

**«УТВЕРЖДАЮ»**

**Ректор ГУ «Международного**

**университета туризма и**

**предпринимательства Таджикистана»**

**Д.Э.И., доцент**  **Асрорзода У.С.**

**от «20»** \_\_\_\_\_ **2026 г.**



**ОТЗЫВ**

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

**Соответствие темы и содержания диссертации паспорту научной специальности.** Диссертационное исследование **Одинаева Ахлидина Курбоновича** на тему «**Правовое регулирование договора долевого строительства жилого здания по законодательству Республики Таджикистан**» соответствует паспорту специальности **5.5.3. Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право**, по которой действует Диссертационный совет **6D.KOA-18** при ТНУ в соответствии с приказом Высшей аттестационной комиссии при Президенте Республики Таджикистан от 7 января 2022 года, №16/шд. Тема представленного диссертационного исследования, а также его содержание, включая теоретическую, методологическую и эмпирическую основы, положения, выводы и практические рекомендации, соответствуют паспорту заявленной специальности.

**Актуальность темы диссертационного исследования.** Диссертационное исследование посвящено комплексному анализу правового

регулирования договора долевого строительства жилого здания в Республике Таджикистан. Одинаев Ахлидин Курбонович исследовал правовую природу данного договора, его места в системе гражданско-правовых договоров, а также вопросов заключения, исполнения и защиты прав участников долевого строительства.

Актуальным представляется выбор темы, поскольку в условиях активного развития строительной отрасли и привлечения инвестиций в жилищное строительство особую значимость приобретает эффективное правовое регулирование отношений между застройщиками и дольщиками.

Актуальность исследования выражается также в том, что в юридической науке Республики Таджикистан вопросы правового регулирования долевого строительства изучены недостаточно, а имеющиеся исследования носят фрагментарный характер. Необходимость комплексного анализа обусловлена наличием правовых пробелов, а также практическими проблемами, возникающими при реализации договоров долевого участия в строительстве.

Автору удалось выявить проблемные аспекты правового регулирования, связанные с обеспечением исполнения обязательств застройщика, защитой прав дольщиков и повышением уровня правовой определенности в данной сфере.

**Степень обоснованности научных положений, выводов и предложений, представленных к защите.** Результаты, полученные в процессе диссертационного исследования, а также представленные автором научные положения, выносимые на защиту, сформулированные выводы и практические предложения характеризуются высокой степенью актуальности, научной обоснованности и содержат элементы научной новизны. Они отражают авторский вклад в развитие исследуемой проблематики и имеют теоретическую и практическую значимость.

В работе прослеживается логичная и последовательная структура исследования: автор всесторонне анализирует действующее законодательство Республики Таджикистан, уделяя внимание как его

содержательным аспектам, так и особенностям правоприменительной практики. В результате проведённого анализа выявляются существующие пробелы, противоречия и иные недостатки нормативно-правового регулирования.

Особую ценность представляет то, что автор не ограничивается констатацией выявленных проблем, а предлагает конкретные, аргументированные и практически ориентированные пути их устранения и совершенствования законодательства. Все сформулированные выводы органично вытекают из содержания проведённого исследования, обладают внутренней логической согласованностью и подтверждаются анализом нормативных правовых актов, научных источников и материалов правоприменительной практики.

**Научная новизна и достоверность полученных результатов.** Научная новизна исследования заключается в комплексном теоретико-правовом осмыслении договора долевого строительства как самостоятельного института гражданского права.

Автором уточняется понятие договора долевого строительства, раскрываются его существенные условия, особенности правового статуса сторон, а также разрабатываются предложения по совершенствованию законодательства Республики Таджикистан в данной сфере.

Достоверность полученных результатов обеспечивается использованием научных методов исследования, включая сравнительно-правовой, формально-юридический, системный и логико-аналитический методы. Исследование опирается на положения Конституции Республики Таджикистан, Гражданского кодекса Республики Таджикистан и иных нормативных правовых актов.

