

САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

На правах рукописи

Альдгем Биалаль

**ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ПО
ПРАВУ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ И СИРИЙСКОЙ АРАБСКОЙ
РЕСПУБЛИКИ**

Научная специальность 5.1.3. Частно-правовые (цивилистические) науки

Диссертация на соискание ученой степени
кандидата юридических наук

Научный руководитель:
кандидат юридических наук, доцент
Рассказова Наталия Юрьевна

Санкт-Петербург

2024

Оглавление	
Список сокращений.....	3
Введение	4
Глава 1. Основы правового регулирования купли-продажи жилых помещений	22
1.1. Исторические аспекты регулирования купли-продажи жилых помещений	22
1.1.1 Эволюция института купли-продажи недвижимости в российском праве	23
1.1.2 Эволюция института купли-продажи недвижимости в сирийском праве	27
1.1.3 История развития реестров прав на недвижимое имущество в России	35
1.1.4 История развития реестров прав на недвижимое имущество в Сирии	42
1.1.5 Выводы	47
1.2. Система правовых актов, регулирующих куплю-продажу жилых помещений по законодательству России и Сирии.....	50
Глава 2. Купля-продажа жилых помещений как вид гражданско-правового договора	56
2.1. Жилое помещение как объект гражданских прав.....	56
2.2. Правовая природа договора купли-продажи жилых помещений	82
2.3. Элементы договора купли-продажи жилых помещений.....	97
2.4. Особенности формы и порядка заключения договора купли-продажи жилых помещений.....	109
2.5. Обременение жилых помещений правами третьих лиц.....	124
Глава 3. Исполнение договора купли-продажи жилых помещений	148
3.1. Передача жилого помещения.....	148
3.2. Государственная регистрация перехода права на жилые помещения.....	163
Заключение	190
Предложения по изменению сирийского законодательства	193
Перевод части статей Гражданского кодекса Сирии.	198
Список использованной литературы	232

Список сокращений

РФ – Российская Федерация.

Сирия – Сирийская Арабская Республика.

ВС РФ – Верховный Суд Российской Федерации.

КС РФ – Конституционный Суд РФ.

ВАС РФ – Высший Арбитражный Суд Российской Федерации.

ГК РФ – Гражданский кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994 года.

ГПК РФ – Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14 ноября 2002 года.

ЖК РФ – Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года.

Основы – Основы законодательства Российской Федерации о нотариате, утв. ВС РФ 11 февраля 1993 N 4462–1.

Закон о регистрации недвижимости РФ – Федеральный закон от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости».

ЗК РФ – Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136–ФЗ.

УК РФ – Уголовный кодекс Российской Федерации от 13 июня 1996 года № 63–ФЗ.

ГК Сирии – Гражданский кодекс Сирийской Арабской Республики от 18 мая 1949 года.

Закон Сирии О нотариате – Закон № 15 от 2014 г. «О регулировании деятельности нотариусов в Сирии».

Закон о регистрации недвижимости Сирии – Закон «О Регистрации недвижимости в Сирии» № 188 от 15 марта 1926 года.

КД Сирии – Кодекс доказывания Сирийской Арабской Республики № 359 от 10 июля года, № 359.

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования обусловлена тем, что Сирия и Россия давно являются стратегическими партнерами. Кроме того, основанием для выбора данной темы служат многолетние двусторонние отношения указанных стран и всемерная поддержка Россией Сирии в решении различных политических, экономических, культурных и военных вопросов.

Сегодня правоотношения, возникающие из договора купли-продажи, являются одними из самых распространенных гражданских правоотношений, поскольку именно на них приходится большая часть обмена экономическими благами в обществе. В современном мире роль купли-продажи на рынке все также неуклонно растет и превращается в мощный фактор экономического развития. При этом отношения по поводу купли-продажи жилых помещений занимают особо почетное место в ряду всех прочих сделок в виду социальной значимости объекта купли-продажи, его высокой стоимостной оценки участниками сделки, а также доверия к обороту в целом исходя из доступности и безопасности реализации основополагающего права человека на частную собственность. Этими обстоятельствами, в том числе и обусловлена актуальность темы исследования.

