

В диссертационный совет 6D.KOA-018
при Таджикском национальном университете
(734025, г. Душанбе, пр-т Рудаки, 17)

ОТЗЫВ

**на автореферат диссертации Сатториён Алишера Хомидзода
на тему: «Проблемы гражданско-правового регулирования оказания
риэлторских услуг на рынке недвижимого имущества в Республике
Таджикистан: теоретические и практические аспекты», представленную
к защите на соискание учёной степени кандидата юридических наук по
специальности 12.00.03 – гражданское право; предпринимательское
право; семейное право; международное частное право.**

Диссертационная работа посвящена изучению теоретических и практических проблем гражданско-правового регулирования риэлторской деятельности, выявлению пробелов законодательства и разработке предложений по его совершенствованию.

В условиях роста объемов жилищного строительства и увеличения числа сделок с недвижимостью вопросы правового обеспечения риэлторской деятельности в Республике Таджикистан приобретают особую социально-экономическую значимость. Пробелы и фрагментарность регулирования создают предпосылки для споров, злоупотреблений и снижения доверия к институту риэлторских услуг.

Исследование автора восполняет этот пробел и вносит вклад в формирование доктрины гражданско-правового регулирования посредничества на рынке недвижимости.

Выбор темы является оправданным и своевременным, поскольку в условиях активного роста рынка недвижимости и увеличения количества сделок купли-продажи, аренды и иных операций с недвижимостью вопросы обеспечения законности и прозрачности риэлторской деятельности приобретают особую значимость.

В работе обозначен широкий круг задач: определение понятия и правовой природы риэлторских услуг, установление их места в системе посреднических договоров, выявление особенностей договорных конструкций, анализ зарубежного опыта и формулирование предложений по принятию специального закона.

Положительные стороны работы заключаются в следующем:

1. Автор предложил собственное определение понятия «риэлторская деятельность», в котором акцентированы её посреднический характер, возмездность и направленность на организацию и сопровождение сделок с недвижимостью. Это определение может использоваться в законотворческой практике.

2. Выявлены особенности договора риэлторских услуг как смешанного обязательства, включающего элементы агентского договора, поручения и возмездного оказания услуг.

3. В работе проведен обзор зарубежного опыта регулирования деятельности риэлторов, включая модели лицензирования, сертификации специалистов, обязательного страхования ответственности, что позволяет сформировать целостную концепцию для применения в Таджикистане.

4. Сформулированы конкретные рекомендации:

- принятие отдельного закона «О риэлторской деятельности»;
- закрепление обязательных условий договора (цены, сроков, ответственности);
- создание системы государственного контроля и саморегулирования;
- внедрение страхования профессиональной ответственности риэлторов.

В исследовании использованы законодательные акты, материалы судебной практики, данные Агентства по статистике, архивы нотариальных органов, а также научные труды отечественных и зарубежных авторов.

Вместе с тем, исследование Сатториён Алишера Хомидзода, наряду с указанными успехами, содержит и некоторые спорные с научной точки зрения вопросы, в частности:

1. Неполный анализ судебной практики. В работе приведены отдельные примеры из решений судов г. Душанбе и Вахдата, однако статистический анализ масштабов споров между риэлторами и клиентами отсутствует. Расширение этой части усилило бы практическую ценность работы.

2. Недостаточно раскрыты противоречия между общими положениями Гражданского кодекса и специальными нормами, регулирующими посреднические отношения, а также их влияние на правоприменение.

3. Автор предлагает наделить риэлтора статусом субъекта предпринимательской деятельности, но не рассматривает детально процедуру допуска к профессии и роль органов лицензирования и СРО (саморегулируемых организаций).

4. Полагаем, что приведенный зарубежный опыт, хотя и полезен, носит общий характер. Было бы желательно привести конкретные положения законов, действующих в Российской Федерации, Казахстане, Узбекистане, с комментариями по их применимости в Таджикистане.

В целом, несмотря на перечисленные замечания, диссертационное исследование представляет собой значимый вклад в развитие современного гражданского права и теории правового регулирования риэлторских правоотношений. Углубление теоретических аспектов и коррекция отдельных предложений позволяют усилить научную и прикладную ценность работы.

Работа Сатториёна Алишера Хамидзода выполнена на высоком научном уровне, отличается системным подходом и глубоким анализом как теоретических, так и практических проблем. Замечания носят частный характер и не снижают общей ценности исследования.

В заключении, рассмотрев диссертационное исследование Сатториён Алишера Хомидзода на тему: «Проблемы гражданско-правового регулирования оказания риэлторских услуг на рынке недвижимого имущества

в Республике Таджикистан: теоретические и практические аспекты», можно констатировать, что по своей актуальности, теоретической и практической значимости, обоснованности и достоверности диссертационное исследование соответствует профилю научной специальности, а его автор заслуживает присуждения ученой степени кандидата юридических наук по специальности 12.00.03 – Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право.

Отзыв подготовила:

**Руководитель высшей школы
теории права и частного права
Юридического института ФГБОУ ВО
«Тихоокеанский государственный
университет», к.ю.н., доцент**

Е. В. Хадыкина



**Почтовый адрес: 680042, Российская Федерация,
Хабаровский край, г. Хабаровск,
ул. Тихоокеанская д. 136, ауд. 411п
раб. тел.: +7 (4212) 97-98-15 (доб.2531)
E-mail: 003780@togudv.ru**

Подпись Хадыкина Е. В.
Заверяю специалист по персоналу отдела кадров



Руденко С.В. 08.08.2025