

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

диссертационного совета 6D. КОА – 018 при  
Таджикском национальном университете по диссертации на соискание  
учёной степени кандидата наук

Аттестационное дело № \_\_\_\_\_  
Решение диссертационного совета  
от 28 апреля 2026 года №120

О присуждении Одинаеву Ахлидину Курбоновичу гражданину Республики Таджикистан, учёной степени кандидата юридических наук (постановление Правительства РТ от 26.06.2023 г., № 295).

Диссертация Одинаева Ахлидина Курбоновича на тему: «Правовое регулирование договора долевого строительства жилого здания по законодательству Республики Таджикистан» на соискание ученой степени кандидата юридических наук по специальности 5.5.3 «Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право» выполнена на кафедре предпринимательского права была принята к защите диссертационным советом 6D.КОА–018 при Таджикском национальном университете 10 января 2026года №107: 734025, г. Душанбе, проспект Рудаки 17, Приказ Высшей аттестационной комиссии при Президенте Республики Таджикистан от 07 января 2022г., № 16/дс (с изменением состава от 05 июля 2024г., № 224/дс)

**Соискатель** Одинаев Ахлидин Курбонович родился 20 октября 1988 г., в Республике Таджикистан. В 2007 году поступил на юридический факультет Российско-Таджикского (Славянского) университета по специальности «Юриспруденция». В 2013 году окончил вышеназванный университет. В настоящее время является заместителем декана факультета заочного (дистанционного обучения) Российско-Таджикского (Славянского) университета. Согласно приказу ректора № 24 от 08.02.2024 г. был зачислен соискателем кафедры предпринимательского права.

**Тема диссертации** «Правовое регулирование договора долевого строительства жилого здания по законодательству Республики Таджикистан» утверждена 3 апреля 2024 года на заседании Учёного совета Российско-Таджикского (Славянского) университета (протокол № 8 от 03. 04. 2024 года).

**Диссертация выполнена** на кафедре предпринимательского права юридического факультета Российско-Таджикского (Славянского) университета

**Научный руководитель:** доктор юридических наук, доцент Аминова Фарида Махмадаминовна, работает в должности заведующей кафедрой международного права и сравнительного правоведения Российско-Таджикского (Славянского) университета.

Научная специальность: 5.5.3 «Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право».

### **Официальные оппоненты:**

- Мирзозода Парвона Зайналобуддин – доктор юридических наук, директор Института государство и право Национальной академии наук Таджикистана;

- Бобозода Джамрод Курбон - заведующий кафедрой экономического и финансового права факультета менеджмента и экономического права Таджикского государственного финансово-экономического университета.

**Ведущая организация** – Государственное учреждение «Международный университет туризма и предпринимательства Таджикистана», в своём положительном отзыве, подготовленном Меликовым У.А., доктором юридических наук, профессором (специальность 5.5.3), кафедры права факультета права и таможи Международного университета туризма и предпринимательства Таджикистана утверждённым ректором указанного вуза, доктором экономических наук, доцентом Асрорзода Убайдулло Саттором где указал, что диссертация соответствует Порядку присуждения учёных степеней, утвержденного Постановлением Правительства Республики Таджикистан от 30 июня 2021г., №267.

Диссертация подготовлена соискателем самостоятельно, имеет единое внутреннее содержание и логически выстроена. Уровень научной новизны, актуальности, научных и практических предложений и рекомендаций, выносимых на защиту, а также научные статьи и выступления на различных научно-практических конференциях и семинарах международного и республиканского уровня, подтверждают личный вклад соискателя.

**Соискатель имеет 9 опубликованных работ**, содержание которых соответствует темой диссертации и научной специальности. Из 9 научных статей автора, 4 опубликовано в рецензируемых научных журналах, рекомендованных Высшей аттестационной комиссией при Президенте Республики Таджикистан остальные в сборниках и других научных изданиях.

### **Список публикации соискателя:**

#### **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 долевому 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.

**На автореферат диссертации в Диссертационный совет поступили отзывы от нижеуказанных лиц:**

**Раджабзода М.Н.** - кандидат юридических наук, доцент, ректор педагогического института Таджикистана в Раштском районе.

**Бободжонзода И.Х.** - доктор юридических наук, профессор, заведующий отделом теоретических проблем современного государства и права Института государства и права Национальной академии наук Таджикистана.

