

## **ОТЗЫВ ОФИЦИАЛЬНОГО ОППОНЕНТА**

на диссертационное исследование Одинаева Ахлидина Курбоновича на тему «Правовое регулирование договора долевого строительства жилого здания по законодательству Республики Таджикистан», представленной на соискание ученой степени кандидата юридических наук по специальности 5.5.3. Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право - г. Душанбе, 2026. – 182 с.

**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, а также требованиям, установленным для диссертаций, принимаемых к защите Диссертационным советом 6D.КOA-18 при ТНУ, которому в соответствии с приказом Высшей аттестационной комиссии при Президенте Республики Таджикистан от 7 января 2022 года, №16/шд предоставлено право принимать диссертации к защите.

Тема диссертационного исследования и его содержание, включая теоретическую, методологическую и эмпирическую основы, сформулированные в работе научные положения, выводы и практические рекомендации, соответствуют указанной научной специальности. Исследование посвящено актуальным вопросам гражданско-правового регулирования отношений, возникающих при заключении и исполнении договора долевого строительства жилого здания, что полностью соответствует предметной области данной специальности.

**Актуальность темы диссертационного исследования.** Диссертационное исследование Одинаева Ахлидина Курбоновича посвящено актуальным вопросам правового регулирования договора долевого строительства жилых зданий в Республике Таджикистан.

Выбранная тема отличается высокой степенью актуальности. В современных условиях активного развития строительной отрасли и увеличения спроса на жилую недвижимость договор долевого строительства становится одним из наиболее распространённых механизмов финансирования строительства. Данный институт позволяет привлекать средства граждан на стадии строительства объектов недвижимости, что способствует развитию жилищного строительства и расширению возможностей обеспечения населения доступным жильём.

Вместе с тем практика применения договора долевого строительства свидетельствует о наличии значительного числа правовых проблем, связанных с обеспечением баланса интересов застройщиков и участников долевого строительства, защитой прав дольщиков, а также эффективностью механизмов гражданско-правовой ответственности за нарушение обязательств по данному договору.

Особую актуальность данная проблематика приобретает в связи с необходимостью совершенствования национального законодательства Республики Таджикистан, регулирующего отношения в сфере долевого строительства, а также выработки эффективных правовых механизмов предотвращения злоупотреблений со стороны недобросовестных застройщиков.

Таким образом, выбранная тема диссертационного исследования имеет значительное теоретическое и практическое значение для развития гражданского законодательства Республики Таджикистан и повышения эффективности правового регулирования отношений в сфере строительства жилых зданий.

**Степень научной новизны результатов диссертации и положения, выносимые на защиту.** Результаты, полученные в рамках диссертационного исследования, научные положения, выводы и предложения автора являются актуальными, научно обоснованными и обладают определённой степенью научной новизны.

Научная новизна исследования проявляется в комплексном анализе правовой природы договора долевого строительства жилого здания, а также в разработке предложений, направленных на совершенствование законодательства Республики Таджикистан в данной сфере.

Новизна диссертационного исследования отражена диссертантом в ряде научных положений, выносимых на защиту, среди которых можно выделить следующие:

1. Автором 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. Автор утверждает, что 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. По мнению диссертанта 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. Диссертант отстаивает позицию о необходимости 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.

**Степень изученности темы научного исследования.** Вопросы правового регулирования отношений долевого строительства в Республике Таджикистан в научной литературе исследованы недостаточно.

Несмотря на наличие отдельных научных работ, посвящённых общим вопросам инвестиционной деятельности, строительных подрядных отношений и правового регулирования недвижимости, комплексные исследования, посвящённые именно договору долевого строительства жилого здания в системе гражданского законодательства Республики Таджикистан, представлены ограниченно.

Таким образом, степень научной разработанности данной темы можно охарактеризовать как недостаточную, что подтверждает актуальность и научную значимость проведённого диссертационного исследования.

**Объём и структура диссертации.** Общий объём диссертации составляет около 182 страницы. Диссертационное исследование состоит из введения, трёх глав, объединяющих девять параграфов, заключения, рекомендаций по практическому использованию результатов исследования, списка использованной литературы и перечня научных публикаций автора.

Во введении (с.4-16) обоснована актуальность темы исследования, определены цель, задачи, объект и предмет исследования, раскрыта степень научной разработанности темы, представлены методологические основы

исследования, сформулированы положения, выносимые на защиту, а также определена теоретическая и практическая значимость исследования.

Первая глава (стр.17-81) посвящена исследованию договорной конструкции отношений долевого участия в строительстве жилого здания. Рассмотрены теоретико-правовые основы договора долевого строительства жилого здания, анализу его понятия, правовой природы и места в системе гражданско-правовых договоров.

