

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДИССЕРТАЦИОННОГО СОВЕТА ПДС 0900.009
ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО АВТОНОМНОГО
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«РОССИЙСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ ДРУЖБЫ НАРОДОВ ИМЕНИ ПАТРИСА
ЛУМУМБЫ» ПО ДИССЕРТАЦИИ НА СОИСКАНИЕ УЧЕНОЙ СТЕПЕНИ
КАНДИДАТА ЮРИДИЧЕСКИХ НАУК

аттестационное дело № _____
решение диссертационного совета от 7 ноября 2024 г., протокол № 20/3

О присуждении Омран Мохамад Агяд, гражданину Сирийской Арабской Республики, ученой степени кандидата юридических наук.

Диссертация «Договор аренды недвижимого имущества в Сирийской Арабской Республике» по специальности 5.1.3. Частно-правовые (цивилистические) наук в виде рукописи принята к защите 26 сентября 2024 года, протокол №20/ПЗ, диссертационным советом ПДС 0900.009 Федерального государственного автономного образовательного учреждения высшего образования «Российский университет дружбы народов имени Патриса Лумумбы» (РУДН) Министерства науки и высшего образования Российской Федерации (117198, г. Москва, ул. Миклухо-Маклая, д. 6; приказ от 30 декабря 2022 года № 769).

Омран Мохамад Агяд, 1990 года рождения, гражданин Сирийской Арабской Республики, в 2019 году окончил магистратуру по направлению 40.04.01 Юриспруденция в Федеральном государственном автономном образовательном учреждении высшего образования «Российский университет дружбы народов» (РУДН).

С 23.09.2019 г. по 22.09.2022 г. обучался в аспирантуре РУДН по программе подготовки научно-педагогических кадров по направлению 40.06.01 (приказ о зачислении №403 А/И от 17 июля 2019 г.), соответствующему научной специальности 5.1.3. Частно-правовые (цивилистические) науки.

С 01.10.2022 г. по 30.09.2025 г. был зачислен в аспирантуру по очной форме обучения (приказ о зачислении № 786-аи от 15 июля 2022 г.) на кафедру гражданского права и процесса и международного частного права юридического института Российского университета дружбы народов имени Патриса Лумумбы по специальности 5.1.3. Частно-правовые (цивилистические) науки, по которой подготовлена диссертация на кафедре

гражданского права и процесса и международного частного права юридического института РУДН.

В настоящее время работает редактором-стилистом Редакции арабских стран Управления по работе со странами Ближнего и Среднего Востока Объединенной дирекции инновещания Федерального государственного унитарного предприятия Международное информационное агентство «Россия сегодня».

Диссертация выполнена на кафедре гражданского права и процесса и международного частного права юридического института Федерального государственного автономного образовательного учреждения высшего образования «Российский университет дружбы народов имени Патриса Лумумбы» Министерства науки и высшего образования Российской Федерации.

Научный руководитель – доктор юридических наук, доцент, профессор кафедры гражданского права и процесса и международного частного права юридического института Федерального государственного автономного образовательного учреждения высшего образования «Российский университет дружбы народов имени Патриса Лумумбы» Русакова Екатерина Петровна.

Официальные оппоненты:

1. **Кузнецова Ольга Анатольевна**, гражданка Российской Федерации, 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»;

2. **Серова Ольга Александровна**, гражданка Российской Федерации, 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»;

3. **Лужина Александра Николаевна**, гражданка Российской Федерации, 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»

дали положительные отзывы о диссертации.

Соискателем опубликовано 9 работ по теме исследования, общим объемом 46 стр. (автору принадлежит 44 стр.), 4 из которых опубликованы в рецензируемых научных изданиях из Перечня ВАК РФ, Перечня РUDN и МБЦ, из них 2 статьи из числа рекомендованных Перечнем ВАК РФ с импакт-фактором выше 0,1, K1, K2 и МБЦ.

Авторский вклад 95 %.