**Тагаева С.Н.** – доктор юридических наук, профессор, профессор кафедры гражданского и предпринимательского права Университета управления “ТИСБИ”

**Рахматзода Д.Т.** - кандидат юридических наук, доцент кафедры права Международного университета туризма и предпринимательства Таджикистана

**Все отзывы на автореферат диссертации положительные.** Вместе с тем, в указанных отзывах содержатся отдельные замечания, носящие спорный или рекомендательный характера: несогласие с тем, 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; является спорным высказывание автора о том, что отношения по долевого участию в строительстве жилых зданий регулируются на основании как частноправовых, так и публично-правовых начал; в автореферате недостаточно подробно раскрыт сравнительно-правовой анализ зарубежного опыта регулирования отношений долевого строительства, что могло бы позволить более полно обосновать предложения автора по совершенствованию законодательства Республики Таджикистан.

В целом, представленная диссертация является завершённым научным исследованием, в котором достигнуты поставленные цели, сформулированы актуальные выводы и предложения, обладающие научной новизной и практической значимостью.

**Выбор официальных оппонентов и ведущего учреждения обосновывается** тем, что они обладают необходимой квалификацией по специальности 5.5.3 «Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право». Официальные оппоненты и ведущее учреждение выбраны в соответствии с требованием пунктов 67-70 и 74 «Порядка присуждения ученых степеней», утвержденного Постановлением Правительства РТ от 30 июня 2021 г., за №267 (с изменением и дополнением от 26.06.2023, за №295). А также тем, что они обладают необходимой квалификацией по выбранной специальности, имеют соответствующие публикации и занимаются исследованиями по профилю диссертационного исследования.

**Диссертационный совет отмечает, что на основании выполненных соискателем исследований:**

– **разработано** авторское понимание правовой природы договора долевого участия в строительстве жилого здания. Обосновано, что его сущность выходит за пределы традиционных договорных моделей, поскольку он направлен на достижение не только имущественного результата в виде создания объекта недвижимости, но и на обеспечение жилищных прав граждан, что придаёт ему выраженную социальную направленность.

В диссертационном исследовании аргументировано, что договор долевого участия в строительстве обладает признаками самостоятельного гражданско-правового договора, регулируемого специальными нормами законодательства Республики Таджикистан, и не может быть в полной мере отнесён ни к договору подряда, ни к договору купли-продажи будущей

недвижимости, ни к инвестиционному договору в их классическом понимании. Показано, что специфика данного договора проявляется в особом субъектном составе, включающем застройщика и дольщика, в особом объекте – создаваемом в будущем жилом помещении, а также в наличии повышенных гарантий защиты прав участника как экономически более слабой стороны.

Дополнительно обосновано, что правовая природа договора долевого участия обусловлена его двойственной функцией: с одной стороны, он выступает инструментом привлечения денежных средств в жилищное строительство, с другой – средством реализации конституционного права граждан на жилище. В этой связи доказана необходимость применения к указанным отношениям не только общих норм гражданского законодательства, но и императивных предписаний, направленных на обеспечение публичных интересов, стабильности гражданского оборота и предотвращение злоупотреблений со стороны застройщиков.

Особое внимание уделено выявлению специфики правового режима договора долевого участия, которая выражается в установлении обязательной государственной регистрации, специальных требований к содержанию договора, порядку привлечения денежных средств граждан, а также в закреплении механизмов ответственности застройщика за нарушение сроков строительства и передачи объекта. Подчеркнуто, что данные элементы формируют особый правовой режим, отличающий данный договор от иных гражданско-правовых конструкций.

Сделан вывод о том, что договор долевого участия в строительстве жилого здания представляет собой самостоятельный, комплексный и социально ориентированный гражданско-правовой договор, обладающий специфическим предметом, субъектным составом и механизмом правового регулирования, что обуславливает необходимость его дальнейшего теоретического осмысления и совершенствования законодательного регулирования с учётом современных социально-экономических условий.

– предложено 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;

– доказано, что договор долевого участия в строительстве не может быть сведён к инвестиционному договору, договору подряда или купле-продаже будущей вещи, поскольку обладает собственной правовой природой, обусловленной сочетанием обязательственных, имущественных и публично-правовых элементов;

– введены научно-практические рекомендации, направленные на повышение эффективности правового регулирования долевого строительства,

которые носят комплексный характер и ориентированы на устранение выявленных в ходе исследования пробелов и противоречий действующего законодательства. В частности, предложены меры по совершенствованию механизмов защиты прав участников долевого строительства (дольщиков), включающие усиление гарантий возврата вложенных денежных средств, расширение оснований для привлечения застройщика к гражданско-правовой ответственности, а также внедрение дополнительных инструментов страхования рисков, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств по договору.

Обоснована необходимость ужесточения требований к застройщикам, в том числе посредством введения более строгих критериев допуска к осуществлению деятельности по привлечению денежных средств граждан, повышения требований к финансовой устойчивости, деловой репутации и прозрачности их деятельности. Предложено закрепить на законодательном уровне обязательность раскрытия полной и достоверной информации о проекте строительства, сроках его реализации, финансовых источниках и возможных рисках, что позволит повысить уровень информированности участников долевого строительства и снизить вероятность недобросовестных практик.