**Теоретическая и практическая значимость результатов диссертации с указанием рекомендаций по их использованию.** Теоретическая значимость работы заключается в развитии научных представлений о

договоре долевого строительства и его роли в системе гражданско-правовых отношений.

Практическая значимость исследования выражается в возможности использования предложений автора при совершенствовании законодательства, а также в правоприменительной деятельности судов и иных органов.

Выводы и рекомендации могут быть использованы при разработке нормативных правовых актов, а также в учебном процессе при преподавании дисциплин гражданско-правового цикла.

**Степень достоверности результатов исследования, точность и обоснованность результатов исследования.** Достоверность результатов исследования определяется использованием современных методов научного познания, анализом нормативной базы и правоприменительной практики. Полученные выводы являются обоснованными и аргументированными.

**Личный вклад соискателя в исследование.** Личный вклад соискателя в проведённое исследование является значительным и всесторонним. Все ключевые положения, выносимые на защиту, а также сформулированные выводы, обобщения и полученные результаты являются итогом самостоятельной научной работы автора и отражают его индивидуальный исследовательский подход.

Соискатель самостоятельно определил направление исследования, чётко сформулировал его цель и задачи, обосновал актуальность выбранной темы и её научно-практическую значимость. В ходе работы автор провёл глубокий и всесторонний анализ действующего законодательства, регулирующего соответствующую сферу общественных отношений, а также изучил широкий круг научной литературы, включая труды отечественных и зарубежных учёных.

На основе проведённого анализа автором разработаны и предложены обоснованные и практически значимые рекомендации, направленные на

совершенствование действующего законодательства и повышение эффективности его реализации.

Таким образом, личный вклад соискателя выражается не только в систематизации и обобщении имеющихся научных знаний, но и в выработке новых подходов и предложений, обладающих элементами научной новизны и практической применимости.

**Публикация результатов диссертации в рецензируемых научных журналах.** Основные результаты диссертационного исследования отражены в 9 научных статьях, 4 из которых опубликованы в ведущих рецензируемых изданиях, рекомендованных Высшей аттестационной комиссией при Президенте Республики Таджикистан.

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

Количество опубликованных материалов соответствует пункту 35 Порядка присуждения ученых степеней, утвержденного Постановлением Правительства Республики Таджикистан от 30 июня 2021 года, № 267 (с изменениями и дополнениями от 26 июля 2023 года, № 295).

**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 долевого 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.

### **Оценка содержания диссертации и степени ее завершенности.**

По содержанию и объёму диссертация является завершенной научной работой. Её структура соответствует установленным требованиям и включает 182 страницы машинописного текста, введение, три главы, состоящие из 9 параграфов, заключение, рекомендации, список литературы и публикации автора.

В первой главе диссертационного исследования автор рассматривает договорную конструкцию отношений долевого участия в строительстве жилого здания. В рамках данной главы последовательно раскрываются теоретико-правовые основы регулирования соответствующих правоотношений. В частности, в § 1.1 анализируется соотношение публично-правовых и частноправовых начал в регулировании долевого строительства, что позволяет автору определить комплексный характер правового воздействия на данную сферу. В § 1.2 исследуется место договора долевого участия в системе гражданско-правовых договоров, обосновывается его самостоятельность и выявляются его отличительные признаки. В § 1.3 раскрывается правовое положение основных участников отношений – застройщика и дольщика, с акцентом на их права, обязанности и особенности правового статуса. В § 1.4 автор уделяет внимание правовой природе «доли» в рассматриваемом договоре, формулируя собственные выводы относительно её юридической сущности.

