120-124.

[122]. Сардарян, Т.С. Процессуальные особенности рассмотрения судами дел, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов [Текст] / Т.С. Сардарян // Вестник ПАГС. – 2018. – №1. – С.158-164.

[123]. Саркисян, А. Э., Шаповалов Д.А. Актуальные проблемы договора долевого участия в строительстве многоквартирных домов [Текст] / А.Э. Саркисян // Евразийский научный журнал. – 2022. – №5. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/aktualnye-problemy-dogovora-dolevogo-uchastiya-v-stroitelstve-mnogokvartirnyh-domov> (дата обращения: 11.11.2024).

[124]. Сатина, Э. А. Сущность, значение и функции гражданско-правового договора [Текст] / Э.А. Сатина // Вестник ТГУ. 2014. №7 (135). URL:

<https://cyberleninka.ru/article/n/suschnost-znachenie-i-funktsii-grazhdansko-pravovogo-dogovora> (дата обращения: 25.10.2025).

[125]. Сайфулова, Л.Г. Инвестиционный договор в гражданском праве [Текст] / Л.Г. Сайфулова // Проблемы развития инвестиционного права: Материалы Всероссийской научно-практической конференции 15-16 ноября 2001 года / Самарская гос. экон. акад. Самара, 2001. – С. 93-94.

[126]. Сангинов, Д.Ш. Понятие и особенности социально-культурных услуг как направления предпринимательской деятельности [Текст] / Д.Ш. Сангинов. Материалы Республиканской научно-практической конференции. – Душанбе: ШохинС, 2021. – С.162 - 179.

[127]. Сативалдыев, Р.Ш. Теория государства и права: учебник для вузов [Текст] / Р.Ш. Сативалдыев. – Душанбе: Сино, 2018. – 784 с.

[128]. Скляренко, М. В. Практика судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда РФ: дольщик - физическое лицо, приобретающее объект недвижимости в виде квартиры, обладает всеми правами потребителя [Текст] / М.В. Скляренко // Вестник Московского университета МВД России. – 2018. – №5. – С.193-202.

[129]. Спирина, Е. В. Заключение договора долевого участия в строительстве жилья [Текст] / Е.В. Спирина // Тенденции развития науки и образования. – 2023. – № 104-10. – С. 91-94.

[130]. Сулейменов М.К. Гражданское право и обеспечение прав личности в современных условиях [Текст] / М.К. Сулейменов // Вестник Института законодательства и правовой информации Республики Казахстан. – 2017. – №1 (46). – С.80-93.

[131]. Султонова, Д. Ш. Таносуби шартномаи иштирок дар сохтмони хиссагӣ бо дигар шартномаҳои ҳуқуқи граждони [Текст] / Д.Ш. Султонова // Ҳаёти ҳуқуқӣ. – 2021. – № 1(33). – С. 129-139.

[132]. Султонова, Д.Ш., Ғаюризода Ш. К. Вазъи ҳуқуқии фармоишгар дар шартномаи иштирок дар сохтмони хиссагии манзили истиқоматӣ

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

[133]. Султонова, Т.И. Отличия договора страхования от условных сделок [Текст] / Т.И. Султонова // Вестник Таджикского государственного университета права, бизнеса и политики. Серия Гуманитарных наук. – 2014. – №2 (58). – С. 25-31.

[134]. Тагайназаров, Ш.Т. Общая долевая собственность в советском гражданском праве. [Текст] / Ш.Т. Тагайназаров Душанбе, 1966. – С. 13.

[135]. Татаров, К. Ю. Практические подходы к оценке объекта незавершенного строительства [Текст] / К.Ю. Татаров // Вестник Московского университета им. С.Ю. Витте. Серия 1: Экономика и управление. – 2017. – № 2(21). – С. 38-44.

[136]. Теплова Д. О. К вопросу о защите и охране прав и свобод человека и гражданина в современной России [Текст] / Д.О. Теплова // Образование и право. – 2017. – №6. – С.64-71.

[137]. Токарева, К. Г. Соотношение договора долевого участия в строительстве с иными гражданско-правовыми договорами [Текст] / К.Г. Токарев // Градостроительное право. – 2016. – № 3. – С. 7-10.

[138]. Тумаков, А.В., Петраков Н. А. Сравнительная характеристика трудового и гражданско-правового договора: отдельные Актуальные проблемы [Текст] / А.В. Тумаков // Вестник экономической безопасности. – 2018. – №3. – С.116-118.

