

ОТЗЫВ

научного руководителя на диссертационное исследование Одинаева Ахлидина Курбоновича на тему: «Правовое регулирование договора долевого строительства жилого здания по законодательству Республики Таджикистан», представленную на соискание учёной степени кандидата юридических наук по специальности 5.5.3. Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право

Актуальность выбранной темы обусловлена интенсивным развитием строительной отрасли Республики Таджикистан, ростом потребности населения в доступном и безопасном жилье, а также активным внедрением механизмов привлечения частных инвестиций в жилищное строительство. В условиях увеличения числа объектов, возводимых с участием средств граждан, повышается значение правового регулирования договора долевого строительства как ключевого инструмента вовлечения частных лиц в инвестиционные процессы, направленные на расширение жилищного фонда страны.

Несмотря на существование нормативно-правовой базы, регулирующей отношения между застройщиками и участниками долевого строительства, практика применения законодательства выявляет ряд правовых коллизий и пробелов. К числу наиболее значимых относятся вопросы обеспечения надлежащей защиты прав и законных интересов дольщиков, механизмов контроля целевого использования денежных средств, ответственности застройщиков за нарушение сроков строительства, порядка государственной регистрации договоров, а также соотношения долевого строительства с иными гражданско-правовыми конструкциями. Практическая значимость проблемы подтверждается периодически возникающими спорами между участниками долевого строительства и девелоперами, что свидетельствует о необходимости теоретического осмысления и совершенствования правового регулирования в данной сфере.

Одинаев Ахлидин Курбонович в 2007 г. поступил в Российско-Таджикский (Славянский) университет по специальности «Юриспруденция», окончив его в 2013 г.

Согласно приказу ректора № 24 от 08.02.2024 г. был зачислен соискателем кафедры предпринимательского права. С 2024 года работает в должности заместителя декана по учебной работе факультета заочного (дистанционного) обучения Российско-Таджикского (Славянского) университета.

Диссертационная работа состоит из введения, трёх глав, 9 параграфов, выводов, рекомендаций по практическому использованию результатов и списка использованных источников.

Во введении обосновывается актуальность темы диссертационной работы, оценивается уровень освоения научной проблемы, объект и предмет исследования, его цель и задачи, теоретические и методологические основы, научная новизна, определяется теоретическая и практическая значимость.

Положения, выносимые на защиту в диссертационном исследовании Одинаева Ахлидина Курбоновича, отличаются научной новизной, логической последовательностью и достаточной аргументированностью. Обоснование выводов и рекомендаций построено на комплексном анализе гражданского законодательства Республики Таджикистан, правоприменительной практики, а также сравнительно-правовом исследовании нормативных подходов зарубежных государств к регулированию долевого строительства. Используемая методология, включающая системно-структурный, формально-юридический и сравнительно-правовой методы, позволяет достоверно сформулировать выводы и предложения, опирающиеся на фактические данные и нормативный материал.

Исследование Одинаева Ахлидина Курбоновича направлено на комплексный анализ действующего законодательства Республики Таджикистан, выявление его недостатков, а также разработку научно

обоснованных предложений по повышению эффективности правового регулирования долевого строительства.

Автором разработаны и представлены положения, содержащие выводы о необходимости совершенствования действующих механизмов заключения, исполнения и обеспечения исполнения договоров долевого строительства, расширения гарантий защиты дольщиков, повышения ответственности застройщиков, а также усиления государственного контроля на всех этапах реализации проектов жилищного строительства. Существенным вкладом является сформулированные предложения по конкретизации правового статуса участников долевого строительства, оптимизации процедуры государственной регистрации договоров, внедрению обязательных инструментов страхования рисков.

Практическая значимость разработанных рекомендаций заключается в их потенциальной применимости в нормотворческой деятельности, прежде всего при подготовке изменений в гражданское и жилищное законодательство Республики Таджикистан. Результаты исследования могут быть использованы в судебной практике при рассмотрении споров, возникающих из договоров долевого участия, а также в деятельности государственных органов, осуществляющих контроль в области строительства. Кроме того, материалы диссертации представляют ценность для образовательного процесса в юридических вузах, при разработке учебных пособий и спецкурсов по гражданскому и градостроительному праву.

В первой главе «Договорная конструкция отношений долевого участия в строительстве жилого здания» целесообразно последовательно раскрыть теоретико-правовые и нормативные основы соответствующих отношений, определить их место в системе гражданско-правовых договоров и выявить ключевые проблемные аспекты, имеющие значение для дальнейшего анализа.