Во второй главе (стр. 82-121) исследуются правовые аспекты заключения, изменения и расторжения договора долевого строительства, а также особенности исполнения обязательств по данному договору.

Третья глава (стр. 122-142) посвящена механизмам защиты прав участников долевого строительства и вопросам гражданско-правовой ответственности сторон, возникающей при нарушении условий договора.

В работе автор предпринял попытку обосновать необходимость уточнения правовой природы договора долевого строительства жилого здания в системе гражданско-правовых договоров, рассматривая его как самостоятельную договорную конструкцию, обладающую специфическими признаками и отличающуюся от иных инвестиционных и подрядных договоров.

Диссертантом выявлены особенности правового статуса участников долевого строительства, а также определены основные права и обязанности сторон данного договора, что позволяет более чётко определить механизм реализации их прав и законных интересов.

Автором проводится анализ существующих механизмов защиты прав участников долевого строительства и предлагаются меры по совершенствованию правового регулирования ответственности застройщика за нарушение условий договора.

На основе сравнительно-правового анализа законодательства зарубежных государств диссертантом предложены рекомендации по совершенствованию гражданского законодательства Республики

Таджикистан, направленные на усиление гарантий защиты прав дольщиков и повышение прозрачности деятельности застройщиков (стр. 154-156).

В заключении (стр. 146-153) обобщены основные результаты исследования, сформулированы выводы и предложения, направленные на совершенствование законодательства Республики Таджикистан в сфере долевого строительства. В целом, заключение состоит из 20 пунктов.

Библиографический список литературы (стр. 157-180) оформлен в соответствии с требованиями ГОСТ 7.1-2003. В конце работы приведён перечень публикаций автора (стр. 181-182), содержание которых полностью соответствует теме диссертации. Одновременно автор ' подготовила автореферат диссертации в соответствии с установленными требованиями, которые взаимно соответствуют друг другу как по внутренней, так и по логической структуре.

**Научная, практическая, экономическая и социальная значимость диссертации.** Научная значимость исследования заключается в том, что в работе проводится комплексный анализ правового регулирования договора долевого строительства жилых зданий по законодательству Республики Таджикистан, раскрывается правовая природа данного договора, его место в системе гражданско-правовых договоров, а также выявляются существующие проблемы и пробелы в законодательстве. Полученные результаты способствуют развитию теоретических положений гражданского и жилищного права и формированию научных подходов к совершенствованию правового регулирования отношений в сфере долевого строительства. Практическая значимость исследования состоит в том, что сформулированные автором выводы и предложения могут быть использованы при совершенствовании гражданского законодательства Республики Таджикистан; в правоприменительной деятельности судебных и иных государственных органов; в образовательном процессе при преподавании дисциплин «Гражданское право», «Предпринимательское право» и «Жилищное право» в высших учебных заведениях.

Экономическая значимость исследования заключается в том, что совершенствование правового регулирования договора долевого строительства способствует развитию строительной отрасли, привлечению инвестиций в жилищное строительство и повышению эффективности реализации строительных проектов. Это также способствует формированию стабильного и прозрачного рынка недвижимости. Социальная значимость исследования проявляется в повышении уровня правовой защиты граждан – участников долевого строительства, предотвращении злоупотреблений со стороны недобросовестных застройщиков и содействии обеспечению населения доступным жильём, что имеет важное значение для улучшения жилищных условий и социальной стабильности общества.

**Публикация результатов исследования по теме диссертации.** Основные положения и результаты диссертационного исследования отражены в 9 научных публикаций автора, 4 из которых опубликованы в рецензируемых научных журналах, рекомендованных Высшей аттестационной комиссией при Президенте Республики Таджикистан.

**Соответствие диссертации требованиям Высшей аттестационной комиссии при Президенте Республики Таджикистан.** Диссертационное исследование Одинаева Ахлидина Курбоновича выполнено на высоком научно-теоретическом уровне, отличается логичностью структуры, последовательностью изложения материала и обоснованностью выводов.

Диссертация имеет внутреннее единство, является самостоятельным научным исследованием, содержит новые научные положения и предложения, направленные на совершенствование правового регулирования отношений долевого строительства.

Диссертация и её оформление соответствуют требованиям Порядка присуждения ученых степеней, утверждённого Постановлением Правительства Республики Таджикистан от 30 июня 2021 года, № 267 (с изменениями и дополнениями от 26 июля 2023 года, № 295).

Автореферат диссертации соответствует требованиям Порядка присуждения ученых степеней, утверждённого Постановлением Правительства Республики Таджикистан от 30 июня 2021 года, № 267 (с изменениями и дополнениями от 26 июля 2023 года, № 295).

