

ОТЗЫВ ОФИЦИАЛЬНОГО ОППОНЕНТА

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 представленной к защите диссертации является актуальной, что обусловлено её социальной и правовой значимостью для сирийского правоведения, а также для юридической компаративистики. Договор аренды недвижимого имущества в Сирийской Арабской Республике является одним из самых распространённых договоров, поскольку с учетом социально-экономической ситуации в стране немногие граждане способны приобрести недвижимое имущество в собственность и поэтому в арендные отношения вовлечено большое количество граждан и хозяйствующих субъектов. Во многом это объясняется тем, что Сирия переживает сложный политический и экономический период восстановления после длительного военного конфликта, который привел к значительным разрушениям инфраструктуры и потере объектов прежде всего жилой недвижимости. С учетом изложенного, диссертационное исследование следует признать своевременным, значимым и актуальным: в современных условиях необходимо построение теории аренды недвижимого имущества по законодательству Сирийской Арабской Республики.

В работе Омран Мохамад Агяд исследует правовую конструкцию договора аренды недвижимого имущества на основе действующего сирийского законодательства и правоприменительной практики. Автор подробно исследует эволюцию правового регулирования арендных отношений в Сирийской Арабской Республике, в том числе посредством анализа доктринальных и правоприменительных подходов.

Заслуживает внимания попытка разработки автором единой концепции договора аренды недвижимого имущества, которая даст новый вектор развития законодательства Сирии в данной сфере.

Достоверность и новизна результатов работы обусловлены целью, задачами, методологией и сделанными выводами, обладающими научной новизной.

Целью диссертационного исследования является проведение комплексного анализа правового регулирования договора аренды недвижимого имущества в Сирийской Арабской Республике. Автор последовательно решает поставленные в работе задачи, а именно: раскрыть

понятие договора аренды, сложившееся в сирийской юридической доктрине; выявить теоретико-правовые основы порядка оценки справедливости размера ставки арендной платы, согласованной сторонами договора аренды недвижимого имущества; выделить ключевые стадии эволюции гражданского законодательства Сирии о договоре аренды недвижимого имущества; определить ключевые характеристики договора аренды недвижимого имущества согласно гражданскому законодательству Сирии; выявить актуальные проблемы и отличительные особенности гражданско-правового регулирования арендных отношений в Сирии; определить содержание и особенности гражданско-правового статуса сторон договора аренды недвижимого имущества в Сирии; выявить отличия в порядке заключения, изменения и расторжения договора аренды в зависимости от типа недвижимого имущества, установленном гражданским законодательством Сирии; выделить отличия в требованиях к форме и существенным условиям договора аренды недвижимого имущества, установленных гражданским законодательством Сирии, Франции и исламским правом; раскрыть влияние французского и исламского права на формирование гражданского законодательства Сирии в сфере аренды недвижимого имущества. Решение этих задач способствовало достижению цели исследования и отражено в положениях научной новизны.

В работе раскрывается понятие договора аренды, сложившееся в сирийской юридической доктрине, выявляются теоретико-правовые основы порядка оценки справедливости размера ставки арендной платы, определяются ключевые этапы эволюции гражданского законодательства, касающегося договора аренды недвижимого имущества, выявляются актуальные проблемы и отличительные особенности гражданско-правового регулирования арендных отношений в Сирии, анализируются содержание и особенности гражданско-правового статуса сторон договора аренды недвижимого имущества, а также раскрывается влияние французского и исламского права на формирование гражданского законодательства Сирии в данной области. Диссертант доказал наличие семи периодов эволюции гражданского законодательства об аренде недвижимого имущества в Сирии: начало XX века – регулирование отношений преимущественно нормами мусульманского права; 1940-е годы – формирование специализированного законодательства об арендных отношениях; 1950-е годы – введение дополнительных гарантий для арендаторов; 1970-е годы – ограничение прав собственников арендуемого недвижимого имущества; 1980-е годы – появление новых видов договоров аренды; начало XX века – закрепление за арендодателем права на одностороннее расторжение договора; 2010-е годы – придание исполнительной силы зарегистрированным договорам аренды позволило достичь более эффективного регулирования отношений аренды недвижимого имущества. Следует поддержать диссертанта и в решении вопроса о справедливой цене договора аренды недвижимости: он доказывает, что в отсутствие единого легального подхода определения сторонами