[139]. Федоркина, М. С., Федоркина А. С. Девелопмент недвижимости и девелоперская деятельность: содержание и особенности [Текст] / М.С. Федоркина // Научный вестник: финансы, банки, инвестиции. – 2018. – №2 (43). – С.181-187.

[140]. Филатова, У. Б. Основные теоретические подходы к определению правовой природы доли в праве общей долевой собственности [Текст] / У.Б. Филатова // ГлаголЪ правосудия. – 2012. – №1 (3). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/osnovnye-teoreticheskie-podhody-k-opredeleniyu->

pravovoy-prirody-doli-v-prave-obschey-dolevoy-sobstvennosti (дата обращения: 17.07.2024).

[141]. Фокин, С. Договор долевого участия в строительстве [Текст] / С. Фокин // Закон. – 2003. – № 6. – С. 118-124.

[142]. Фомин, И. Е. Недостатки применения счета эскроу в договорных отношениях долевого участия в строительстве [Текст] / И.Е. Фомин // Защита частных прав: проблемы теории и практики: Материалы IX ежегодной международной научно-практической конференции, посвященной 90-летию Байкальского государственного университета, Иркутск, 03 декабря 2020 года / Под редакцией Н.П. Асланян, Ю.В. Виниченко. – Иркутск: Байкальский государственный университет, 2021. – С. 145-149.

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

[144]. Чеговадзе, Л. А., Сафонова Н. С. Объекты долевого строительства как совместная собственность супругов [Текст] / Л. А. Чеговадзе // Legal Concept. 2017. – №1. – С.84-90.

[145]. Чернякова, С. А. Защита прав граждан, участвующих в долевом строительстве многоквартирных домов [Текст] / С.А. Чернякова // Сервис в России и за рубежом. – 2014. – №9 (56). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/zaschita-prav-grazhdan-uchastvuyuschih-v-dolevom-stroitelstve-mnogokvartirnyh-domov> (дата обращения: 29.11.2024).

[146]. Чернякова, С. А. Форма и порядок заключения договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома [Текст] / С.А. Чернякова // НАУ. – 2015.– №3-4 (8). – С.111-115.

[147]. Чумакова, О. В. Правовой статус застройщика в сфере капитального строительства [Текст] / О.В. Чумакова // Вопросы российского и международного права. – 2019. – Т. 9, № 1-1. – С. 81-88.

[148]. Яткевич, О. Г., Хазова, В. Е., Биткина, Т. А. Этапы формирования и новации гражданского законодательства, регулирующего отношения в рамках договора участия в долевом строительстве [Текст] / О.Г. Яткевич // Вестник Московского университета МВД России. – 2023. – № 5. – С. 240-247.

IV. Диссертации и авторефераты

[149]. Алиев, И.И. Функции юридической ответственности и формы их реализации по законодательству Республики Таджикистан [Текст]: автореф. ... канд. юрид. наук: 12.00.01 / И.И. Алиев. – Душанбе, 2024. – 25 с.

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

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

[152]. Ащанулов, А.В. Гражданско-правовое регулирование инвестиционной деятельности граждан в жилищном строительстве: [Текст] дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Ащанулов Алексей Вячеславович. – Оренбург, 2005. – 150 с.

[153]. Барабина, М. П. Правовое регулирование несостоятельности (банкротства) застройщиков [Текст]: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Барабина Мария Павловна. Ульяновский государственный университет. – Ульяновск, 2019. – 185 с.

[154]. Бугорский, В.П. Гражданско-правовое регулирование предпринимательских отношений в области строительства [Текст]: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / В.П. Бугорский. – Тюмень, 2003. – 21 с.

[155]. Грызыхина, Е.А. Приобретение права собственности на вновь возведенный объект недвижимости по законодательству Российской

Федерации [Текст]: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Е.А. Грызыхина. – Томск, 2004. – 22 с.

[156]. Ершов, О.Г. Договор строительного подряда в российском гражданском праве [Текст]: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Ершов Олег Геннадьевич. – Москва, 2005. – 199 с.

[157]. Забоев, К.И. Принцип свободы договора в российском гражданском праве [Текст]: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Забоев Константин Игоревич. – Екатеринбург, 2002. – 227 с.

[158]. Капица, О.Л. Правовое регулирование участия граждан в долевом строительстве [Текст]: автореф. ... дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / О.Л. Капица. – Краснодар, 2005. – 29 с.

[159]. Лапутева, Е.В. Совершенствование договорных отношений в области жилищного строительства [Текст]: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Лапутева Елена Владимировна. – Москва, 2003. – 179 с.

