

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

ОТЗЫВ ОФИЦИАЛЬНОГО ОППОНЕНТА

**доктора юридических наук (12.00.03 - гражданское право,
предпринимательское право, семейное право, международное частное
право / 5.1.3. Частно-правовые (цивилистические) науки), профессора,
первого проректора, профессора кафедры гражданского права и
процесса института права, экономики и управления Федерального
государственного бюджетного образовательного учреждения высшего
образования «Псковский государственный университет»**

Серовой Ольги Александровны

на диссертацию Омран Мохамад Агяд

**на тему «Договор аренды недвижимого имущества в Сирийской
Арабской Республике», представленную на соискание ученой степени
кандидата юридических наук по специальности**

5.1.3. Частно-правовые (цивилистические) науки

Актуальность диссертационного исследования обусловлена рядом факторов, которые охватывают все сферы жизнедеятельности сирийского общества. В условиях постконфликтного восстановления Сирии и проведения активных правовых реформ, направленных на модернизацию и адаптацию законодательства к новым реалиям, исследование данной темы приобретает особую значимость.

Осуществление исследования по данной теме обусловлено наличием множества рисков нарушения прав, свобод и законных интересов сторон при заключении договора аренды недвижимого имущества, обостренных низким уровнем правовой грамотности населения. Заслуживает внимания изложенная в работе позиция автора о необходимости включения нотариуса в процесс обеспечения защиты прав и законных интересов сторон договора аренды, а также решении проблем, с которыми сталкиваются граждане Сирии при заключении гражданско-правовых сделок с недвижимым имуществом. Проведенный анализ гражданского законодательства Сирии, регулирующего отношения в сфере аренды недвижимого имущества, в том числе по вопросам, связанным с государственной регистрацией и нотариальным удостоверением сделок, указывает на необходимость его совершенствования.

В этих условиях вопросы, связанные с арендой недвижимого имущества, приобретают особую социальную значимость, поскольку затрагивают интересы широкого круга граждан, а также на реализацию государством одной

из социальных задач – обеспечения граждан жильем. Эффективное правовое регулирование арендных отношений способствует обеспечению стабильности и предсказуемости в обществе, защите прав и законных интересов сторон.

В научной доктрине Сирии не сформировано комплексное учение о договоре аренды недвижимого имущества. Несмотря на закрепление в законодательстве данной правовой конструкции, на практике возникают спорные ситуации, требующие научного осмысления.

Степень обоснованности научных положений, выводов и рекомендаций, сформулированных в диссертации, не вызывает сомнений как с научной, так и практической точек зрения.

Целью диссертационного исследования является проведение комплексного анализа правового регулирования договора аренды недвижимого имущества в Сирийской Арабской Республике. Для достижения поставленной цели автором были решены следующие задачи: раскрыто понятие договора аренды, сложившееся в сирийской юридической доктрине; выявлены теоретико-правовые основы порядка оценки справедливости размера ставки арендной платы; определены ключевые характеристики договора аренды недвижимого имущества согласно гражданскому законодательству Сирии; выявлены актуальные проблемы и отличительные особенности гражданско-правового регулирования арендных отношений в Сирии; определено содержание и особенности гражданско-правового статуса сторон договора аренды недвижимого имущества; выявлены отличия в порядке заключения, изменения и расторжения договора аренды в зависимости от типа недвижимого имущества.

Представляется, что автору удалось достичь поставленной цели и решить задачи исследования. Диссертационная работа Омран Мохамад Агяд содержит теоретические и практические результаты, имеющие научную новизну и практическую значимость.

Структура диссертационного исследования логична, подчинена цели и задачам работы и включает семь параграфов, объединенных в две главы. В первой главе автором проведен комплексный анализ общих положений договора аренды недвижимого имущества. Во второй главе автором анализируются особенности договора аренды недвижимого имущества.

Достоверность и новизна результатов диссертации подтверждаются методологией исследования, выбранной Омран Мохамад Агяд, включающей общенаучные и специальные методы: анализа, синтеза, абстрагирования, дедукции, индукции, классификации, описания, сравнения, аналогии, формально-юридический метод, сравнительно-правовой метод, конкретно-исторический правоведческий метод. Применение данных методов позволило

всесторонне изучить предмет исследования, выявить закономерности и особенности правового регулирования договора аренды недвижимого имущества в Сирии.

