

ОТЗЫВ ОФИЦИАЛЬНОГО ОППОНЕНТА

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 (г. Душанбе, 2025. – 182 с.)

Соответствие темы и содержания диссертации паспорту научной специальности. Представленная диссертация Одинаева Ахлидина Курбоновича посвящена исследованию правовых вопросов, возникающих в процессе заключения и реализации договора долевого строительства жилого здания, и полностью соответствует паспорту научной специальности 5.5.3. Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право и требованиям, установленным для диссертаций, которые принимаются к защите Диссертационным советом 6D.KOA-18 при ТНУ в соответствии с приказом Высшей аттестационной комиссии при Президенте Республики Таджикистан от 7 января 2022 года, №16/шд.

Тематика исследования охватывает широкий круг гражданско-правовых отношений в строительной сфере, правовым статусом участников долевого строительства, а также механизмами защиты их прав и законных интересов. Содержание диссертационной работы, её теоретическая и методологическая основа, сформулированные автором научные выводы и предложения находятся в рамках указанной научной специальности и соответствуют требованиям, предъявляемым к диссертационным исследованиям.

Актуальность темы диссертационного исследования. В современных условиях развитие жилищного строительства является одним из важнейших направлений социально-экономической политики государства. В этой связи особую значимость приобретает формирование эффективного правового механизма регулирования отношений, возникающих при привлечении средств граждан и юридических лиц в строительство объектов недвижимости.

Договор долевого строительства жилого здания представляет собой один из наиболее распространённых способов финансирования строительства, позволяющий обеспечить реализацию крупных строительных проектов за счёт привлечения частных инвестиций. Однако практика применения данного договора показывает, что в данной сфере существует ряд правовых проблем, связанных с обеспечением надлежащей защиты прав участников долевого строительства.

Особую актуальность рассматриваемая тема приобретает в условиях необходимости дальнейшего совершенствования законодательства Республики Таджикистан, регулирующего строительную деятельность и инвестиционные отношения. Отсутствие детально разработанного правового механизма регулирования договора долевого строительства может приводить к возникновению конфликтных ситуаций между застройщиками и инвесторами, а также к нарушению прав участников долевого строительства. Актуальность диссертационного исследования на тему «Правовое регулирование договора долевого строительства жилого здания по законодательству Республики Таджикистан» обусловлена совокупностью социально-экономических, правовых и институциональных факторов, отражающих современное состояние и динамику развития жилищной сферы и гражданского оборота.

Прежде всего, актуальность темы определяется устойчивым ростом потребности населения в жилье. В условиях демографического роста, урбанизации и концентрации населения в крупных городах, прежде всего в Душанбе, долевое строительство становится одним из ключевых механизмов обеспечения граждан доступным жильём. Ограниченность бюджетных ресурсов государства и высокая стоимость готового жилья обуславливают активное привлечение средств граждан на стадии строительства, что повышает значимость правового регулирования соответствующих отношений.

Во-вторых, особую актуальность исследованию придаёт инвестиционная природа договора долевого участия. Данный договор выступает инструментом мобилизации частных инвестиций в строительную отрасль, что способствует развитию национальной экономики. Однако отсутствие чёткого и комплексного правового регулирования инвестиционных аспектов долевого строительства приводит к правовой неопределённости, что негативно сказывается как на защите прав участников, так и на инвестиционной привлекательности отрасли в целом.

В-третьих, значимость темы обусловлена наличием системных проблем в правоприменительной практике. В Республике Таджикистан сохраняются случаи: несоблюдения сроков завершения строительства; признания объектов самовольными постройками; двойных продаж объектов недвижимости; банкротства застройщиков; отсутствия эффективных механизмов возврата вложенных средств.

Эти проблемы свидетельствуют о недостаточной эффективности действующих правовых механизмов и необходимости их научного переосмысления и совершенствования.