договора аренды недвижимого имущества справедливой цены, которая не ущемляла бы имущественные интересы арендодателя и арендатора, в правоприменительной практике используется уникальный конструкт – несправедливость условия о цене. Признание условия о цене несправедливым подразумевает выявление органом правосудия нарушения баланса имущественных интересов сторон при согласовании данного положения договора аренды недвижимого имущества. Диссертант выявил и дал критическую оценку двум подходам к определению несправедливости цены договора аренды: персональный и объективный. В соответствии с персональным подходом наличие несправедливости должно определяться в каждом конкретном случае путем оценки соразмерности обязательств и выгоды сторон соглашения. В рамках объективного подхода несправедливость условия о цене определяется без учета конкретных обстоятельства дела, а на основе материального критерия, в частности, если размер ежемесячной арендной платы по соглашению сторон превышает определенный процент от стоимости недвижимого имущества, то суд может признать условие о цене несправедливым. Наличие нескольких подходов к определению несправедливости условия о цене является препятствием в установлении единообразия судебной практики.

Диссертация отличается серьезным подходом к выбранной методологии исследования. Автор использует общенаучные и специальные методы научного познания, такие как анализ, синтез, абстрагирование, дедукция, индукция, классификация, описание, сравнение, аналогия, формально-юридический метод, сравнительно-правовой метод, конкретно-исторический правоведческий метод. Применение методов анализа и синтеза позволило определить основные концептуальные подходы к пониманию недвижимого имущества в сирийском правоведении. Формально-юридический метод применялся для толкования положений нормативных правовых актов, регулирующих отношения в сфере аренды недвижимого имущества, и судебных решений по спорам, вытекающим из них. Конкретно-исторический правоведческий метод использован для определения генезиса гражданско-правового регулирования отношений в сфере аренды недвижимого имущества в законодательстве Сирийской Арабской Республики. Сравнительно-правовой метод применялся для определения сходств и различий гражданско-правового регулирования аренды недвижимого имущества в Сирийской Арабской Республике и зарубежных странах. Важным аспектом работы является разработка автором новых подходов к классификации договоров аренды, выделение специфических признаков и функций арендных отношений. Автор предлагает конкретные предложения по совершенствованию законодательства, что придает работе практическую значимость.

В качестве объекта диссертационного исследования автор избрал гражданские правоотношения, возникающие в связи с заключением, изменением и прекращением договора аренды недвижимого имущества в

Сирийской Арабской Республике, а предметом – положения сирийского и зарубежного законодательства, материалы правоприменительной практики и правовой доктрины, посвященные договору аренды недвижимого имущества.

Теоретическая основа работы представлена широким кругом сирийских научных источников-работ в сфере общей теории гражданского права (Аль-Санхури Абдул Раззак, Аль-Байат Мухаммад Хатем, Абу Аль-Айал Айман, Зарка Мустафа Ахмед, Муркос Сулейман, Нахла Моррис, Томаа Шафик и др.), в области актуальных проблем гражданско-правового регулирования (Аль-Хатиб Мухаммад Арфан, Салех Фаваз, Мурашаха Махмуд, Аль-Асими Сана, Абу Захра Мухаммад, Нур Аль-Махайни Мосбах, Кассем Мухаммад Хусейн, Худер Хамис, и др.). Автор использовал также труды российских ученых (Ашуров Д.Р., Бакина Е.С., Батурина Н.И., Гудков А.И., Зыбенко В.О., Кофанов Л.Л., Калачева Т.Л., Киселёва Ю.М., Комиссарова А.А., Магомедов Г.Г., Мустафин Р.Ф., Радаikin Д.А. и др.). Автор также активно использует работы французских ученых-юристов: Бодри-Лакантинери Ж., Шово М., Бодри-Лакантинери Г., Валь А., Бенитес-Гамбирацио Э., Бонневаль Л., Бонне Ф., Бутинон-Дюма Х., Делангл К., Дешепи-Телье Ж., Гийом Ж., Дитлер Ф., Гийурд Л., Кайи П., Карневилье-Дофин К., Шаванс Э., Перрен Х., Пикар Д., Принс П., Стеммер У., Ханн О. и др. Такой научный подход позволяет автору сформировать целостное представление о теоретических основах регулирования договора аренды недвижимости в Сирии и зарубежных странах.