Во второй главе автор переходит к анализу правовых аспектов заключения, изменения, расторжения договора долевого участия, а также особенностей его исполнения. В § 2.1 подробно рассматриваются требования к форме и порядку заключения договора, включая существенные условия и процедурные особенности. В § 2.2 исследуются основания и порядок изменения и расторжения договора, выявляются проблемные вопросы правового регулирования в данной сфере. В § 2.3 анализируется порядок возникновения права собственности на объект долевого строительства, включая юридические факты, с которыми законодатель связывает переход прав, а также практические сложности, возникающие на данном этапе.

В третьей главе диссертации автор исследует вопросы защиты прав участников долевого строительства и ответственности сторон по договору. В § 3.1 рассматриваются существующие механизмы защиты прав дольщиков, анализируется их эффективность и выявляются пробелы в правовом регулировании. В § 3.2 раскрываются вопросы ответственности сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, вытекающих из договора долевого участия, включая виды ответственности и условия её наступления. Автор предлагает меры по совершенствованию механизмов защиты прав и усилению ответственности участников правоотношений.

В целом структура работы отличается логичностью и последовательностью, что позволяет всесторонне раскрыть исследуемую проблематику и обеспечить целостность научного анализа.

В заключении диссертационного исследования автор подводит итоги проделанной научной работы, обобщает основные результаты и формулирует ключевые выводы, вытекающие из проведённого анализа. В данном разделе систематизированы выявленные проблемы правового регулирования отношений долевого участия в строительстве жилых зданий, а также обоснованы предложения по их устранению. Заключение отличается логической завершённостью, чёткостью формулировок и отражает достижение поставленных целей и задач исследования.

Особое внимание уделено рекомендациям по практическому использованию результатов исследования, в которых автор предлагает конкретные меры, направленные на совершенствование законодательства Республики Таджикистан и повышение эффективности правоприменительной практики. Представленные рекомендации носят прикладной характер, обладают практической значимостью и могут быть использованы в деятельности государственных органов, правоприменителей, а также в научно-исследовательской и учебной работе.

Список литературы свидетельствует о глубокой теоретической проработке темы и включает широкий круг источников: нормативные правовые акты, научные труды отечественных и зарубежных авторов, а также материалы правоприменительной практики. Это подтверждает высокий уровень научной добросовестности и обоснованности сделанных выводов.

Публикации по теме диссертации отражают апробацию результатов исследования. Основные положения и выводы работы нашли отражение в научных статьях автора, что свидетельствует о научной значимости проведённого исследования и его признании в научном сообществе.

**Соответствие оформления диссертации требованиям Высшей аттестационной комиссии при Президенте Республики Таджикистан.** Диссертация Одинаева Ахлидина Курбоновича на тему «Правовое регулирование договора долевого строительства жилого здания по законодательству Республики Таджикистан», соответствует требованиям Положения о диссертационном совете, Порядка присуждения ученых степеней, порядка присвоения учёных званий и Порядка государственной регистрации защищенных диссертаций, утвержденных постановлением Правительства Республики Таджикистан от 30 июня 2021 года, № 267.

**Соответствие научной квалификации соискателя для получения ученой степени.** Научная квалификация Одинаева Ахлидина Курбоновича соответствует заявленной специальности.

### **Замечания по диссертации.**

1. В диссертационном исследовании автор уделяет чрезмерно значительное внимание анализу различий между договором участия в долевом строительстве и смежными гражданско-правовыми конструкциями договором подряда, инвестиционным договором и договором купли-продажи будущей вещи. При всей научной значимости такого разграничения, представленный анализ носит избыточно развернутый и во многом самоцельный характер, выходящий за пределы задач исследования.

В частности, детальная характеристика указанных договоров, включая их элементы, содержание и правовую природу, в ряде случаев дублирует общеизвестные положения гражданско-правовой доктрины и не сопровождается прямой увязкой с предметом диссертации. Это приводит к определённой диспропорции структуры работы, смещая акцент с ключевой проблематики особенностей правового регулирования договора долевого строительства в Республике Таджикистан на вспомогательные теоретические вопросы.