Специфика сирийского законодательства, в отличие от законодательства России, состоит в том, что в Сирии особую роль имеют источники исламского права. В начале XIX века, после французского мандата над Сирией, право Французской Республики заменило исламское право за исключением законодательства личного статуса. После провозглашения независимости Сирии в 1946 году и окончания действия французского мандата, в 1949 году был издан ГК Сирии в его нынешнем виде. Независимость Сирии повлекла необходимость создания кодифицированного национального гражданского права, что привело к принятию ГК Сирии в 1949 году. Новый ГК Сирии был построен на основе самых общих положений исламского права, кроме того, некоторые конструкции были заимствованы из гражданского права Египта и Франции. Исходя из изложенного, можно поставить под некоторое сомнение роль исламского законодательства как

аутентичной и независимой системы в развитии законодательного движения в Сирии, поскольку последнее попало под существенное влияние французского права. Тем не менее, ислам является основной религией государства и используется правоприменителем в качестве «резервного источника закона». ГК Сирии 1949г. (п. 1 ст. 1) закрепляет в качестве основополагающего принципа положение, согласно которому шариат и урф являются источниками сирийского гражданского права. Урф – это один из источников исламского права (фикх), представляющий собой традиционно распространённые в исламском обществе мнения. Применение урфа в исламском праве возможно в том случае, если нет буквальных доказательств в Коране и сунне. При отсутствии обычных норм подлежат применению принципы и правила справедливости.

Следует отметить, что и в России, и в Сирии логичное и поступательное развитие правового регулирования купли-продажи недвижимого имущества (в т.ч. жилых помещений) претерпело значительную трансформацию в связи с историческими событиями. Для России знаковым событием стали Февральская и Октябрьская революции, которые повлекли фактически полную переработку системы и содержания всего законодательства, причем институт собственности в общем, а значит и институт купли-продажи жилых помещений в частности, были изменены кардинально. Соответственно, окончание советского периода российского законодательства, переход к рыночной экономике также ознаменовались существенными изменениями гражданского законодательства. Относительно Сирии необходимо упомянуть о французском мандате (1923 – 1946 гг.), также повлекшем полную перестройку правовой системы, а также о полном обновлении законодательства после обретения независимости.

Современное правовое регулирование купли-продажи недвижимого имущества и в России (конец XX века), и в Сирии (середина XX века) складывалось в течение одного столетия. В Сирийском законодательстве нет норм, посвященных понятию жилого помещения, в ГК Сирии содержатся только общие положения, регулирующие договор купли-продажи в целом. Сирийский законодатель рассматривает понятие жилых зданий в контексте недвижимости в целом. В

отличие от сирийского права, в России разработана и закреплена на законодательном уровне достаточно подробная классификация недвижимого имущества, подразумевающая специальные правила купли-продажи жилых помещений.

Перечень существенных условий, являющихся таковыми в силу закона, в рассматриваемых правопорядках существенно различается. В России существенными являются условия о предмете, цене и перечне лиц, сохраняющих право проживания в отчуждаемом жилом помещении. В Сирии к таковым относятся: предмет, цена договора и, в дополнение к условию, относящемуся к договаривающимся сторонам, обладание правомочностью.

Необходимо акцентировать внимание на том, что, в отличие от российского гражданского права, в сирийском правопорядке отсутствует требование об обязательной формальной передаче недвижимого имущества, а фактическая передача не закрепляется законодателем как отдельный юридический состав.

Право собственности по договору купли-продажи, согласно концепции исламской юриспруденции, переходит сразу же после заключения договора, так что покупатель становится собственником проданной вещи, как только договор заключен. Таким образом, в исламской юриспруденции передача права собственности считается условием контракта, а не условием его исполнения, для перехода права собственности достаточно согласия двух сторон. Такое условие сделки вытекает из основного принципа договорного исламского права, который запрещает в сделках «неопределённость, неизвестность» (гарар- الغرر).

