

В диссертационный совет ПДС 0900.009
при ФГАОУ ВО «Российский университет
дружбы народов имени Патриса Лумумбы»

ОТЗЫВ ОФИЦИАЛЬНОГО ОППОНЕНТА

**кандидата юридических наук, доцента, доцента кафедры гражданского
права Федерального государственного бюджетного образовательного
учреждения высшего образования «Российский государственный
университет правосудия»**

**Лужиной Александры Николаевны
на диссертацию Омран Мохамад Агяд по теме «Договор аренды
недвижимого имущества в Сирийской Арабской Республике»,
представленной к защите на соискание ученой степени кандидата
юридических наук по специальности 5.1.3. Частно-правовые
(цивилистические) науки**

Тема диссертационного исследования Омран Мохамад Агяд обладает несомненной актуальностью. Отмеченная автором важность обеспечения эффективного гражданско-правового регулирования договора аренды недвижимого имущества в Сирии имеет особую социальную значимость в условиях постконфликтного восстановления страны и активной миграции населения. Вопросы, связанные с арендой недвижимого имущества, затрагивают интересы широкого круга граждан, нуждающихся в жилье. Кроме того, исследование влияния социально-политических факторов на развитие гражданско-правовых институтов в условиях постконфликтного восстановления представляет интерес для науки гражданского права в целом. Эффективное правовое регулирование арендных отношений способствует обеспечению стабильности и предсказуемости в обществе, защите прав и интересов обеих сторон договора.

На основе проведенного анализа выявлены особенности эволюции гражданско-правового регулирования арендных отношений в Сирии; исследована юридическая конструкция договора аренды недвижимого имущества, что позволит расширить существующие знания о гражданско-

правовом регулировании договора аренды недвижимого имущества в зарубежных странах, особенно в странах арабского мира.

Диссертация Омран Мохамад Агяд представляет собой актуальное законченное самостоятельное монографическое исследование, содержащее решение задачи, имеющей существенное значение как для науки гражданского права, так и для защиты на практике прав субъектов правоотношений на такой основополагающий объект гражданских прав, как недвижимость. Выводы и предложения конструктивны, свидетельствуют о самостоятельности авторского подхода, а следовательно, и о личном вкладе диссертанта в юридическую науку. При практической реализации предложений, сформулированных в диссертации, они будут способствовать эффективному правовому регулированию гражданского оборота в Сирийской Арабской Республике с учетом законодательного опыта Франции и России. Заслуживает внимания осуществленный автором сравнительно-правовой анализ норм об аренде недвижимого имущества французского, российского законодательства, а также положений исламского права, результатом которого стали предложенные автором предложения по внесению изменений в действующее сирийское законодательство в этой сфере.

Достоверность и новизна результатов исследования. Диссертация демонстрирует глубокое погружение в поставленную научную проблему, охватывая все ее ключевые аспекты. Единство исследования подтверждается последовательной структурой, четко выстроенным планом и непротиворечивой методологической основой. Логика исследования органично связана с поставленной целью и задачами, что обеспечивает целостность и направленность работы. Проведенная экспертиза достоверности результатов показала, что теоретические положения диссертации базируются на трудах ведущих сирийских правоведов в области гражданского права, общей теории права, а также на нормативно-правовых актах Сирийской Арабской Республики. В работе применяются современные методы научного исследования, включая общенаучные (анализ, синтез, дедукция, индукция, аналогия, исторический метод, системный подход) и частно-научные (лингвистический, юридико-догматический, сравнительно-правовой, критический анализ). Такой комплексный подход позволяет получить глубокие и всесторонние результаты.

Новизна результатов исследования, выводов и рекомендаций, сформулированных Омран Мохамад Агяд, обусловлена тем, что данная работа является одним из первых исследований, в котором осуществлен комплексный анализ юридической конструкции договора аренды недвижимого имущества в Сирийской Арабской Республике.