В-четвёртых, актуальность обусловлена недостаточной разработанностью законодательства о долевом строительстве. В отличие от ряда зарубежных государств, где сформированы специальные законы, регулирующие долевое участие, в Таджикистане правовое регулирование носит фрагментарный характер и базируется преимущественно на нормах гражданского законодательства. Отсутствие специального закона приводит к пробелам в правовом регулировании; коллизиям норм; различному толкованию договорной природы отношений; неопределённости статуса участников.

В-пятых, особую актуальность теме придаёт необходимость внедрения современных финансово-правовых механизмов защиты прав дольщиков, таких как: эскроу-счета; проектное финансирование; страхование ответственности застройщика; банковские гарантии.

Отсутствие или недостаточное развитие данных инструментов в национальной правовой системе усиливает риски участников долевого строительства и требует научного обоснования их внедрения с учётом национальной специфики.

В-шестых, актуальность исследования обусловлена необходимостью гармонизации национального законодательства с международными и зарубежными правовыми подходами. В условиях глобализации и развития международного инвестиционного сотрудничества Республика Таджикистан заинтересована в формировании предсказуемой и прозрачной правовой среды. Сравнительно-правовой анализ (в том числе опыта России, стран СНГ и иных государств) позволяет выявить эффективные модели регулирования и адаптировать их к национальной правовой системе.

В-седьмых, важным аспектом является социальная значимость защиты прав граждан-дольщиков. Нарушение их прав затрагивает конституционно значимые ценности, включая право на жилище, имущественные права и принцип правовой определённости. Недостаточная защищённость дольщиков подрывает доверие к институтам государства и к строительному рынку в целом, что придаёт исследованию не только юридическую, но и социально-политическую значимость.

В-восьмых, актуальность темы обусловлена необходимостью теоретического осмысления правовой природы договора долевого участия. В науке гражданского права отсутствует единый подход к его квалификации: он рассматривается как инвестиционный, смешанный, предварительный или самостоятельный вид договора. Данная неопределённость затрудняет как правотворчество, так и правоприменение, что требует комплексного научного анализа.

Наконец, актуальность диссертационного исследования усиливается потребностью в разработке конкретных предложений по совершенствованию законодательства Республики Таджикистан. Научно обоснованные рекомендации могут быть использованы: при подготовке проектов

нормативных правовых актов; в правоприменительной деятельности судов и иных органов; в практике застройщиков и инвесторов; в образовательном процессе юридических вузов.

Таким образом, актуальность темы определяется совокупностью факторов высокой социальной значимостью обеспечения граждан жильём, экономической ролью долевого строительства, наличием серьёзных правовых проблем и пробелов в регулировании, а также необходимостью модернизации законодательства Республики Таджикистан с учётом современных вызовов и международного опыта

Степень научной новизны результатов диссертации и положения, выносимые на защиту. Научная новизна диссертационного исследования заключается в комплексном рассмотрении гражданско-правовых аспектов договора долевого строительства жилого здания в системе действующего законодательства Республики Таджикистан.

Автором проведён всесторонний анализ правовой природы рассматриваемого договора, выявлены его характерные особенности, а также предложены научно обоснованные рекомендации по совершенствованию законодательства в данной сфере.

К числу основных научных положений, выносимых на защиту, относятся следующие: – автор обосновал, что отношения долевого участия в строительстве носят комплексный характер, обусловленный переплетением частноправовых и публично-правовых начал, где наряду с договорной автономией сторон значительную роль играют императивные требования государства, направленные на защиту прав участников и обеспечение стабильности строительного рынка. Доказано, что игнорирование данной двойственной природы приводит к ошибкам в правоприменении, в связи с чем требуется системный подход к регулированию указанных отношений с учетом их смешанной правовой природы; – диссертантом обосновывается вывод о необходимости отказа от использования договора купли-продажи в качестве юридической конструкции, оформляющей передачу объекта долевого

строительства, и замены его на акт передачи как самостоятельный юридический факт, завершающий исполнение договора долевого участия в строительстве жилого здания; – диссертантом обосновывается необходимость четкого разграничения понятий «участники» и «стороны» в правоотношениях, возникающих из договора долевого участия в строительстве, поскольку их смешение приводит к неопределенности правового статуса субъектов и искажению структуры обязательственного право.