В рамках данной главы обосновывается правовая природа договора долевого участия в строительстве жилого здания как самостоятельной договорной конструкции, формируемой на стыке обязательственного и вещного

права. Особое внимание уделяется тому, что договор долевого участия не сводится исключительно к разновидности инвестиционного либо подрядного договора, поскольку обладает собственным предметом, специфическим субъектным составом и особым целевым назначением, связанным с привлечением денежных средств граждан и иных лиц для строительства конкретного объекта недвижимости с последующим возникновением у дольщика права собственности на жилое помещение.

В главе анализируются существенные условия договора долевого участия в строительстве жилого здания, включая предмет договора, цену, сроки строительства и передачи объекта, а также требования к качеству жилого помещения. Подчеркивается, что четкость и определенность указанных условий имеют принципиальное значение для стабильности гражданского оборота и предотвращения споров между застройщиком и дольщиком. Отдельно рассматривается вопрос о соотношении договорных условий с императивными нормами законодательства Республики Таджикистан, направленными на защиту прав и законных интересов дольщиков.

Значительное место в первой главе отводится характеристике прав и обязанностей сторон договора долевого участия. Раскрывается содержание обязанностей застройщика по целевому использованию привлеченных средств, соблюдению проектной документации и сроков строительства, а также прав дольщика на получение достоверной информации о ходе строительства и состоянии объекта. При этом акцент делается на дисбалансе договорных позиций сторон, который объективно обуславливает необходимость усиленного государственного и правового регулирования в данной сфере.

Кроме того, в главе рассматриваются особенности заключения, изменения и прекращения договора долевого участия в строительстве жилого здания, включая проблемы одностороннего отказа от договора, расторжения по соглашению сторон и правовые последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств. Анализируются типичные договорные конструкции, применяемые на практике, и выявляются риски, связанные с

использованием смешанных или нетипичных договоров, направленных на обход специальных норм о долевом строительстве.

Таким образом, первая глава закладывает теоретическую и нормативную основу для последующего исследования, позволяя обосновать вывод о необходимости комплексного подхода к правовому регулированию отношений долевого участия в строительстве жилых зданий и формирует базу для анализа проблем правоприменения и разработки практических рекомендаций в последующих главах работы.

Во второй главе «Правовые аспекты заключения, изменения и расторжения договора долевого участия в строительстве жилого здания и его исполнение» исследуются ключевые вопросы, связанные с динамикой договорных отношений между застройщиком и дольщиком, а также с практикой реализации принятых на себя обязательств.

В данной главе рассматриваются правовые условия и порядок заключения договора долевого участия в строительстве жилого здания, включая требования к форме договора, его государственной регистрации (при наличии соответствующего регулирования), а также к содержанию существенных условий. Анализируется значение предварительных договоренностей, рекламных материалов и проектной документации для формирования воли сторон и последующей квалификации договорных обязательств. Особое внимание уделяется проблемам заключения договора в условиях информационного и экономического неравенства сторон, что нередко отражается на объеме и качестве защиты прав дольщиков.

Отдельный раздел главы посвящен правовому регулированию изменения условий договора долевого участия. Раскрываются основания и пределы допустимости изменения договорных обязательств по соглашению сторон, а также в одностороннем порядке. Подчеркивается, что одностороннее изменение условий договора со стороны застройщика, как правило, противоречит принципам гражданского законодательства и нарушает баланс интересов сторон, если оно не основано на прямом указании закона или согласии дольщика.

Анализируются наиболее распространенные на практике случаи изменения сроков строительства, цены договора и характеристик объекта долевого строительства.

Значительное внимание уделяется вопросам расторжения договора долевого участия в строительстве жилого здания. В главе рассматриваются основания и правовые последствия расторжения договора по инициативе дольщика, застройщика, а также по соглашению сторон. Анализируются нормы законодательства, предусматривающие возможность одностороннего отказа от договора в случае существенного нарушения обязательств, а также порядок возврата денежных средств и возмещения убытков. Особо отмечаются сложности, возникающие при расторжении договора в условиях незавершенного строительства или финансовой несостоятельности застройщика.

В рамках главы также исследуются вопросы исполнения договора долевого участия в строительстве жилого здания. Раскрывается содержание обязанностей застройщика по строительству объекта в соответствии с проектной документацией, соблюдению сроков и передаче жилого помещения надлежащего качества. Анализируется исполнение обязательств со стороны дольщика, прежде всего в части своевременного внесения денежных средств. Отдельно рассматриваются правовые последствия просрочки исполнения обязательств, ответственность сторон и способы защиты нарушенных прав.

Таким образом, во второй главе формируется комплексное представление о правовом механизме заключения, изменения, расторжения и исполнения договора долевого участия в строительстве жилого здания, что позволяет выявить основные проблемы правоприменительной практики и служит основой для разработки предложений по совершенствованию законодательства и договорной практики в данной сфере.