Обращаясь к законодателю как России, так и Сирии, необходимо акцентировать внимание законодателя на важности сочетания таких характеристик правовой базы купли-продажи жилого помещения, как четкость, ясность для граждан и достаточная степень детализации, а также ориентированность на максимальную защиту прав сторон договора, особенно «слабой стороны» – покупателя. На сегодняшний день существует риск, что покупатель окажется в уязвимом положении, имея ограниченный доступ к достоверной информации, и

будет вынужден заключить договор, который максимально учитывает все возможные риски. Продавец же обладает большими возможностями для предоставления недостоверной информации или умолчания о фактах, таких как лица, проживающие в жилом помещении, или способы управления многоквартирным домом.

Социально-экономический аспект актуальности исследования заключается в том, что, недвижимое имущество в общем и жилое помещение, в частности, выступают не только в качестве широко распространенного предмета договора купли-продажи (а значит, и гражданского правового оборота в целом), но и имеют социальную ценность в связи с самым непосредственным отношением к обеспечению права человека на жилище (ст. 25 Всеобщей декларации прав человека и гражданина¹, ст. 40 Конституции Российской Федерации²).

Непротиворечивое и логичное правовое регулирование купли-продажи жилых помещений, ориентированное на защиту прав сторон договора, способствует росту доверия в обществе к гражданскому законодательству в целом и к соответствующей договорной конструкции, в частности.

Значительную роль в развитии социально-экономической политики и стратегии государств играет формирование эффективной и практически реализуемой защиты сторон договорных отношений, особенно если в качестве их предмета выступает жилое помещение.

Представляется важным осветить специфику правового регулирования купли-продажи жилых помещений в Сирии и России в связи с изложенным.

Закрепление в действующем гражданском законодательстве правового регулирования купли-продажи жилых помещений, при его должной юридико-технической проработке, имеет большой практический потенциал, реализация которого возможна, с одной стороны, в виде оптимизации действующего законодательства, а с другой – в виде проведения государством активной политики,

¹ Всеобщая декларация прав человека 1948 года (принята Генеральной Ассамблеей ООН 10.12.1948) // Российская газета. № 67. 05.04.1995.

² Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // СПС «КонсультантПлюс».

направленной на детализацию регулирования, что может стать эффективным инструментом защиты социально-экономических прав граждан, что подчеркивает социально-экономический аспект актуальности темы. Помимо изложенного необходимо отметить, что должным образом проработанное правовое регулирование купли-продажи жилых помещений способно упростить и облегчить соответствующие регулируемые правоотношения, а также снизить нагрузку на суды.

Правоприменительный аспект актуальности исследования заключается в том, что на сегодня практика применения норм о купле-продаже жилых помещений не отличается единообразием ни в Сирии, ни в России. Изложенное свидетельствует, в том числе о наличии пробелов и коллизий в законодательстве.

Правотворческий аспект актуальности исследования опосредован потенциальными возможностями сформулировать предложения по оптимизации правового регулирования купли-продажи жилых помещений в целях корректировки действующей правовой регламентации. Сравнительный правовой аспект в рассматриваемом контексте предоставляет автору исследования возможность формулировать предложения по изменению законодательной базы с учетом проведенного сравнительно-правового анализа.

Представляется, что проработка отдельных вопросов в рамках обозначенных границ исследования будет способствовать оптимизации правового регулирования купли-продажи жилых помещений в Сирии и России.

Доктринальный аспект актуальности исследования обусловлен несколькими факторами. Во-первых, компаративистское исследование, посвященное сравнению правового регулирования купли-продажи жилых помещений в Сирии и России, ранее не проводилось, что, безусловно, актуализирует тему исследования. Во-вторых, правовые системы Сирии и России относятся к разным правовым семьям, складывались под влиянием совершенно разных географических, исторических, религиозных и социальных условий, что опосредует развернутый характер проводимого исследования. В-третьих, необходимо отметить наличие сложностей при работе с источниками, как

нормативно-правовыми, так и доктринальными, посвященными правовому регулированию купли-продажи жилого помещения в Сирии. Соответствующие источники излагаются на арабском языке, и в подавляющем большинстве (в части доктрины) не оцифрованы, что, по всей видимости, и обуславливает отсутствие исследований компаративистского характера.

Изложенное позволяет прийти к выводу о непроработанности темы исследования в доктрине.

В качестве исключения можно привести только труд Аль-Зухайли Мухаммада «Сравнительное гражданское право в исламской юриспруденции»³.