Работа опирается на богатую эмпирическую базу: в диссертации имеются материалы правоприменительной практики Сирийской Арабской Республики, в частности, решения Кассационного Суда САР, судебные акты апелляционных судов, первой инстанции, а также статистические данные информационных агентств САР.

Результаты проведенного исследования обладают значительной научной новизной. Автору удалось впервые на русском языке провести комплексный анализ норм, регулирующих договор аренды недвижимого имущества в Сирийской Арабской Республике. В работе систематизированы представления сирийских правоведов о недвижимом имуществе и договоре аренды недвижимости, дана оценка релевантности действующего законодательства Сирии в сфере аренды недвижимого имущества текущим реалиям, обусловленным стадией послевоенного восстановления государства. Особую ценность представляет проведенное автором сравнительно-правовое исследование норм гражданского права Сирии и ряда зарубежных стран, регулирующих отношения в сфере аренды недвижимого имущества.

Следует заметить, что работа обладает и практическим значением. Автором выявлены многочисленные ошибки и дефекты в регистрационных действиях сирийских органов местной администрации, связанных с договорами аренды недвижимого имущества и обоснована необходимость передачи полномочий по регистрации договоров аренды недвижимого

имущества нотариусам. Результаты исследования могут быть использованы для совершенствования правоприменительной практики в сфере арендных отношений как в Сирии, так и в других странах, находящихся в схожих экономико-правовых условиях. Выявленные в ходе исследования проблемы и недостатки сирийского законодательства в сфере аренды недвижимости, а также предложенные пути их решения могут стать основой для разработки новых нормативных правовых актов или внесения изменений в существующие. Кроме того, полученные результаты могут быть использованы в учебном процессе при преподавании дисциплин, связанных с гражданским правом и правовым регулированием арендных отношений.

Результаты исследования гражданско-правового регулирования договора аренды недвижимого имущества в Сирии могут быть использованы в процессе реформирования законодательства, как в Сирии, так и в других странах одной правовой системы. Выявленные в ходе исследования проблемы и недостатки сирийского законодательства в сфере аренды недвижимости, а также предложенные пути их решения могут стать основой для разработки новых нормативных правовых актов или внесения изменений в существующие.

Для целей актуализации научной дискуссии следует обозначить следующие небесспорные моменты в диссертационном исследовании и выделить ряд спорных или недостаточно проработанных моментов.

Во-первых, автор уделяет значительное внимание анализу судебной практики Кассационного суда Сирии по вопросам аренды недвижимости, которая не всегда отвечает критерию единообразия. На практике зачастую сложно определить, какие нормы следует применять: нормы гражданского законодательства или специальных законов об аренде. Представляется, что более детальное рассмотрение норм гражданского права и специальных законов, регулирующих арендные отношения, могло бы способствовать более глубокому пониманию особенностей правового регулирования в этой сфере.

Во-вторых, при анализе зарубежного опыта правового регулирования аренды недвижимости автор ограничился лишь Францией и Россией. Представляется, что включение в сравнительный анализ опыта других стран, в том числе из числа стран арабского мира, могло бы обогатить диссертационное исследование и выявить дополнительные перспективные направления совершенствования законодательства Сирии.