Теоретическую основу диссертационного исследования составили фундаментальные положения, содержащиеся в трудах ведущих сирийских и арабских ученых-правоведов в сфере общей теории гражданского права. Среди них можно выделить работы Аль-Санхури Абдула Раззака, Аль-Байата Мухаммада Хатема, Абу Аль-Айала Аймана, Зарки Мустафы Ахмеда, Муркоса Сулеймана, Нахлы Моррис, Томаа Шафика и других. Эти авторы внесли значительный вклад в развитие концептуальных основ гражданского права, в том числе в области регулирования арендных отношений. Кроме того, автор опирался на труды сирийских ученых, посвященные актуальным проблемам гражданско-правового регулирования, таких как 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. Их работы содержат глубокий анализ современного состояния и тенденций развития гражданского законодательства Сирии, в том числе в сфере аренды недвижимого имущества. Также в диссертации широко использовались труды французских ученых-юристов, таких как Бодри-Лакантинери Ж., Шово М., Бодри-Лакантинери Г., Валь А., Бенитес-Гамбиратио 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. Их работы позволили провести сравнительно-правовой анализ гражданско-правового регулирования договора аренды недвижимого имущества в Сирии и Франции.

Эмпирическую основу диссертационного исследования

составили материалы правоприменительной практики Сирийской Арабской Республики, в частности, решения Кассационного Суда САР, судебные акты апелляционных судов, судов первой инстанции, а также статистические данные информационных агентств САР. Автор провел тщательный анализ большого массива судебных решений по спорам, связанным с заключением, изменением и расторжением договоров аренды недвижимого имущества. Это позволило ему выявить актуальные проблемы правоприменения, сложившиеся подходы судебных органов к разрешению арендных споров, а также определить тенденции развития судебной практики. Кроме того, диссертант использовал статистические данные, отражающие динамику заключения договоров аренды, изменение цен на рынке недвижимости, уровень удовлетворенности сторон арендных отношений. Эти эмпирические материалы дали возможность автору оценить фактическое

состояние сферы арендных отношений в Сирии, выявить проблемы, с которыми сталкиваются участники гражданского оборота, и разработать научно обоснованные предложения по совершенствованию гражданского законодательства. Таким образом, использование разнообразных эмпирических данных позволило диссертанту сформировать целостное представление о предмете исследования и обеспечило достоверность полученных выводов.

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

Проведенное диссертационное исследование позволило автору сделать ряд достоверных выводов, имеющих важное значение для развития науки гражданского права. Во-первых, автором выявлены семь ключевых этапов эволюции гражданского законодательства Сирии в сфере аренды недвижимого имущества, каждый из которых характеризуется определенными особенностями правового регулирования. Эта периодизация позволяет проследить динамику развития арендных отношений в Сирии и оценить эффективность предпринимаемых законодателем мер по обеспечению баланса интересов арендодателей и арендаторов. Во-вторых, диссертант обосновал необходимость передачи полномочий по регистрации договоров аренды недвижимости нотариусам, что будет способствовать повышению юридической чистоты сделок и защите прав их участников. В-третьих, автор выявил ряд пробелов и противоречий в действующем сирийском законодательстве, регулирующем порядок определения справедливой стоимости аренды, и предложил пути их устранения. В-четвертых, диссертант обосновал целесообразность имплементации в сирийское законодательство отдельных механизмов, применяемых во Франции для регулирования арендных отношений, таких как индексация арендных ставок и ограничение размера арендной платы в определенных районах. В-пятых, автор разработал предложения по совершенствованию порядка прекращения договора аренды, в том числе путем установления четких сроков уведомления сторон и механизма возмещения убытков при неправомерном расторжении.

Особого внимания заслуживают авторские определения ряда ключевых понятий, сформулированные в диссертации. Во-первых, автор предложил собственное определение недвижимого имущества в праве Сирийской Арабской Республики, согласно которому под ним понимается конкретный участок земной поверхности, расположенный в строго установленных границах, обладающий единым правовым статусом и находящийся в частной,

муниципальной или государственной собственности. Во-вторых, диссертант дал авторское определение понятия "несправедливая цена" в контексте гражданско-правового регулирования договора аренды недвижимости в Сирии, под которым понимается отсутствие эквивалентности между суммой оплаты и предоставляемым объектом аренды. В-третьих, автор сформулировал понятие "выделяемая собственность", введенное сирийским законодателем для обозначения движимого имущества, размещенного внутри объекта недвижимости и используемого для его эксплуатации. Эти авторские определения вносят вклад в развитие понятийного аппарата науки гражданского права, а также способствуют более точному пониманию и применению соответствующих правовых категорий в правоприменительной практике.