В связи с указанной особенностью в качестве доктринальной базы исследования автором изучены труды российских исследователей применительно к характеристике купли-продажи жилого помещения в России и труды арабских ученых по аналогичным темам применительно к праву Сирии. В частности, общие вопросы, связанные с куплей-продажей жилого помещения, или отдельные вопросы, относящиеся к теме исследования, освещались в трудах таких российских исследователей, как: А. И. Бибииков, Р.С. Бевзенко, В. А. Белов, К. П. Беляев, М. Т. Саблин, Д.Ф. Бахитов, М. Ю. Тихомиров, М.И. Брагинский, В.В. Витрянский, Н.М. Денисяк, В.В. Долинская, И.А. Емелькина, С.Ю. Зайцев, В.И. Ивакин, И. А. Покровский, А.В. Керимова, В.А.Рогов, Е.А. Махиня, В.А. Микрюков, Т.Е. Новицкая, Е.Ю. Самойлов, В.Н. Синельникова, А.С. Солопаев, Е.А. Суханов, Д.А. Формакидов, А.В. Халдеев, Г.Ф. Шершеневич, Е.В. Яковлева.

Из числа арабских авторов, труды которых не переведены на русский язык, в настоящем исследовании упоминаются работы: А. С. Абд Аль-Гавад, А. А. Терманини, М. М. Абу Захра, А. Аль-Санхури, М. Аль-Ауджи, А.А. Аль-Джасем, А.М. Аль-Зарка, Ю.М. Аль-Зуби, М.В. Аль-Зухайли, Я.М. Аль-Каззаз, Ю.Ж. Аль-Хаким, З.А. Аль-Хараки, А. Г. Аль-Шамрани, Д. Аль-Шаркави, Б.Д. Вайс, А.М. Газаль, М.Г. Заки, А.М. Имам, П.М. Кадри, Х.М. Мансур, С. Моркус, М. Музаффар,

³ Аль-Зухайли Мухаммад. Сравнительное гражданское право в исламской юриспруденции - Договоры купли-продажи, бартера и аренды. – Дамаск: Дамасский университет, 1994.– 556 с. [на арабском языке].

Э. Нассиф, М. Нахли, А.Ф. Салех, В.М. Сивар, М. Сулейман, А.С. Танаго, А.М. Шанаб, М.А. Шарба.

Цель исследования - комплексный сравнительно-правовой анализ института купли-продажи жилого помещения применительно к сирийскому и российскому правопорядкам и формулирование предложений, ориентированных на совершенствование правовой регламентации купли-продажи жилых помещений в Сирии и России.

Задачи исследования опосредуются поставленной целью:

- изучить исторические аспекты регулирования купли-продажи жилых помещений. В рамках решения данной задачи уделено внимание эволюции института купли-продажи недвижимости в российском и сирийском праве, а также ретроспективному аспекту формирования и развития реестров прав на недвижимое имущество в России и Сирии;
- исследовать систему правовых актов, регулирующих куплю-продажу жилых помещений в России и Сирии;
- изложить понятийный аппарат, используемый законодателями России и Сирии для регулирования отношений в области купли-продажи жилых помещений;
- выявить правовую природу договора купли-продажи жилых помещений;
- рассмотреть жилое помещение как объект договора купли-продажи;
- охарактеризовать элементы договора купли-продажи жилых помещений;
- проанализировать особенности формы и порядка заключения договора купли-продажи жилых помещений;
- изучить институт обременения жилых помещений правами третьих лиц;
- исследовать понятие и значение передачи жилого помещения;
- изучить требования и специфику государственной регистрации перехода права на жилые помещения.

Объектом исследования являются общественные правоотношения, складывающиеся как в ретроспективном аспекте, так и в современной действительности в сфере правового регулирования купли-продажи жилых помещений в Сирии и России.

Предмет исследования представлен совокупностью нормативно-правовых актов, регламентирующих куплю-продажу жилых помещений в Сирии и России, доктринальных источников – трудов российских и сирийских исследователей, изучающих в том или ином аспекте куплю-продажу жилых помещений в Сирии и России и материалов правоприменительной практики.