Автором выявлены семь периодов эволюции гражданского законодательства об аренде недвижимого имущества в Сирии, каждый из которых характеризуется определенными изменениями, направленными на поиск баланса защиты прав и законных интересов арендодателей и арендаторов. Периоды отражают постепенное развитие правовой базы, начиная от ранних этапов формирования законодательства до современных

изменений, которые учитывают текущие социально-экономические условия. Каждый период имеет свои уникальные особенности и нововведения, что позволяет проследить динамику изменений в подходах к регулированию арендных отношений. Обоснована необходимость использования в правоприменительной практике Сирии конструкта "несправедливость условия о цене" для определения справедливой стоимости аренды недвижимости. Этот подход позволяет выявлять нарушение баланса имущественных интересов сторон при согласовании данного положения договора аренды. Применение данного конструкта способствует более объективному и справедливому определению арендной платы, что важно для защиты интересов как арендодателей, так и арендаторов. Нововведение может стать важным инструментом в судебной практике и способствовать разрешению споров по поводу арендной платы.

Автором выявлены особенности правового статуса такого вида недвижимого имущества, как «имперская недвижимость», сохранившегося со времен Османской Империи. Обладание таким имуществом ограничено правами владения и пользования, что создает уникальные правовые условия для его аренды. Понимание этих особенностей важно для правильного применения законодательства и защиты прав участников арендных отношений. Исследование показало, что "имперская недвижимость" требует особого внимания в контексте современного законодательства, чтобы избежать конфликтов и недоразумений между сторонами договора.

Автором установлено, что действующее законодательство Сирии направлено на защиту прав и законных интересов арендатора как более слабой стороны гражданско-правового соглашения. Однако это не всегда соответствует действительным потребностям сторон арендных отношений. Необходима корректировка законодательства для более сбалансированного учета интересов всех участников арендных отношений. Важно учитывать, что чрезмерная защита одной стороны может привести к ущемлению интересов другой, что в итоге негативно скажется на стабильности арендного рынка.

Обоснована необходимость передачи полномочий по регистрации договоров аренды недвижимого имущества нотариусам в Сирии, что будет способствовать повышению уровня защиты прав и законных интересов участников арендных правоотношений. Нотариальная регистрация договоров аренды обеспечит более высокий уровень юридической безопасности и уменьшит количество споров между сторонами. Нововведение также упростит процесс заключения договоров аренды и сделает его более прозрачным и надежным.

Автором выявлены проблемы, связанные с возможностью бессрочного заключения договоров аренды недвижимого имущества в Сирии, и предложено ограничить максимальный срок аренды с целью обеспечения сохранности арендуемого объекта. Бессрочные договоры могут приводить к злоупотреблениям и ухудшению состояния арендованного имущества. Ограничение срока аренды позволит обеспечить более эффективное

использование недвижимости и стимулировать арендодателей к поддержанию объектов в хорошем состоянии.

Обоснована целесообразность имплементации в законодательство Сирии отдельных механизмов регулирования арендных отношений, применяемых во Франции, таких как индексация арендных ставок, защита арендаторов от неправомерного повышения арендной платы, ограничение размеров арендных ставок в определенных районах. Механизмы доказали свою эффективность во Франции и могут быть адаптированы для условий Сирии, что позволит улучшить регулирование арендных отношений и защиту прав участников.

Предложены меры по совершенствованию порядка прекращения договора аренды недвижимого имущества в Сирии, в том числе установление четких сроков уведомления сторон о расторжении договора и механизма возмещения убытков при неправомерном прекращении договора. Эти меры будут способствовать достижению баланса интересов арендодателей и арендаторов, а также уменьшат количество конфликтных ситуаций при расторжении договоров. Введение четких правил и процедур по прекращению договоров аренды повысит уровень юридической определенности и стабильности на рынке недвижимости.

Научные положения, выводы и рекомендации диссертации представляются в достаточной степени обоснованными, что подтверждается как логически и структурно, так и с помощью анализа фактического материала. Все предлагаемые в диссертации научные положения являются аргументированными и сопровождаются критической оценкой иных ранее известных решений. В совокупности эти положения можно рассматривать как логически выдержанную концепцию гражданско-правового регулирования договора аренды недвижимого имущества в Сирии, обладающую научной и практической значимостью, и способствующую дальнейшему развитию цивилистической науки.

Предложенная структура диссертационного исследования логична, позволяет реализовать намеченные цель и задачи диссертации. Введение работы содержит в себе все обязательные атрибуты.

Основная часть диссертационного исследования состоит из двух глав, включающих семь параграфов.