Представляется, что более сжатое и целенаправленное изложение сравнительного анализа с акцентом исключительно на юридически значимых критериях разграничения позволило бы повысить концептуальную целостность работы и усилить её прикладную направленность.

2. В работе затрагивается проблема защиты прав дольщиков, однако механизм обеспечения баланса интересов участников долевого строительства (дольщиков, застройщиков и государства) раскрыт не в полной мере. В частности, не проведён углублённый анализ принципов добросовестности, разумности и справедливости как регулятивных начал, а также их имплементации в национальном законодательстве Республики Таджикистан. Вследствие этого предложенные автором меры носят преимущественно фрагментарный характер и требуют дополнительной концептуализации.

3. Ряд выводов автора, касающихся необходимости усиления государственного контроля в сфере долевого строительства, представляются

дискуссионными и требуют дополнительного обоснования. В частности, не в полной мере раскрыт баланс между публично-правовыми и частноправовыми началами регулирования, а также не учтены возможные риски избыточного административного вмешательства в предпринимательскую деятельность застройщиков.

В то же время, следует заметить, что указанные замечания не снижают общей положительной оценки диссертации и не занижают её безусловную значимость.

**Итоговое заключение по диссертации.** В целом диссертация Одинаева Ахлидина Курбоновича выполнена на высоком научном уровне и соответствует требованиям пунктов 31, 33, 34 и 35 Порядка присуждения ученых степеней, утвержденного постановлением Правительства Республики Таджикистан от 30 июня 2021 года, № 267 (с изменениями и дополнениями от 26 июля 2023 года, № 295).

Диссертация и автореферат были подвергнуты обсуждению на расширенном заседании кафедры права факультета права и таможи Международного университета туризма и предпринимательства Таджикистана от «26» марта 2026 года, протоколом №8/1. На заседании присутствовали: 15 человек. Результаты голосования: за – 15 человек, против – нет, воздержавшиеся – нет.

Диссертационное исследование вполне соответствует требованиям Высшей аттестационной комиссии при Президенте Республики Таджикистан, и её автор достоин присуждения ученой степени кандидата юридических наук по специальности 5.5.3. Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право.

Отзыв ведущей организации подготовлен и представлен в соответствии с пунктами 76–79 и 81 Порядка присуждения ученых степеней от 30 июня 2021 года, № 267 (с изменениями и дополнениями от 26 июля 2023 года, № 295).

Отзыв подготовлен доктором юридических наук, профессором кафедры права факультета права и таможи Международного университета туризма и предпринимательства Таджикистана, специальность – 5.5.3. Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право. После обсуждения на заседании кафедры отзыв был одобрен на заседании кафедры права факультета права и таможи Международного университета туризма и предпринимательства Таджикистана «26» марта 2026 года, протокол №8/1.

На заседании кафедры присутствовали: 15 человек. Результаты голосования: за – 15 человек, против – нет, воздержавшиеся – нет.

**Председатель заседания:**

заведующий кафедрой права факультета права и таможи Международного университета туризма и предпринимательства Таджикистана, кандидат юридических наук, доцент

  
Холиков Н. А.

**Эксперт:**

доктор юридических наук, профессор кафедры права факультета права и таможи Международного университета туризма и предпринимательства Таджикистана

  
Меликов У. А.

**Секретарь заседания:**

кандидат юридических наук, ст. преподаватель кафедры права факультета права и таможи Международного университета туризма и предпринимательства Таджикистана

  
Шерализод С. М.

Подписи Холикова Н.А., Меликова У.А. и Шерализода С. М. подтверждаю: начальник Управления кадров и специальных работ Международного университета туризма и предпринимательства Таджикистана

  
Джураев Ш. Н.

Адрес: 734055, Республика Таджикистан  
город Душанбе, проспект Борбада 48  
Тел.: + 992 (37) 234-88-02;  
Email: dsx ips@mail.ru.

Официальный сайт: [www.iutet.tj](http://www.iutet.tj)

«27» 03 2026 г.