Значительное внимание уделено развитию форм государственного контроля и надзора в сфере долевого строительства. В этой связи сформулированы предложения по усилению роли уполномоченных государственных органов, расширению их контрольных полномочий, внедрению цифровых механизмов мониторинга хода строительства и целевого использования привлечённых средств. Обоснована целесообразность создания единой информационной системы, обеспечивающей прозрачность всех стадий реализации строительных проектов и доступ участников долевого строительства к актуальной информации.

**Теоретическая значимость исследования обоснована тем, что:**

– **доказано**, что договор долевого участия представляет собой особую правовую конструкцию, сочетающую частноправовые и публично-правовые начала, что обусловлено необходимостью защиты прав граждан и обеспечения стабильности рынка недвижимости;

Применительно к проблематике диссертации результативно:

– **раскрыты** особенности правовой природы договора долевого участия в строительстве жилого здания, включая его комплексный характер, сочетающий элементы обязательственных и организационных правоотношений, а также выявлены его существенные условия, без согласования которых договор не может считаться заключённым. Детально проанализирована структура возникающих правоотношений, охватывающая стадии привлечения денежных средств, строительства объекта и последующей передачи жилого помещения дольщику. Особое внимание уделено специфике правового статуса сторон договора: застройщика — как профессионального участника инвестиционно-строительной деятельности, несущего

повышенную ответственность, и дольщика — как лица, нуждающегося в дополнительных правовых гарантиях защиты своих имущественных интересов;

– **использованы** общенаучные и специально-научные методы исследования, что обеспечило всесторонний и объективный характер полученных результатов. В частности, применены системный подход, позволивший рассмотреть правовое регулирование долевого строительства как целостный механизм, сравнительно-правовой анализ, давший возможность выявить особенности и преимущества различных моделей регулирования, формально-юридический метод, направленный на исследование содержания нормативных правовых актов, а также методы анализа и обобщения правоприменительной практики Республики Таджикистан, что позволило выявить реальные проблемы функционирования исследуемого института;

– **изложены** научные положения и выводы, основанные на комплексном анализе действующего законодательства Республики Таджикистан, регулирующего отношения в сфере долевого строительства, а также практики его применения, что позволило сформулировать обоснованные предложения, направленные на устранение выявленных пробелов, коллизий и неопределённостей правового регулирования;

– **раскрыты** особенности соотношения договора долевого участия с иными гражданско-правовыми договорами, такими как договор подряда, инвестиционный договор и договор купли-продажи будущей недвижимости, выявлены ключевые критерии их разграничения, включая предмет, момент возникновения прав на объект, распределение рисков и характер обязательств сторон. На этой основе обоснована необходимость существования самостоятельного правового регулирования договора долевого участия как особой правовой конструкции, не сводимой к традиционным договорным моделям;

– **проведено** комплексное исследование проблем правового регулирования долевого строительства в Республике Таджикистан, включая вопросы недостаточной защищённости прав дольщиков, рисков недобросовестного поведения застройщиков, отсутствия эффективных механизмов контроля за целевым использованием привлечённых средств, а также недостаточной развитости инструментов обеспечения финансовой устойчивости застройщиков. В результате предложены направления совершенствования законодательства и правоприменительной практики, ориентированные на повышение прозрачности строительной деятельности, усиление государственного контроля и формирование устойчивых гарантий защиты прав участников долевого строительства.

**Значение полученных соискателем результатов исследования для практики подтверждается тем, что:**

– **разработаны и внедрены** научно обоснованные предложения по совершенствованию законодательства Республики Таджикистан в сфере

долевого строительства, направленные на устранение выявленных пробелов и противоречий нормативного регулирования, повышение его системности и внутренней согласованности. В частности, предложены меры по конкретизации правового статуса сторон договора, уточнению порядка привлечения денежных средств граждан, а также усилению механизмов ответственности застройщика за нарушение сроков строительства и передачи объекта. Указанные предложения ориентированы на повышение уровня защиты прав участников долевого строительства, минимизацию инвестиционных рисков и формирование более устойчивой правовой среды в строительной сфере;

– **определено и теоретически обосновано**, что дольщик выступает экономически более слабой стороной рассматриваемого правоотношения, поскольку он несёт основные финансовые риски, не обладая при этом достаточными возможностями влияния на процесс строительства и деятельность застройщика. Данное обстоятельство послужило основанием для вывода о необходимости установления дополнительных правовых гарантий защиты прав дольщика, включая усиление императивного регулирования, расширение механизмов обеспечения исполнения обязательств застройщиком и повышение уровня государственного контроля;