В третьей главе «Защита прав и ответственность из договора долевого участия в строительстве жилого здания» анализируются правовые механизмы обеспечения и восстановления нарушенных прав участников долевого строительства, а также основания и меры гражданско-правовой

ответственности сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение договорных обязательств.

В рамках главы раскрывается система способов защиты прав дольщиков, предусмотренных гражданским законодательством и специальными нормативными актами, регулирующими отношения в сфере долевого строительства. Рассматриваются как договорные, так и внедоговорные способы защиты, включая требование о понуждении к исполнению обязательств в натуре, взыскание неустойки, убытков и процентов за пользование чужими денежными средствами, а также признание права собственности на объект незавершенного строительства или жилое помещение при наличии соответствующих правовых оснований. Особое внимание уделяется судебной защите прав дольщиков как наиболее распространенной и эффективной форме восстановления нарушенных прав.

Значительное место в главе отводится анализу ответственности застройщика как профессионального участника гражданского оборота. Подчеркивается, что ответственность застройщика носит повышенный характер и обусловлена социальной значимостью отношений долевого участия, а также необходимостью защиты интересов экономически более слабой стороны – дольщика. Рассматриваются основания привлечения застройщика к ответственности за нарушение сроков строительства и передачи объекта, за недостатки качества жилого помещения, а также за нецелевое использование привлеченных денежных средств.

В главе также исследуются вопросы ответственности участника долевого строительства, прежде всего за нарушение обязательств по внесению денежных средств и соблюдению иных условий договора. Анализируется соразмерность применяемых к дольщику мер ответственности и их соответствие принципам справедливости и добросовестности, закрепленным в гражданском законодательстве. Отмечается, что на практике условия договора нередко предусматривают более строгие санкции для дольщика по

сравнению с застройщиком, что требует правовой оценки с точки зрения допустимости такого договорного регулирования.

Отдельное внимание уделяется вопросам применения обеспечительных мер и дополнительных гарантий защиты прав дольщиков, включая страхование ответственности застройщика, банковские гарантии, а также использование специальных компенсационных механизмов, направленных на минимизацию рисков утраты вложенных средств. Анализируется эффективность указанных механизмов в условиях правоприменительной практики и выявляются проблемы их реализации.

В заключение главы формулируется вывод о том, что действенная защита прав и справедливое распределение ответственности по договору долевого участия в строительстве жилого здания являются ключевыми условиями стабильности и устойчивости данных правоотношений. Подчеркивается необходимость дальнейшего совершенствования законодательства и правоприменительной практики с целью усиления гарантий защиты дольщиков и обеспечения баланса интересов всех участников долевого строительства.

Основные научные результаты, выводы и предложения, содержащиеся в диссертации апробированы и, достаточно полно изложены в опубликованных автором: в 9 научных статьях, из которых 4 статьи опубликованы в изданиях, рекомендованных ВАК Министерства науки и высшего образования России и ВАК при Президенте Республики Таджикистан, 5 статей опубликованы в сборниках и других научно-практических изданиях.

Диссертационное исследование Одинаева Ахлидина Курбоновича на тему: «Правовое регулирование договора долевого строительства жилого здания по законодательству Республики Таджикистан» вызывает не только теоретический, но и практический интерес.

Исследование Одинаева Ахлидина Курбоновича является творческой работой, свидетельствующей о глубоком знании автором предмета.

Основные результаты научной работы отражены в выводах и рекомендациях.

Научные положения и результаты диссертации научно-обоснованы и подкреплены достоверными теоретико-методическими и аналитическими данными. Основные положения диссертации нашли своё отражение в опубликованных научных статьях и выступлениях автора на конференциях различного уровня.

Диссертация на тему «Правовое регулирование договора долевого строительства жилого здания по законодательству Республики Таджикистан» соответствует требованиям Порядка присуждения учёных степеней (Постановление Правительства Республики Таджикистан от 30 июня 2021 года, №267) и инструкции о порядке оформления диссертаций и автореферата диссертаций (постановление Президиума ВАК при Президенте Республики Таджикистан от 27 декабря 2024 г., №493) и рекомендуется к защите на соискание учёной степени кандидата юридических наук по специальности 5.5.3. Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право.

Научный руководитель
Доктор юридических наук, доцент
«20» ноября 2025 г.



Аминова Ф.М.

Адрес: 734025 Республика Таджикистан,
г. Душанбе, ул. Н. Махсум, д.85/1 кв.4
Тел.: (+992) 2273986
E-mail: farida.aminova.2016@mail.ru

Подпись Аминовой Ф.М. заверяю
Начальник управления кадров
Российско-Таджикского (Славянского) университета



Исмоилова М.Н.

Адрес: 734025 Республика Таджикистан,
г. Душанбе, М.Турсунзаде, 30
Тел.: (+992) 2279293
E-mail: rtsuok@mail.ru
«20» ноября 2025 г.