Степень изученности темы научного исследования. Проблематика правового регулирования договора долевого строительства в юридической науке Республики Таджикистан исследована сравнительно недостаточно.

Несмотря на наличие отдельных публикаций, посвящённых общим вопросам строительной деятельности и инвестиционных отношений, комплексные исследования, специально направленные на анализ правового режима договора долевого строительства жилого здания, встречаются достаточно редко.

В этой связи диссертационное исследование Одинаева Ахлидина Курбоновича восполняет определённый пробел в юридической науке и способствует дальнейшему развитию научных представлений о правовом регулировании отношений в сфере строительства.

Объём и структура диссертации. Диссертация состоит из введения, трёх глав, объединяющих 9 параграфов, заключения, рекомендаций по практическому использованию результатов исследования, списка использованной литературы и перечня публикаций автора. Объём диссертации составил 182 страницы машинописного текста.

Во введении обоснована актуальность темы, сформулированы цель и задачи исследования, определены объект и предмет исследования, раскрыты методологические основы работы, а также сформулированы основные положения, выносимые на защиту.

Первая глава посвящена анализу теоретических основ договора долевого строительства жилого здания и определению его места в системе гражданско-правовых договоров.

Во второй главе рассматриваются вопросы заключения, изменения и прекращения договора долевого строительства, а также особенности исполнения обязательств, возникающих из данного договора.

Третья глава содержит анализ механизмов защиты прав участников долевого строительства, а также исследование вопросов ответственности сторон за нарушение договорных обязательств.

В заключении подведены итоги проведённого исследования, сформулированы основные выводы и предложения по совершенствованию законодательства Республики Таджикистан.

Научная, практическая, экономическая и социальная значимость диссертации. Научная значимость диссертационного исследования заключается в развитии теоретических положений гражданского права в части правового регулирования договора долевого участия в строительстве жилых зданий в Республике Таджикистан. В работе обоснована правовая природа данного договора как комплексного обязательства инвестиционного характера, выявлено переплетение частноправовых и публично-правовых начал в соответствующих правоотношениях, а также предложено разграничение понятий «участники» и «стороны» договора. Научная новизна проявляется в формировании авторской концепции совершенствования договорной конструкции долевого участия, включая обоснование отказа от использования договора купли-продажи на завершающей стадии и признание акта приема-передачи в качестве самостоятельного юридического факта, влекущего возникновение права собственности.

Практическая значимость исследования определяется возможностью использования его результатов в правотворческой и правоприменительной деятельности. Сформулированные в диссертации предложения могут быть использованы при совершенствовании гражданского, жилищного и

инвестиционного законодательства Республики Таджикистан, а также при разработке подзаконных нормативных правовых актов, регулирующих деятельность застройщиков. Выводы и рекомендации могут применяться судами при разрешении споров, связанных с защитой прав участников долевого строительства, а также органами государственной власти при осуществлении контроля и надзора в строительной сфере.

Экономическая значимость диссертации состоит в том, что предложенные меры по совершенствованию правового регулирования договора долевого участия направлены на повышение инвестиционной привлекательности строительной отрасли, снижение рисков недобросовестного поведения застройщиков и минимизацию случаев незавершенного строительства. Устранение правовой неопределенности и внедрение эффективных механизмов защиты прав дольщиков (в том числе через уточнение договорных конструкций и усиление публичного контроля) способствует формированию стабильной и предсказуемой среды для инвестирования в жилищное строительство.

Социальная значимость исследования заключается в укреплении гарантий защиты прав граждан – участников долевого строительства как социально уязвимой категории инвесторов. Реализация предложенных в работе рекомендаций направлена на предотвращение нарушений прав дольщиков, повышение уровня доверия населения к институту долевого строительства и обеспечение реализации конституционного права граждан на жилище. Кроме того, совершенствование правового регулирования в данной сфере способствует снижению социальной напряженности, связанной с проблемами обманутых дольщиков, и повышению общего уровня правовой защищенности населения.