– **создана** целостная система научно обоснованных рекомендаций, направленных на совершенствование договорной практики в сфере долевого строительства, развитие эффективных механизмов контроля за деятельностью застройщиков и обеспечение прозрачности процессов привлечения и использования денежных средств участников строительства. В рамках данных рекомендаций предложены подходы к стандартизации условий договоров, внедрению современных цифровых инструментов учёта и мониторинга, а также повышению открытости информации о реализуемых строительных проектах;

– **представлен** комплексный и всесторонний анализ правового регулирования долевого строительства, основанный на учёте как национальных особенностей правовой системы Республики Таджикистан, так и положительного международного опыта регулирования аналогичных отношений. Это позволило выявить перспективные направления развития законодательства и сформулировать предложения, пригодные для использования в правотворческой деятельности государственных органов, а также в правоприменительной практике, включая деятельность судов, органов государственного контроля и участников инвестиционно-строительной деятельности.

**Оценка достоверности результатов исследования выявила:**

- для экспериментальных работ: основные положения, выводы и рекомендации диссертационного исследования апробированы и получили отражение в докладах и выступлениях автора на международных и республиканских научно-практических конференциях, что подтверждается

публикациями соискателя в статьях рецензируемых изданий ВАК при Президенте Республики Таджикистан и ВАК РФ;

– **теория** обладает внутренней логикой и обоснованностью, подтверждается анализом законодательства Республики Таджикистан и практики его применения;

– **идея** базируется на комплексном подходе к исследованию договора долевого участия как самостоятельного правового института, учитывающего баланс частных и публичных интересов;

– **использованы** научные взгляды ряда отечественных и зарубежных учёных, непосредственно исследовавших вопросы правового регулирования договора долевого участия в строительстве жилых зданий. В работе использованы труды Ф. М. Аминовой, Н. Андреева, А.М. Диноршох, Д.В. Бауэра, Ш.М. Исмоилова, О.Л. Капицы, Л.А. Қинетовой, А.Н. Лёвушкина, Д. А. Липинского, Ю.В. Романец, Б.О. Самадзода, К.Л. Татарова, С.А. Черняковой. Наряду с этим были использованы работы У.А. Азиззода, Ф.М. Аминовой, Д.К. Бобозода, И.Х. Бободжонзода, Ш.К. Гаюрзода, А.В. Золотухина, Д.З. Маджидзода, М.А. Махмудзода, Ш.М. Менглиева, П.З. Мирзозода, Дж.С. Муртазозода, А.К., Назарова, Х.Т. Насирова, В.А. Ойгензихта, М.З. Рахимзода, Д. Ш. Сангинзода, Т.И. Султоновой, Д.Ш. Султоновой, Х.Н. Химатова, А.Г. Холикзода.

– **установлены** особенности правового регулирования долевого строительства, выявлены существующие проблемы и предложены пути их решения, имеющие теоретическое и практическое значение;

– **использованы** методы системного, сравнительно-правового и формально-юридического анализа, обеспечивающие достоверность полученных выводов.

**Личный вклад соискателя** заключается в том, что положения и научные результаты, полученные в ходе самостоятельного исследования автора, обладают теоретической и практической значимостью. Автором разработана концепция правовой природы договора долевого участия в строительстве жилого здания как самостоятельного гражданско-правового договора, обоснована необходимость его специального правового регулирования в законодательстве Республики Таджикистан.

В работе предложены научно-обоснованные рекомендации, направленные на совершенствование гражданского законодательства, регулирующего отношения в сфере долевого строительства, а также на повышение эффективности механизмов защиты прав участников строительства. Особое внимание уделено анализу правового статуса застройщика и дольщика, а также выявлению дисбаланса их правового положения.

Гражданско-правовые и публично-правовые инструменты рассматриваются как взаимосвязанная система средств, обеспечивающих законность, прозрачность и стабильность отношений в сфере долевого строительства, а также защиту прав и законных интересов дольщиков.

На заседании диссертационного совета от 28 апреля 2026 г., было принято решение присудить Одинаеву Ахлидину Курбоновичу учёную степень кандидата юридических наук.

При проведении тайного голосования защиты диссертационный совет в составе 16 членов утвержденный Приказом Высшей аттестационной комиссии при Президенте Республики Таджикистан от 7 января 2022 года, №16/шд (с изменением состава от 5 июля 2024 года, №224/шд), присутствовали 16 человек, из них 5 докторов и 1 кандидат наук по профилю 5.5.3. Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право. Из 16 членов диссертационного совета, участвовавших на заседании, проголосовали: за 16, против - нет, недействительных бюллетеней - нет.

Председатель диссертационного совета,  
доктор юридических наук, профессор

Азизода У.А.

Учёный секретарь диссертационного совета,  
кандидат юридических наук, доцент

Кодиров Н.А.



28 апреля 2025 г.