Методология исследования подразумевает применение комплекса методологических приемов, эффективное использование которых позволяет автору исследовательской работы решить поставленные задачи, и, в итоге, достигнуть цели исследования. Работа является комплексной, сочетающей теоретико-правовой и практико-ориентированный характер. Основные методы, используемые при выполнении исследования – метод абстрагирования, анализа и синтеза, индукции и дедукции, логический и формально-юридический метод, сравнительно-правовой (применяется автором как при перекрестном сравнении норм российского и сирийского законодательства в рамках ретроспективного анализа, так и при сравнении норм российского и сирийского действующего законодательства). Проведение научного исследования на тему «Купля-продажа жилых помещений в Сирии и России» подразумевает, в первую очередь, применение сравнительно-правового метода исследования. Кроме того, ретроспективный метод исследования позволяет осмыслить рассматриваемое правовое явление в динамике, выявить специфику его эволюции и современной регламентации.

Правовой базой исследования являются правовые акты Российской Федерации и Сирийской Арабской Республики и акты правоприменительной практики. В частности, Конституции Российской Федерации и Сирийской Арабской Республики, Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ, Гражданский кодекс Российской Федерации (часть

вторая) от 26 января 1996 г. №14-ФЗ, Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ, Гражданский кодекс Сирийской Арабской Республики от 18.05.1949г., Закон «О Регистрации недвижимости в Сирии» № 188 от 15.03.1926г, а также иные нормативные подзаконные акты.

Для более целостной картины восприятия сирийского законодательства автором был выполнен перевод части статей ГК Сирии, регуливающей договорные отношения в целом, а также договор купли-продажи, в частности.

Эмпирическая база исследования. К ней относятся российская, сирийская судебная практика.

Научная новизна исследования и личный вклад автора работы заключается в том, что это первое системное сравнительно-правовое исследование правового регулирования купли-продажи жилых помещений в Сирии и России. Проведен системный анализ действующего гражданского законодательства и судебной практики России и Сирии в части купли-продажи жилых помещений, на основе которого разработаны и сформулированы предложения по совершенствованию правовых норм о понятии, заключении и исполнении договора купли-продажи жилых помещений, направленные на обеспечение эффективного использования в обороте института купли-продажи жилых помещений и облегчение в разрешении гражданских споров.

Хочется надеяться, что проведенное исследование поможет не только выявить разность двух правовых систем, но и позволит обогатить каждую из них лучшими идеями и практиками другой системы. Так, уникальным для России представляется опыт сирийской модели, прошедший многовековую проверку религиозными нормами и правилами, укрепившейся в период французского мандата в лучших традициях европейского континентального права и соединившей на сегодняшний день все лучшее, чему научила сирийскую правовую мысль непростая история развития страны. Уникален в этом случае и пример российского права, прошедший на своем пути этапы поступательного становления института частной собственности, отказавшегося на определенном этапе от этого понятия и

провозгласившего, что весь жилищный фонд принадлежит государству в лице всего советского народа, и несколько десятков лет тому назад вернувшемуся к понятию частной собственности (в том числе на жилые помещения).

В своем стремлении скорейшего восстановления авторитета к частной собственности российское правовое сообщество нередко ищет поддержки у более стабильных и развитых в этом вопросе западноевропейских правовых систем, игнорируя свой многолетний уникальный опыт и традиции, которые зачастую в большей степени роднят страну с ее восточными соседями, позволяя России не только по-новому взглянуть на свою собственную историю, но и не допустить некоторых ошибок, с которыми уже столкнулись правовые системы, находящиеся в подобных обстоятельствах.

В свете уникальных событий, пережитых Сирией, и проблем, с которыми она столкнулась в сфере недвижимости и регистрации недвижимости, будь то из-за человеческого вмешательства или стихийных бедствий, смогли выделить, что опыт Сирии предоставляет ценный опыт, который можно изучить и применить для совершенствования правовых систем в области недвижимости в различных странах и в том числе может принести пользу правопорядку в России.

Анализ этого опыта помог выявить причины утраты юридических документов и разрушения объектов недвижимости, а следовательно, определить методы и подходы, используемые сирийским законодательством для укрепления правовой системы и управления недвижимостью.