[160]. Майборода, Т. Ю. Договор долевого участия в строительстве жилья [Текст]: автореф. ... дис. канд. юрид. наук: 12.00.03 / Т.Ю. Майборода. – Екатеринбург, 2007. – 30 с.

[161]. Мельник, В.В. Договор простого товарищества при строительстве многоквартирных домов [Текст]: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Мельник Василий Владимирович. – Москва, 2005. – 165 с.

[162]. Некрестьянов, Д.С. Гражданско-правовое регулирование оборота объектов незавершенного строительства [Текст]: дис. ... д.-ра юрид. наук: 12.00.03 / Некрестьянов Дмитрий Сергеевич. – СПб, 2005. – 225 с.

[163]. Петрухин, М. В. Проблемы правового регулирования договора участия в долевом строительстве объектов недвижимости [Текст]: автореф. ... дис. канд. юрид. наук: 12.00.03 / М.В. Петрухин. – М., 2011. – 43 с.

[164]. Потапкин, С.С. Принцип неотвратимости юридической ответственности и проблемы его реализации в правоприменительной практике [Текст]: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Потапкин Сергей Сергеевич. – М., 2009. – 170 с.

[165]. Резцова Е.В. Правовая природа договора долевого участия в жилищном строительстве [Текст]: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Резцова Елена Викторовна. – Москва, 2006. – 172 с.

[166]. Сайфулова, Л.Г. Договор долевого участия в жилищном строительстве: [Текст]: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Сайфулова Лилия Габдельхатовна. – Самара, 2001. – 183 с.

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

[168]. Сарбаш, С.В. Общее учение об исполнении договорных обязательств [Текст]: автореф. дис. ... д.-ра. юрид. наук: 12.00.03 / С.В. Сарбаш. – М., 2005. – 49 с.

[169]. Ситдикова, Л.Б. Правовое регулирование отношений по возмездному оказанию услуг [Текст]: дис. ... д.-ра юрид. наук: 12.00.03 / Ситдикова Любовь Борисовна. – Казань, 2002. – 169 с.

[170]. Сокол, П.В. Инвестиционный договор как гражданско-правовая форма инвестирования в жилищное строительство [Текст]: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Сокол Павел Викторович. – Самара, 2002. – 210 с.

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

[172]. Танага, А.Н. Принцип свободы договора в гражданском праве России [Текст]: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Танага Андрей Николаевич. – Краснодар, 2001. – 226 с.

[173]. Файзулин, В.Р. Договор строительного подряда по российскому гражданскому праву [Текст]: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Файзулин, Вадим Рашидович. – Москва, 2005. – 170 с.

[174]. Фоков, А. П. Проблемы права общей собственности: теоретические и практические аспекты [Текст]: дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.03 / Фоков Анатолий Павлович. – Рязань, 2003. – 336 с.

[175]. Шепелев, Д. В. Проблемы реализации и защиты интересов в праве [Текст]: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Шепелев, Денис Викторович. – М., 2011. – 202 с.

[176]. Шубина, Т. Б. Теоретические проблемы защиты права [Текст]: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.01 / Шубина Татьяна Борисовна. – Самара, 1997. – 228 с.

[177]. Щербинин, А.Г. Особенности правового регулирования долевого участия граждан в строительстве жилых помещений для личных нужд [Текст]: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Щербинин Андрей Геннадьевич. – Тюмень, 2003. – 165 с.

V. Архивные документы

[178]. Дело №3-133/25. Решение Суда г. Вахдат от 8 июля 2025 г. // Архив суда г. Вахдат

[179]. Дело №1-27/24. Решение Суда района Исмоила Сомони г. Душанбе от 22 февраля 2024 г. // Архив суда И. Сомони

[180]. Дело №2-132/19. Решение экономического суда г. Душанбе от 12 февраля 2019 г. // Архив экономического суда г. Душанбе.

[181]. Дело №4-75/23. Решение Суда района Исмоила Сомони г. Душанбе от 18.07.2024. – Архив суда И. Сомони.

VI. Электронные ресурсы

[182]. [Электронный ресурс]. – Режим доступа. <https://alfabank.ru/sme/profits/> дата обращения 12.04.2025.

[183]. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.zakon.kz/pravo/6432517-kak-postavit-na-uchet-dogovor-o-dolevom-uchastii-v-zhilishchnom-stroitelstve.html> дата обращения 5.01.2025.

ПУБЛИКАЦИИ ПО ТЕМЕ ДИССЕРТАЦИИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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