В первой главе диссертации проведен комплексный анализ общих положений договора аренды недвижимого имущества в Сирийской Арабской Республике (САР). Раскрыто понятие недвижимого имущества в праве САР, выявлены теоретико-правовые основы определения справедливой стоимости аренды недвижимости, исследована эволюция договора аренды недвижимого имущества в САР, а также проанализировано правовое регулирование данного договора.

Во второй главе диссертации рассмотрены особенности договора аренды недвижимого имущества в Сирийской Арабской Республике. Определены стороны и предмет договора аренды недвижимого имущества в

САР, выявлены особенности формы и условий данного договора, а также исследован порядок его заключения, продления и прекращения.

В заключении диссертации подводятся итоги проделанной работы и делаются логически вытекающие из проведенного исследования выводы.

Теоретическая и практическая значимость. Теоретическая значимость результатов исследования заключается в том, что полученные автором выводы и предложения могут быть использованы для дальнейших научных исследований в области гражданско-правового регулирования договора аренды недвижимого имущества. Практическая значимость определяется возможностью использования результатов диссертационной работы в законопроектной деятельности по модернизации гражданского законодательства Сирии в сфере аренды недвижимого имущества, а также в учебном процессе при преподавании дисциплин, связанных с гражданским правом.

Диссертационное исследование Омран Мохамеда Агяда демонстрирует высокий научный уровень. Основные результаты работы нашли отражение в научных публикациях и были предметом обсуждения на различных конференциях.

Автореферат адекватно представляет содержание и структуру диссертации.

Автор достиг поставленной цели и успешно выполнил все задачи. Выдвинутые на защиту положения обоснованы и аргументированы. Диссертация отличается грамотным стилем изложения, глубоким анализом существующих научных концепций, а также умением автора полемизировать и отстаивать свою позицию.

Несмотря на это, в работе присутствуют некоторые дискуссионные моменты и отдельные замечания, которые требуют дальнейшего обсуждения.

1. Автором не уделено достаточного внимания вопросу о необходимости обязательной государственной регистрации всех договоров аренды недвижимого имущества в Сирии.

2. Предложенный автором механизм компенсации за досрочное расторжение договора аренды, основанный на дифференциации размера компенсации в зависимости от срока аренды, требует дополнительной проработки и обоснования.

3. Автором не в полной мере раскрыты особенности правового регулирования прекращения договора аренды в связи с реконструкцией или сносом арендуемого объекта недвижимости.

4. Предложения автора по имплементации опыта Франции в области индексации арендных ставок и ограничения размеров арендной платы требуют дополнительного обоснования с учетом специфики правовой системы Сирии.

Высказанные замечания не умаляют достоинств диссертационного исследования Омран Мохамед Агяд и не снижают его общей положительной оценки. Диссертационное исследование выполнено на высоком

теоретическом уровне с использованием адекватной методологической базы, а полученные результаты представляют несомненный интерес как для правоведов-теоретиков, так и для юристов-практиков.

Диссертационное исследование Омран Мохамад Агяд «Договор аренды недвижимого имущества в Сирийской Арабской Республике» является законченной научно-квалификационной работой, в которой содержится новое решение научной задачи, имеющей важное значение для науки гражданского права. Работа соответствует требованиям, предъявляемым к диссертациям на соискание ученой степени кандидата юридических наук, согласно п. 2.2 раздела II Положения о присуждении ученых степеней в федеральном государственном автономном образовательном учреждении высшего образования «Российский университет дружбы народов имени Патриса Лумумбы», утвержденного ученым советом РУДН протокол № УС-1 от 22.01.2024 г., а её автор, Омран Мохамад Агяд, заслуживает присуждения ученой степени кандидата юридических наук по специальности 5.1.3. Частно-правовые (цивилистические) науки.

Официальный оппонент:

кандидат юридических наук (12.00.03 - гражданское право, предпринимательское право, семейное право, международное частное право / 5.1.3. Частно-правовые (цивилистические) науки), доцент, доцент кафедры гражданского права Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Российский государственный университет правосудия»

117418, г. Москва, Новочерёмушкинская ул., д.69

Тел: +7 (495) 332-53-51

e-mail: knyazya@list.ru

«10» октября 2024 года



Лужина Александра Николаевна

ПОДПИСЬ ЗАВЕРЯЮ
Заместитель начальника
Управления кадров