Основные положения, выносимые на защиту:

1. Обосновывается возможность соединения в правовой системе одной страны элементов европейской правовой традиции и мусульманского права, что не препятствует нормальному функционированию права.

Последнее обеспечивается, как минимум, двумя способами:

1) приспособлением разнородных элементов друг к другу с целью их использования при регулировании одних и тех же отношений (например,

использование концепции "единого объекта недвижимости", свойственной европейским юрисдикциям, с учетом определения недвижимого имущества, данного маликитскими и шафиитскими правоведами),

2) выделением отношений, которые регулируются исключительно светским либо исключительно исламским правом.

2. Дано авторское определение понятия «жилое помещение», которое в связи с отсутствием в сирийском праве института продажи жилых помещений необходимо, чтобы избежать противоречий при рассмотрении споров о жилье и установить рамки защиты прав на жилые помещения.

Под жилым помещением следует понимать такой объект недвижимости (дом, часть дома, квартира), который пригоден для постоянного или временного проживания человека или группы людей, конструктивно обособлен, имеет самостоятельный вход и отвечает требованиям минимального уровня благоустройства, санитарно-эпидемиологическим и иным императивным требованиям.

3. Жилое помещение - объект, требующий создания особых гарантий для лиц, приобретающих или реализующих право на него. В связи с этим автор утверждает, что договор купли - продажи жилого помещения – самостоятельный вид договора.

Этот вывод должен учитывать как сирийский законодатель (в сирийском праве отсутствует и особый договор продажи жилого помещения, и особый объект – жилое помещение), так и российский законодатель (в российском праве отсутствует институт продажи жилого помещения).

4. Господствующая в праве шариата концепция абсолютной тождественности акцепта оферте должна быть скорректирована. Идее договора как согласованной воли сторон не противоречит отступление от принципа тождественности акцепта, который может содержать «технические» корректировки (уточнение реквизитов, исправление опечаток и т. п.).

5. В современных правопорядках правомочия собственника жилого помещения должны быть ограничены путем предоставления ряду лиц вещного права пользования жилым помещением.

Хотя круг этих лиц будет различным в разных правопорядках, по мнению автора, он в любом случае должен определяться на основе двух принципов: принципа семейной солидарности (право имеет член семьи) и принципа повышенной защиты слабых и немощных (право имеет недееспособный либо нетрудоспособный). В противном случае нарушается справедливый баланс интересов участников оборота, который призвано установить гражданское право. Сирийский законодатель может воспользоваться опытом современных правопорядков.

6. К существенным условиям договора купли - продажи жилого помещения следует отнести условие о праве третьих лиц пользоваться помещением (предусмотрено в России, но не предусмотрено в Сирии) и условие о способе управления многоквартирным домом, если помещение расположено в таком доме.

7. Существующая в Сирии безотзывная доверенность на продажу недвижимости, которая приравнивается по правовой сущности к договору купли-продажи недвижимости, несмотря на ее противоречивую природу является эффективным правовым инструментом, от которого не нужно отказываться. Полагаем, что этот инструмент может эффективно использоваться и в российском правопорядке.

8. Реализация прав и исполнение обязанностей субъектов частного права в отношениях по продаже жилых помещений нуждается в публично-правовом контроле. Эта цель может быть достигнута, во-первых, увеличением числа императивных норм, регулирующих указанные отношения, и, во-вторых, установлением контроля публично-правовых органов за возникновением, изменением и прекращением этих отношений. Такими органами могут быть специализированные подразделения органов исполнительной власти, действующие на постоянной основе или ad hoc, и нотариусы.

9. Обосновывается, что открытый доступ к данным государственного реестра недвижимости Сирии нарушает баланс интересов сторон. Утверждая необходимость отказа от открытости реестра, автор обосновывает, что доступ к его данным должен быть предоставлен помимо собственника следующим лицам: правообладателям (нанимателям, доверительным управляющим), нотариусам, судам, правоохранительным и иным государственным органам, финансовым институтам (банки, страховые компании).