Наиболее значимые публикации:

Среди них следующие:

1. Омран Мохамад Агяд, Русакова Екатерина Петровна. Нотариальное удостоверение договора аренды в Сирии // Нотариус. 2024. № 02. С. 57-60. DOI: 10.18572/1813-1204-2024-2-57-60
2. Омран М.А. Основания для расторжения договора аренды недвижимого имущества в Сирийской Арабской Республике // Евразийский юридический журнал. 2022. № 2(165). С. 50-52.
3. Омран М.А. Выселение арендатора по гражданскому законодательству Сирийской Арабской республики // Евразийский юридический журнал. 2021. № 8(159). С. 68-70.
4. Омран М.А. Срок договора аренды фермы в Сирии: актуальные проблемы // Евразийский юридический журнал. 2020. № 7(146). С. 78-81.
5. Aghyad O. О договоре аренды недвижимости в Сирийской Арабской Республике // Сравнительно-правовые аспекты правоотношений гражданского оборота в современном мире: Сборник статей Международного научного юридического форума памяти профессора В. К. Пучинского, Москва, 16 октября 2020 года. Москва: Российский университет дружбы народов, 2020. С. 37-42.
6. Мохамад Агяд Омран. Договор аренды и инвестиционное соглашение в Сирийской Арабской Республики (проблема определения юридической природы) // Сравнительно-правовые аспекты правоотношений

гражданского оборота в современном мире: Сборник статей Международного научного юридического форума памяти профессора В.К. Пучинского, Москва, 15 октября 2021 года / Под редакцией Е.Е. Фроловой, Е.П. Русаковой. Москва: Российский университет дружбы народов (РУДН), 2021. С. 230-236.

7. Омран М.А. Роль чрезвычайных обстоятельств и их влияние на договор аренды в законодательстве Сирийской Арабской Республики // Сравнительно-правовые аспекты правоотношений гражданского оборота в современном мире: сборник статей Международного научного юридического форума памяти профессора В. К. Пучинского, Москва, 14 октября 2022 года / Российский университет дружбы народов. Москва: Российский университет дружбы народов (РУДН), 2022. С. 210-218.

8. Омран М.А. Проблема определения размера арендной платы в законодательстве Сирийской Арабской Республики // Современные проблемы и перспективы развития частноправового и публично-правового регулирования: сборник материалов V Международной научно-практической конференции, посвященной 20-летию кафедры гражданского права Института права Башкирского государственного университета, Уфа, 22 апреля 2022 года. Уфа: Башкирский государственный университет, 2022. С. 213-216. DOI 10.33184/spprchppr-2022-04-22.43.

9. Mohamad Aghyad Omran. The reality of the real estate lease agreement in the Syrian Arab Republic // Laplage em Revista (International), vol.7, n. Extra D, 2021, p.298-302.

На автореферат диссертации поступили положительные, не содержащие критических замечаний, отзывы:

1. **Третьяковой Ирины Петровны**, гражданки Республики Беларусь, кандидата юридических наук (12.00.03 / 5.1.3.), доцента, доцента кафедры гражданского права юридического факультета Белорусского государственного университета, г. Минск.

2. **Тельнова Алексея Владимировича**, гражданина Российской Федерации, кандидата юридических наук (12.00.03 / 5.1.3.), главного юрисконсульта Управления по правовой работе Департамента права и проблемных активов ООО «Сбербанк Факторинг».

3. **Беловой Татьяны Викторовны**, гражданки Российской Федерации, кандидата юридических наук (12.00.03 / 5.1.3.), доцента, заведующей кафедрой предпринимательского права юридического факультета Института экономики, управления и права Федерального

государственного автономного образовательного учреждения высшего образования «Российский государственный гуманитарный университет».

Все отзывы положительные, однако имеются вопросы дискуссионного характера.

Третьякова Ирина Петровна в отзыве на автореферат диссертации отмечает. Вместе с тем отдельные положения требуют уточнения и вызывают дополнительные вопросы.

В положении 2, выносимым на защиту, автор указывает, 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. В то же время, представляется, что автору следовало бы более подробно рассмотреть правовые механизмы, посредством которых суды в Сирии определяют наличие или отсутствие несправедливости цены договора аренды. Так, необходимо было бы проанализировать критерии, применяемые судами при оценке справедливости арендной платы, а также выявить, каким образом суды обеспечивают баланс интересов сторон при разрешении соответствующих споров.

Белова Татьяна Викторовна в отзыве на автореферат диссертации в качестве замечаний и пожеланий отмечает следующее.

1. Автор диссертационного исследования недостаточно полно раскрыто влияние исламского права на формирование гражданско-правового регулирования договора аренды недвижимого имущества в Сирийской Арабской Республике. Какие конкретные положения исламского права, по мнению автора оказали наиболее существенное влияние на современное гражданско-правовое регулирование договора аренды недвижимости в Сирии?