**Замечания по диссертации.** Наряду с отмеченными достоинствами диссертационного исследования, в работе имеются отдельные дискуссионные положения.

1. Одним из дискуссионных положений диссертационного исследования является позиция автора относительно правовой природы договора долевого участия в строительстве жилого здания.

Автор рассматривает договор долевого участия в строительстве в качестве самостоятельного гражданско-правового договора, регулируемого специальными нормами законодательства. Вместе с тем подобный подход представляется не бесспорным. В научной литературе достаточно распространена точка зрения, согласно которой отношения, возникающие между застройщиком и участником долевого строительства, по своей экономико-правовой сущности носят инвестиционный характер.

Участник долевого строительства фактически осуществляет вложение денежных средств в реализацию инвестиционного проекта по строительству жилого объекта с целью последующего получения результата инвестирования – жилого помещения. При таком подходе данные правоотношения могут рассматриваться как разновидность инвестиционных отношений, а соответствующий договор как инвестиционный договор, регулирующий порядок привлечения и использования инвестиций в строительной сфере.

В этой связи представляется дискуссионным сохранение в законодательстве исключительно конструкции договора долевого участия в строительстве без должного учета его инвестиционной природы.

2. Автор рассматривает застройщика как основного субъекта отношений долевого строительства, однако анализ его правового статуса представляется недостаточно развернутым.

В частности, в работе не в полной мере раскрыты требования к финансовой устойчивости застройщика, его обязанность по обеспечению целевого использования средств участников строительства, а также правовые механизмы контроля за его деятельностью.

Между тем именно правовой статус застройщика и степень его ответственности во многом определяют уровень защиты прав участников долевого строительства.

3. Дискуссионным представляется и вопрос о совершенствовании финансово-правовых механизмов обеспечения защиты прав участников долевого строительства.

Следует отметить, что одним из эффективных инструментов минимизации рисков в сфере долевого строительства в современной правовой практике выступает механизм эскроу-счетов. Эскроу-счёт представляет собой специальный банковский счёт, на котором денежные средства инвестора (участника долевого строительства) депонируются в кредитной организации и передаются застройщику лишь после выполнения им установленных договором и законом условий, прежде всего завершения строительства и ввода жилого объекта в эксплуатацию. До наступления указанных условий застройщик не имеет права распоряжаться данными денежными средствами, что существенно снижает риск их нецелевого использования.

Внедрение подобного финансового инструмента могло бы стать одним из наиболее действенных способов обеспечения защиты прав участников долевого строительства, поскольку он позволяет создать дополнительную систему гарантий сохранности денежных средств граждан и юридических лиц, инвестирующих в строительство жилых зданий.

Указанные замечания носят дискуссионный характер и не снижают общей положительной оценки диссертационного исследования.

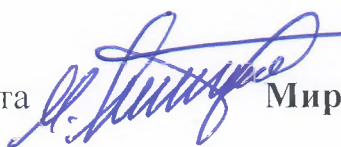
**Итоговое заключение по диссертации.** В целом диссертация Одинаева Ахлидина Курбоновича на тему «Правовое регулирование договора долевого строительства жилого здания по законодательству Республики Таджикистан»,

представленная на соискание учёной степени кандидата юридических наук по специальности 5.5.3. Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право является самостоятельным, завершённым научным исследованием, выполненным на высоком научном уровне.

Работа соответствует требованиям пунктов 31, 33, 34 и 35 Порядка присуждения ученых степеней, утверждённого Постановлением Правительства Республики Таджикистан от 30 июня 2021 года № 267 (с изменениями и дополнениями от 26 июля 2023 года, № 295), предъявляемым к кандидатским диссертациям, а её автор заслуживает присуждения ученой степени кандидата юридических наук по специальности 5.5.3. Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право.

**Официальный оппонент:**

доктор юридических наук, профессор,  
декан юридического факультета  
Таджикского национального университета



Мирзозода П.З.

734025 Республика Таджикистан, г. Душанбе, проспект Рудаки 17,  
Тел.: +992907405550; e-mail: parvona.mirzoev@mail.ru, сайт: www. law. tnu.tj  
« 16 » 03 2026 года.

**Подпись Мирзозоды П.З. подтверждаю:**

Начальник управления кадров и  
спецчасти ТНУ



Шодихонзода Э.Ш.

« 16 » 03 2026 года.

734025 Республика Таджикистан, г. Душанбе, проспект Рудаки 17,  
Тел.: 2217711, факс: 2271510; e-mail: info@tnu.tj, сайт: www.tnu.tj