10. В современных правовых порядках принцип отказа в защите прав недобросовестного лица должен распространяться и на реализацию конституционного права на жилище, несмотря на его значимость. В частности, отчуждение жилого помещения с целью последующего получения жилья от государства должно рассматриваться как злоупотребление правом.

11. В сирийском праве целесообразно допустить исключения из принципа исполнительского иммунитета в отношении единственного жилья и установить в законе условия для обращения на него взыскания, включающие оценку момента приобретения жилого помещения, его стоимости в сравнении с суммой долга, его размера в сравнении с нормой предоставления жилой площади.

12. В обоих правовых порядках добросовестный покупатель жилого помещения, оплативший его, но не успевший приобрести право собственности на него, в случае банкротства продавца должен иметь преимущественное право на получение за счет конкурсной массы ранее уплаченного продавцу по договору купли-продажи, а также преимущественное право на возмещение убытков.

Кроме того, автор формулирует ряд предложений по совершенствованию законодательства обеих стран. В частности, предлагает внести в сирийское гражданское законодательство, следующие изменения: создать легальную дефиницию понятия жилого помещения и понятия договора купли-продажи жилого помещения; определить существенные условия договора купли-продажи жилого помещения, включая момент исполнения обязательства по передаче жилого помещения; закрепить обязательную нотариальную форму договора купли-

продажи жилой недвижимости; внедрить институт формальной передачи жилого помещения; закрепить возможность удаленной регистрации перехода права на жилое помещение без учета регионального ценза; принять меры по защите права собственности добросовестного приобретателя.

Основные научные результаты:

1. Право Сирии и России в части оборота недвижимости (жилых помещений) основано на сходных принципах, что позволяет успешно использовать одинаковые подходы к формулированию доктринальных и практических выводов⁴.

2. Правовое регулирование отношений по поводу приобретения и перехода прав на жилые помещения имеет специфику, позволяющую утверждать необходимость выделения особого правового института - института прав на жилые помещения. Сирийский законодатель должен учесть этот вывод при формировании законодательства о приобретении и переходе прав на жилые помещения⁵.

3. Право на жилое помещение имеет гражданско-правовую природу, но оно не может быть реализовано в отсутствие административно-правовых гарантий, в первую очередь, в области придания правам публичности. Законодатель обязан предусматривать регулирование, обеспечивающее сохранность данных реестра недвижимости на случай кризисных ситуаций, аналогичных тем, которые пережила Сирия. С ними может столкнуться любое государство⁶.

4. Правовая природа безотзывной доверенности по сирийскому и российскому праву существенно различается. Сирийскому законодателю необходимо учитывать это обстоятельство при совершенствовании регулирования

⁴ Альдгем, Б. И. Гарантии права на жилище: сравнение сирийского и российского законодательства / Б. И. Альдгем // Актуальные проблемы российского права. – 2022. – Т. 17, № 1(134). – С. 162.

⁵ Альдгем, Б. И. Гарантии права на жилище: сравнение сирийского и российского законодательства / Б. И. Альдгем // Актуальные проблемы российского права. – 2022. – Т. 17, № 1(134). – С. 162.

⁶ Билаль, А. Правовые способы защиты права собственности на недвижимость во время сирийского кризиса / А. Билаль // Вестник РГГУ. Серия: Экономика. Управление. Право. – 2022. – № 3. – С. 131.

отношений, связанных с использованием безотзывной доверенности при продаже недвижимости⁷.

5. Различные исторические условия и порой несовместимые факторы, влияющие на развитие права в разных странах, не исключают появление принципиально сходных правовых институтов в области не только частного, но и публичного права. Это относится к нотариату: в Сирии и России нотариальная деятельность осуществляется на одинаковых принципах и рамках сходных процедур⁸.

6. Введение обязательной нотариальной формы обуславливается не формально-логическими, а политико-правовыми соображениями законодателя. Так, введение нотариальной формы для договора купли-продажи жилой недвижимости объясняется тем, что она эффективно защищает собственника и помогает бороться с мошенничеством, что, в свою очередь, укрепляет доверие к рынку недвижимости⁹.