2. Вызывает определенные сомнения обоснованность предложения автора о передаче функций по регистрации договоров аренды недвижимого имущества нотариусам. Представляется, что данная мера может повлечь за собой дополнительные финансовые издержки для сторон арендных отношений, что в условиях социально-экономического кризиса в Сирии может негативно сказаться на доступности арендного жилья. Каким образом, по мнению автора, можно обеспечить эффективность регистрации договоров аренды без чрезмерной финансовой нагрузки для участников данных правоотношений?

Выбор официальных оппонентов обосновывается их высокой квалификацией, наличием научных трудов и публикаций, соответствующих теме оппонируемой диссертации.

Кузнецова Ольга Анатольевна является ведущим ученым в области гражданского права. Приоритет научных исследований Ольги Анатольевны: исследование проблем гражданско-правовых отношений, а также форм и способов защиты гражданских прав, гражданско-правовых обязательств, что соответствует теме диссертационного исследования.

Основные публикации (оппонента) по тематике диссертационного исследования:

1. Комиссарова Е. Г., Кузнецова О. А. Требования добросовестности, разумности и справедливости как гражданско-правовые аксиомы // *Ex Jure*. 2023. № 3. С. 84-98. DOI 10.17072/2619-0648-2023-3-84-98.

2. Голубцов В.Г., Кузнецова О.А. Типы действия норм права во времени // *Вестник Пермского университета. Юридические науки*. 2022. № 57. С. 348-371. DOI 10.17072/1995-4190-2022-57-348-371

3. О. А. Кузнецова, Ю. И. Шуплецова. Право на заключение договоров аренды лесных участков на новый срок без проведения торгов и основные принципы лесного законодательства // *Вестник Пермского университета. Юридические науки*. – 2020. – № 50. – С. 787-803. – DOI 10.17072/1995-4190-2020-50-787-803. – EDN PZAFDB.

4. Кузнецова О.А. Свобода договорного регулирования // *Современный юрист*. 2020. № 1. С. 55-69.

5. Кузнецова О. А. Механизмы начала, приостановления, восстановления и прекращения действия во времени правовых норм // *Вестник Саратовской государственной юридической академии*. – 2023. – № 2(151). – С. 116-128. – DOI 10.24412/2227-7315-2023-2-116-128. – EDN RHVWRR.

Серова Ольга Александровна является крупным специалистом в области гражданского права. В частности, в сфере его научных интересов находятся правовое регулирование частноправовых отношений, их понятие, состав и структура, порядок возникновения и динамика, а также особенности правового положения субъектов в отдельных сферах экономики и социально-культурной деятельности, что является одним из важных аспектов диссертационного исследования соискателя.

Основные публикации (оппонента) по тематике диссертационного исследования:

1. Серова О.А. Саморегулирование в условиях цифровой трансформации общественных отношений // Гражданское право. – 2023. – № 3. – С. 16-18. – DOI 10.18572/2070-2140-2023-3-16-18. Серова О. А. Проблемы соотношения частноправового и публично-правового регулирования // Современное право. 2022. № 6. – С. 16-22. – DOI 10.25799/NI.2022.60.18.003.

2. Серова О.А. Проблемы соотношения частноправового и публично-правового регулирования // Современное право. – 2022. – № 6. – С. 16-22. – DOI 10.25799/NI.2022.60.18.003. – EDN VCKOFZ.

3. Серова О.А. Субъекты научно-исследовательской деятельности: от традиционных представлений к гражданской науке // Правовое государство: теория и практика. – 2022. – № 3(69). – С. 98-103. – DOI 10.33184/pravgos-2022.3.13. – EDN HVPLLP.

4. Stolyarov N. O., Petrenko E. S., Serova O. A., Umuralieva A. S. The Digital Reality of the Modern Economy: New Actors and New Decision-Making Logic // Digital Economy: Complexity and Variety vs. Rationality, Vladimir, 17–19 апреля 2019 года. – Vladimir: Springer Nature, 2020. – P. 882-888. – DOI 10.1007/978-3-030-29586-8_100. – EDN YKXQTM.

Лужина Александра Николаевна является известным специалистом в области гражданского права. В частности, принимала участие в качестве эксперта Общественной палаты по вопросам реформирования законодательства о государственной регистрации недвижимости, является автором статей по вопросам правового регулирования недвижимого имущества и сделок с ним. Сфера научных интересов: гражданское, жилищное право, что является одним из важных аспектов диссертационного исследования соискателя.