Диссертационное исследование Омран Мохамад Агяд обладает значительной научной новизной. Во-первых, автором впервые проведен комплексный анализ гражданско-правового регулирования договора аренды недвижимого имущества в Сирийской Арабской Республике, что позволило выявить ключевые особенности и проблемы данной сферы правоотношений. Особую ценность представляет систематизация автором эволюции гражданского законодательства Сирии об аренде недвижимости, выделение семи основных этапов его развития. Данная периодизация позволяет проследить динамику изменений в правовом регулировании арендных отношений, обусловленных социально-экономическими и политическими факторами. Кроме того, новизной обладает проведенный автором сравнительно-правовой анализ норм гражданского права Сирии, Франции и исламского права, регулирующих договор аренды недвижимости. Это способствует выявлению общих закономерностей и особенностей правового регулирования арендных отношений в различных правовых системах. Также следует отметить, что в работе впервые дана оценка релевантности действующего законодательства Сирии в сфере аренды недвижимого имущества текущим реалиям, обусловленным стадией послевоенного восстановления государства.

Следует заметить, что работа обладает определенным практическим значением, поскольку ее результаты могут быть использованы в различных сферах. Во-первых, предложения и рекомендации автора по совершенствованию законодательства Сирийской Арабской Республики в области аренды недвижимого имущества могут быть учтены при проведении правовых реформ в данной сфере. Выявленные проблемы и недостатки действующего регулирования, а также пути их решения, предложенные диссертантом, могут стать основой для разработки новых нормативных

правовых актов или внесения изменений в существующие. Во-вторых, результаты исследования могут быть использованы в учебном процессе при преподавании дисциплин, связанных с гражданским правом, в том числе «Гражданское право», «Гражданское право зарубежных стран», «Торговое право зарубежных стран» и других. Кроме того, полученные автором выводы и предложения могут быть полезны для правоприменительной практики в Сирии, поскольку способствуют защите прав и интересов участников арендных отношений, снижению конфликтности и повышению стабильности гражданского оборота.

Основные результаты исследования отражены в 9 опубликованных автором научных статьях, 4 из которых опубликованы в рецензируемых изданиях из числа рекомендованных Перечнем ВАК РФ / Перечнем РUDN/МБЦ, 2 из которых – в изданиях из перечня ВАК РФ с импакт-фактором выше 0,1 / Перечня ВАК РФ (К-1, К-2) / МБЦ, 5 – в иных изданиях. Содержание автореферата соответствует содержанию диссертации.

Несмотря на отмеченные достоинства, в работе присутствуют некоторые недостатки, которые могут стать предметом научной дискуссии.

Замечания. Во-первых, автор уделил недостаточное внимание анализу судебной практики по спорам, возникающим в сфере аренды недвижимого имущества в Сирии. Более глубокое изучение материалов судебных решений позволило бы выявить проблемы правоприменения действующего законодательства и сформулировать более обоснованные предложения по его совершенствованию.

Во-вторых, в работе отсутствует оценка экономических последствий предлагаемых автором изменений в гражданское законодательство Сирии. Необходимо было проанализировать, как предложенные меры по регулированию арендных отношений могут повлиять на инвестиционную привлекательность сирийского рынка недвижимости, доступность жилья для населения и другие экономические показатели.

В-третьих, в диссертации не раскрыты особенности правового статуса государственных и муниципальных органов как участников арендных правоотношений в Сирии. Данный аспект требует более подробного исследования, поскольку публичные субъекты зачастую выступают в качестве арендодателей.

В-четвертых, автор не уделил должного внимания вопросам защиты прав арендодателей, сосредоточившись преимущественно на проблемах, связанных с положением арендаторов. Для достижения баланса интересов сторон договора необходимо было более глубоко проанализировать механизмы защиты прав арендодателей в Сирии.

Высказанные замечания не умаляют достоинств диссертационного исследования Омран Мохамад 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:

доктор юридических наук (12.00.03 - гражданское право, предпринимательское право, семейное право, международное частное право / 5.1.3. Частно-правовые (цивилистические) науки), профессор, первый проректор, профессор кафедры гражданского права и процесса института права, экономики и управления Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Псковский государственный университет»

180000, г. Псков, площадь Ленина, дом 2.

Тел: +7(8112) 201-699

e-mail: olgaserova1974@mail.ru

«14» октября 2024 года

Серова Ольга Александровна