Публикации по теме диссертации. Основные результаты диссертационного исследования нашли отражение в научных публикациях автора, опубликованных в рецензируемых научных журналах. Из 9 статей автора 4 опубликованы в изданиях, рецензируемых Высшей аттестационной

комиссией при Президенте Республики Таджикистан. Данные публикации отражают основные положения диссертации и подтверждают апробацию результатов исследования.

Соответствие диссертации требованиям Высшей аттестационной комиссии при Президенте Республики Таджикистан. Представленная диссертация является самостоятельным научным исследованием, выполненным на должном научном уровне. Работа характеризуется последовательностью изложения материала, логичностью структуры и аргументированностью выводов.

Оформление диссертации соответствует требованиям, установленным действующим требованиям Положения о диссертационном совете, Порядка присуждения ученых степеней, Порядка присвоения ученых званий, утверждённых 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, диссертационное исследование содержит отдельные положения, которые могут вызвать научную дискуссию.

1. Представляется необоснованным вывод о том, что договор долевого участия в строительстве жилого здания не должен подлежать обязательному нотариальному удостоверению (С.91) Учитывая повышенную социальную значимость данных правоотношений, а также высокий уровень рисков (недобросовестность застройщика, двойные продажи, незавершённое строительство), именно нотариальная форма способна обеспечить дополнительную правовую защиту дольщиков за счёт проверки законности сделки, правоспособности сторон и содержания договора.

Кроме того, нотариальное удостоверение выполняет превентивную функцию, снижая вероятность последующих споров и злоупотреблений, а также повышая достоверность и юридическую силу договора. В условиях недостаточной эффективности механизмов государственного контроля в строительной сфере введение обязательной нотариальной формы для договора долевого участия представляется обоснованной мерой, направленной на укрепление гарантий прав участников и обеспечение стабильности гражданского оборота недвижимости.

2. Представляется дискуссионным вывод о признании дольщиков, приобретающих коммерческие помещения, потребителями работ по строительству (С.152). Указанные лица, как правило, вступают в соответствующие правоотношения с целью последующего извлечения, прибыли, что свидетельствует о предпринимательском характере их интереса и исключает применение к ним статуса потребителя в классическом понимании, предполагающем приобретение объекта для личных, семейных или иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

3. Не можем согласиться с мнением автора о том, что дольщик выступает экономически более слабой стороной договора, о чём пишет автор на С.5 диссертационного исследования. Договор долевого участия по своей юридической природе имеет выраженные инвестиционные признаки. Дольщик, вкладывая средства на стадии строительства, преследует цель извлечения выгоды (снижение цены по сравнению с готовым жильём, рост стоимости объекта). Следовательно, он выступает не только как потребитель, но и как инвестор, принимающий на себя предпринимательский риск, что нехарактерно для классически «слабой стороны».

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

Итоговое заключение. В целом диссертация Одинаева Ахлидина Курбоновича на тему «Правовое регулирование договора долевого строительства жилого здания по законодательству Республики Таджикистан» представляет собой завершённое научное исследование, имеющее существенное значение для развития науки гражданского права и совершенствования законодательства Республики Таджикистан.

Работа соответствует требованиям, предъявляемым к кандидатским диссертациям, предусмотренных требованиями 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), 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, доцент,
заведующий кафедрой экономического
и финансового права факультета
менеджмента и экономического права
Таджикского государственного
финансово-экономического университета

Бобозода Ч.К.

Подпись Ч.К. Бобозоды заверяю
начальник Управления кадров
и специальных дел Таджикского государственного
финансово-экономического университета



Мирджамолов М.А.

01 апрель 2026 г.

Адрес: 734067, Республика Таджикистан,
город Душанбе, района Сино, улица Нахимова, 64/14
Тел.: + 992 37 231 0843; +992 918 66 89 71
E-mail: jamrod@mail.ru Веб сайт: <https://tgfeu.tj/ru/>