Основные публикации (оппонента) по тематике диссертационного исследования:

1. Лужина А.Н. Новеллы гражданского законодательства в сфере недвижимого имущества // Социальные и гуманитарные науки. Отечественная и зарубежная литература. Серия 4: Государство и право. – 2023. – № 1. – С. 186-199. – DOI 10.31249/iajpravo/2023.01.14. – EDN NRPSTE.

2. Сазонова Т.В., Лужина А.Н. Вопросы судебной защиты нарушенных прав собственников апартаментов // Российское правосудие. –

2024. – № 1. – С. 62-70. – DOI 10.37399/issn2072-909X.2024.1.62-70. – EDN YZDLKF.

3. Лужина А.Н. Права мигрантов и возвращающихся соотечественников на земельные участки в Российской Федерации // Социальные и гуманитарные науки. Отечественная и зарубежная литература. Серия 4: Государство и право. – 2023. – № 2. – С. 125-134. – DOI 10.31249/iajpravo/2023.02.11. – EDN QSZQND.

4. Лужина А.Н. Судебная защита прав на недвижимое имущество в условиях цифровизации: соблюдение баланса интересов участников правоотношений // Российское правосудие. – 2022. – № S1. – С. 100-110. – DOI 10.37399/issn2072-909X.2022.S1.100-110. – EDN TGEWDH.

5. Лужина, А. Н. Эстоппель в гражданских правоотношениях // Социальные и гуманитарные науки. Отечественная и зарубежная литература. Серия 4: Государство и право. – 2021. – № 2. – С. 166-175. – DOI 10.31249/rgpravo/2021.02.15. – EDN GDEEFA.

6. Рыбина Н.М., Лужина А.Н. Соблюдение баланса интересов участников управления многоквартирными домами (отдельные аспекты) // Российское правосудие. – 2022. – № 11. – С. 17-25. – DOI 10.37399/issn2072-909X.2022.11.17-25. – EDN CMINKS.

Диссертационный совет отмечает, что на основании выполненных соискателем исследований:

- впервые проведен комплексный анализ правового регулирования договора аренды недвижимого имущества в Сирийской Арабской Республике. Автором обозначены и разрешены доктринальные и практические проблемы правового регулирования отношений, возникающих в связи с заключением, изменением и прекращением договора аренды недвижимого имущества;
- осуществлена систематизация эволюции законодательного регулирования договора аренды недвижимого имущества в Сирии, на основе которой автором выделено семь этапов развития. Данная периодизация позволила проследить динамику изменений в правовом регулировании арендных отношений, обусловленных социально-экономическими и политическими факторами;
- установлены различные подходы к определению понятия недвижимого имущества, критерии его разграничения от движимого имущества, классификация и правовой режим отдельных видов недвижимости, а также позиции различных исламских правовых школ по данному вопросу. Автор доказал, что несмотря на существование различных видов собственности,

продолжает существовать особый вид недвижимого имущества – имперский, сохранившийся еще со времен Османской Империи, принадлежащий лицам только на правах пользования и владения;

- обоснована необходимость использования в правоприменительной практике Сирии конструкта "несправедливость условия о цене" для определения справедливой цены аренды недвижимости. Этот подход позволяет выявлять нарушение баланса имущественных интересов сторон при согласовании данного условия договора аренды;
- установлено, что действующее законодательство Сирии направлено на защиту прав и законных интересов арендатора как более слабой стороны гражданско-правового соглашения, что не всегда соответствует действительным потребностям сторон арендных отношений, поэтому необходимо скорректировать данное положение законодательства для более сбалансированного учета интересов всех участников арендных отношений;
- доказано, что возможность бессрочного заключения договоров аренды недвижимого имущества в условиях стремительно развивающихся общественных отношений и реформирования законодательства создает множество рисков как для сторон, так и для правоприменителя;
- 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;
- 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, которые доказали свою эффективность во Франции и могут быть адаптированы для условий Сирии, что позволит улучшить регулирование арендных отношений и защиту прав участников.

Теоретическая значимость исследования обоснована тем, что сформулированные в диссертационном исследовании положения и выводы, опирающиеся на фундаментальные положения науки гражданского права Сирии, существенно развивают доктрину договора аренды недвижимого имущества в САР. Выносимые на защиту положения заслуживают поддержки, и представляют собой весомый вклад в цивилистическую науку Сирии. Автору удалось выстроить цельную и непротиворечивую

теоретическую конструкцию договора аренды недвижимого имущества в САР.