В-третьих, в работе недостаточно внимания уделено вопросам правового регулирования аренды жилых помещений, что является важным аспектом, учитывая социальную значимость данной сферы арендных отношений. Предлагается в ходе защиты привести особенности правового статуса сторон, порядка заключения, изменения и прекращения договоров аренды жилья в Сирии.

В-четвертых, автор обращает внимание, что наряду с частной собственности продолжает существовать особый вид недвижимого

имущества – имперский, который сохранился со времен Османской Империи, принадлежащий лицам только на правах пользования и владения, а изменение правового режима данной недвижимости возможно только в судебном порядке, с обязательным участием министра сельского хозяйства Сирии и при условии добросовестного использования данной недвижимости в течении пяти лет. Каковы правовые перспективы существования имперского недвижимого имущества в будущее и его влияние на рынок аренды недвижимости в Сирии?

В-пятых, диссертант аргументирует необходимость дополнения сирийского законодательства нормой об обязательной государственной регистрации всех договоров аренды недвижимого имущества с целью обеспечения защиты прав и законных интересов сторон договора. Не станет ли это чрезмерной нагрузкой на органы госрегистрации, не следует ли регистрировать только договоры, заключаемые, например, на длительный срок?

Несмотря на указанные недостатки, диссертационная работа Омран Мохамад Агяд представляет собой серьезное и значимое исследование, вносящее весомый вклад в развитие науки гражданского права. Полученные результаты могут быть использованы как в научных, так и в практических целях, что подтверждает ее высокую ценность.

Диссертация представлена в виде специально подготовленной рукописи, характеризуется внутренним единством, является самостоятельным, творческим, структурно обоснованным исследованием, соответствующим профилю заявленной научной специальности. Предложенные автором новые решения строго аргументированы, достоверны, являются, безусловно, новыми и критически оценены по сравнению с иными известными ранее решениями. Работа выполнена на достаточно высоком научно-теоретическом уровне, с использованием широкой научно-эмпирической базы и представляет собой завершенную работу, имеющую значительную теоретическую и практическую ценность для сирийской частноправовой и сравнительно-правовой науки права.

Структура работы логична, соответствует заявленным задачам и корреспондирует положениям новизны, вынесенным на защиту.

Основные выводы и положения, изложенные в диссертации, с необходимой полнотой отражены в автореферате и опубликованных научных работах автора. Содержание автореферата и публикаций соответствует содержанию диссертации.

Идеи и предложения диссертанта докладывались на международных научно-практических конференциях, что подтверждает их самостоятельность и свидетельствует о личном вкладе автора в цивилистическую науку. Результаты исследования были апробированы в ходе выступлений и докладов на следующих научных конференциях: Международный научный юридический форум памяти В.К. Пучинского «Сравнительно-правовые аспекты правоотношений гражданского оборота в современном мире»

(РУДН, 2021); Международный научный юридический форум памяти В.К. Пучинского «Сравнительно-правовые аспекты правоотношений гражданского оборота в современном мире» (РУДН, 2020); V Международная научно-практическая конференция «Современные проблемы и перспективы развития частноправового и публично-правового регулирования» (БашГУ, 2022); Международный научный юридический форум памяти В.К. Пучинского «Сравнительно-правовые аспекты правоотношений гражданского оборота в современном мире» (РУДН, 2022).

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,

доктор юридических наук (12.00.03 - гражданское право, предпринимательское право, семейное право, международное частное право / 5.1.3. Частно-правовые (цивилистические) науки), профессор, профессор кафедры предпринимательского права, гражданского и арбитражного процесса юридического факультета Федерального государственного автономного образовательного учреждения высшего образования «Пермский государственный национальный исследовательский университет»



Кузнецова Ольга Анатольевна

«10» октября 2024 года

614068, г. Пермь, ул. Букирева, 15
Тел: +7 (342) 2-396-525
e-mail: grazhdanskoe.pravo@gmail.com

