

ОТЗЫВ

на автореферат диссертации 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

Развитие строительной отрасли и рост потребности населения в доступном жилье обусловили широкое распространение механизмов долевого строительства. В условиях современного развития рынка недвижимости данный способ финансирования строительства приобретает особую актуальность, поскольку позволяет гражданам приобретать жильё на этапе строительства и одновременно служит источником инвестиций для застройщиков. Вместе с тем практика применения договоров долевого строительства показывает наличие значительного количества правовых проблем, связанных с защитой прав участников долевого строительства, обеспечением надлежащего исполнения обязательств застройщиками, а также недостаточной определённой правовой природы соответствующего договора.

В законодательстве Республики Таджикистан договор долевого строительства жилого здания закреплён в нормах гражданского законодательства. Так, согласно статье 1158 Гражданского кодекса Республики Таджикистан вкладчик обязуется уплатить определённую договором сумму, а застройщик – построить объект долевого строительства и передать его участнику долевого строительства. Несмотря на законодательное закрепление данного института, в правоприменительной практике остаётся ряд нерешённых вопросов, касающихся правового статуса дольщиков, содержания договора, гарантий защиты их прав и ответственности застройщика. Это свидетельствует о необходимости комплексного научного исследования данной проблематики.

В этой связи диссертационное исследование Одинаева Ахлидина Курбоновича, посвящённое правовому регулированию договора долевого строительства жилого здания по законодательству Республики Таджикистан, является актуальным и своевременным как с научной, так и с практической точки зрения.

Автором проведён всесторонний анализ теоретических основ договора долевого строительства, раскрыта его правовая природа и место в системе гражданско-правовых договоров. Значительное внимание уделено исследованию особенностей заключения, изменения и расторжения договора долевого строительства, а также прав и обязанностей сторон данного договора. Отдельный раздел работы посвящён вопросам защиты прав участников долевого строительства и ответственности застройщика.

Диссертационное исследование отличается логичной структурой и последовательностью изложения материала. В первой главе рассматриваются теоретико-правовые основы договора долевого строительства жилого здания, анализируется его понятие, правовая природа и особенности договорной конструкции. Во второй главе исследуются правовые аспекты заключения, изменения и расторжения договора долевого строительства, а также вопросы его исполнения. В третьей главе анализируются механизмы защиты прав участников долевого строительства и вопросы гражданско-правовой ответственности сторон договора.

Научная новизна работы заключается в том, что автором проведён комплексный анализ правового регулирования договора долевого строительства в Республике Таджикистан с учётом современных тенденций развития гражданского законодательства и правоприменительной практики. Автором сформулирован ряд научных положений и выводов, направленных на совершенствование гражданского законодательства Республики Таджикистан, а также на повышение эффективности механизмов защиты прав участников долевого строительства.

Особого внимания заслуживают предложения автора, направленные на совершенствование правового регулирования договорных отношений в сфере долевого строительства, уточнение содержания прав и обязанностей сторон, а также усиление гарантий защиты прав дольщиков. Предложенные рекомендации имеют как теоретическое, так и практическое значение и могут быть использованы при дальнейшем развитии гражданского законодательства Республики Таджикистан, а также в правоприменительной деятельности.

Методологическую основу исследования составляют общенаучные и специальные юридические методы исследования, включая сравнительно-правовой, формально-юридический, системно-структурный и историко-правовой методы. В работе широко используются труды отечественных и зарубежных ученых, а также анализируется законодательство Республики Таджикистан и зарубежных государств.

Положения, выносимые автором на защиту, отличаются обоснованностью и логической аргументацией, а сформулированные выводы подтверждаются анализом законодательства и правоприменительной практики. Практическая значимость исследования состоит в том, что содержащиеся в работе предложения могут быть использованы в процессе совершенствования законодательства Республики Таджикистан, регулирующего отношения в сфере долевого строительства, а также в учебном процессе при преподавании гражданского и жилищного права.

Вместе с тем отдельные положения диссертации носят дискуссионный характер и могут стать предметом дальнейших научных обсуждений. Например, мы не согласны с выводом автора на с.36 автореферата о том, что цель 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. Сведение цели взыскания убытков исключительно к восстановлению имущественного положения дольщика является упрощённым. В действительности данный институт носит

комплексный характер и наряду с компенсационной функцией выполняет превентивную, стимулирующую и квазисанкционную функции. Следовательно, взыскание убытков направлено не только на восстановление положения кредитора, но и на воздействие на должника, включая элементы экономического наказания за нарушение обязательства.

Однако, сказанное не снижает общей положительной оценки представленной работы.

В целом диссертационная работа Одинаева Ахлидина Курбоновича на тему «Правовое регулирование договора долевого строительства жилого здания по законодательству Республики Таджикистан» является самостоятельным, завершённым научным исследованием, содержащим решение актуальной научной задачи, имеющей важное значение для развития гражданского права Республики Таджикистан.

Диссертация соответствует требованиям, предъявляемым к кандидатским диссертациям, а её автор - Одинаев Ахлидин Курбонович заслуживает присуждения ученой степени кандидата юридических наук по соответствующей специальности.

доктор юридических наук, профессор,
профессор кафедры гражданского
и предпринимательского права
Университета управления "ТИСБИ"

С.Н. Тагаева

« 8 » 04 2026 г.

Контактные данные:

e-mail: tisbi@tisbi.ru

Адрес места работы:

Российская Федерация,
Республика Татарстан,
420012 г. Казань, ул. Муштары, д. 13,
Университет управления "ТИСБИ"