Значение полученных соискателем результатов исследования для практики подтверждается тем, что обоснованные в диссертации Омран Мохамад Агяд выводы и предложения могут быть учтены в процессе совершенствования гражданского законодательства и правоприменительной практики в САР. Они могут быть полезны при разрешении споров, связанных с заключением, изменением, прекращением договора аренды недвижимого имущества. Значимым для правоприменительной практики может стать вывод о необходимости применения конструкта "несправедливость условия о цене" для определения справедливой стоимости аренды недвижимости. Применение данного конструкта способствует более объективному и справедливому определению арендной платы, что важно для защиты интересов как арендодателей, так и арендаторов.

Предложение об установлении четких сроков уведомления сторон о расторжении договора и механизма возмещения убытков при неправомерном прекращении договора будет способствовать достижению баланса интересов арендодателей и арендаторов, а также уменьшит количество конфликтных ситуаций при расторжении договоров. Введение четких правил и процедур по прекращению договоров аренды повысит уровень юридической определенности и стабильности на рынке недвижимости.

Материалы работы также могут быть использованы в процессе преподавания в вузах дисциплин «Гражданское право», «Гражданское право зарубежных стран», «Торговое право зарубежных стран» и иных дисциплин, в которых в том или ином аспекте изучается договор аренды недвижимого имущества; а также при подготовке учебников, учебных пособий по гражданскому праву.

Оценка достоверности результатов исследования и практическое значение исследования диссертантом договора аренды недвижимого имущества в САР основано на достижениях сирийской науки гражданского права, автором использован обширный круг теоретических и эмпирических источников, правильно сформулированы цель и задачи исследования, избранная методология исследования отвечает поставленной цели и сформулированным задачам. Для раскрытия темы привлечен значительный объем сирийского законодательства, правоприменительной практики, научных трудов, а также статистических данных. Это способствовало качественному анализу предмета диссертационного исследования и

получению научно обоснованных выводов, которые обладают достаточной аргументацией.

Результаты исследования подвергались достаточной апробации на научных и научно-практических конференциях и форумах и отражены в научных публикациях и статьях в ведущих рецензируемых изданиях.

Личный вклад соискателя состоит в:

- осуществлении первого комплексного исследования договора аренды недвижимого имущества в Сирийской Арабской Республике;
- систематизации эволюции правового регулирования договора аренды недвижимого имущества в Сирийской Арабской Республике;
- определении ключевых характеристик договора аренды недвижимого имущества согласно гражданскому законодательству Сирии;
- определении содержания и особенностей гражданско-правового статуса сторон договора аренды недвижимого имущества в Сирии;
- выявлении теоретико-правовых основ порядка оценки справедливости размера ставки арендной платы, согласованной сторонами договора аренды недвижимого имущества;
- раскрытии влияния французского и исламского права на формирование гражданского законодательства Сирии в сфере аренды недвижимого имущества.

Заключение диссертационного совета подготовлено экспертной комиссией в следующем составе: Кожокарь И.П. – председатель экспертной комиссии, член диссертационного совета, доктор юридических наук, доцент, ведущий научный сотрудник сектора философии права, истории и теории государства и права Федерального государственного бюджетного учреждения науки «Институт государства и права Российской академии наук» (ИГП РАН); члены комиссии: Сеницын С.А. – член диссертационного совета, доктор юридических наук, доцент, профессор РАН, советник директора, главный научный сотрудник отдела гражданского законодательства и процесса Федерального государственного научно-исследовательского учреждения «Институт законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве Российской Федерации» (ИЗиСП), Бегичев А.В. – член диссертационного совета, доктор юридических наук, доцент, профессор кафедры гражданского права и процесса и международного частного права юридического института Федерального государственного автономного образовательного учреждения высшего

образования «Российский университет дружбы народов имени Патриса Лумумбы» (РУДН).

На заседании 7 ноября 2024 года диссертационный совет ПДС 0900.009 принял решение присудить Омран Мохамад Агяд ученую степень кандидата юридических наук по специальности 5.1.3. Частно-правовые (цивилистические) наук.

При проведении тайного голосования диссертационный совет ПДС 0900.009 в количестве 12 человек, из них 6 докторов наук по специальности рассматриваемой диссертации, участвовавших в заседании, из 13 человек, входящих в состав совета, проголосовали: за – 12, против – 0, недействительных бюллетеней – 0.

7 ноября 2024 г.

Председательствующий на заседании:

Председатель диссертационного совета ПДС 0900.009

д.ю.н., профессор



Кузнецов М.Н.

Ученый секретарь диссертационного совета ПДС 0900.009

к.ю.н.



Гроник И.А.