Теоретическая и практическая значимость исследования. К теоретическим результатам исследования следует отнести определение содержания базовых понятий, анализ сущности и правовой природы отношений, возникающих в связи с куплей-продажей жилого помещения. Результаты могут быть использованы в процессе дальнейших научных разработок в сфере договорных отношений, связанных с порядком исполнения договоров купли-продажи жилых помещений и защиты прав и интересов участников договорных отношений.

Практическая значимость полученных результатов заключается в том, что в обеих странах они могут быть использованы в:

⁷ Альдгем, Б. Роль нотариуса в обороте жилых помещений по российскому и сирийскому законодательству / Б. Альдгем // Ленинградский юридический журнал. – 2023. – № 2(72). – С. 165.

⁸ Альдгем, Б. Роль нотариуса в обороте жилых помещений по российскому и сирийскому законодательству / Б. Альдгем // Ленинградский юридический журнал. – 2023. – № 2(72). – С. 165-166.

⁹ Альдгем, Б. Роль нотариуса в обороте жилых помещений по российскому и сирийскому законодательству / Б. Альдгем // Ленинградский юридический журнал. – 2023. – № 2(72). – С. 168.

– нормотворческой деятельности – для совершенствования законодательных и подзаконных актов, регулирующих отношения, возникающие в сфере исполнения договоров купли-продажи жилых помещений и защиты прав и интересов участников договорных отношений;

– правоприменительной деятельности – для нужд судебной практики, подготовки постановлений Пленума Верховного Суда Российской Федерации Сирийской Арабской Республики;

– учебном процессе – в процессе преподавания учебной дисциплины «Гражданское право», «Правовое регулирование отношений собственности» в Сирии и России.

Апробация результатов исследования. Результаты исследования апробированы автором на Международном молодежном научном форуме «ЛОМОНОСОВ-2021», в рамках которого автор выступил с докладом на тему «Жилое помещение как предмет продажи по Сирийскому и Российскому законодательству», на V Международной научно-практической Конференции Санкт-Петербургского государственного экономического университета (СПбГЭУ) на тему «Право и современная экономика: опыт и будущее», в рамках которого автор выступил с докладом на тему «Защита прав граждан при продаже единственного жилья в Российском и Сирийском законодательстве», на Международном молодежном научном форуме «ЛОМОНОСОВ-2022», в рамках которого автор выступил с докладом на тему: «Участие нотариуса в процессе купли-продажи жилых помещений в Сирии и России».

Диссертационное исследование прошло апробацию при его обсуждении на кафедре нотариата СПбГУ 2 июля 2024 г.

Публикации по теме исследования. Автором опубликованы следующие статьи по теме исследования:

1. Альдгем, Б. И. Гарантии права на жилище: сравнение сирийского и российского законодательства / Б. И. Альдгем // Актуальные проблемы российского права. – 2022. – Т. 17, № 1(134). – С. 154-163.

2. Билаль, А. Правовые способы защиты права собственности на недвижимость во время сирийского кризиса / А. Билаль // Вестник РГГУ. Серия: Экономика. Управление. Право. – 2022. – № 3. – С. 116-132.

3. Альдгем, Б. Роль нотариуса в обороте жилых помещений по российскому и сирийскому законодательству / Б. Альдгем // Ленинградский юридический журнал. – 2023. – № 2(72). – С. 156-171.

Публикации в иных периодических изданиях:

Альдгем Б.И. Жилое помещение как предмет продажи по Сирийскому и Российскому законодательству. Материалы Международного молодежного научного форума «ЛОМОНОСОВ-2021» / Отв. ред. И.А. Алешковский, А.В. Андриянов, Е.А. Антипов, Е.И. Зимакова. [Электронный ресурс] – М.: МАКС Пресс, 2021. – 1 электрон. опт. диск (DVD-ROM); 12 см. – 2000 экз.

Альдгем Б. Защита прав граждан при продаже единственного жилья в Российском и Сирийском законодательстве // Право и современная экономика: опыт и будущее: сборник материалов V Международной научно-практической конференции юридического факультета СПбГЭУ. С. 342 -348.

Альдгем Б. Участие нотариуса в процессе купли-продажи жилых помещений в Сирии и России // Материалы Международного молодежного научного форума «ЛОМОНОСОВ-2022». / Отв. ред. И.А. Алешковский, А.В. Андриянов, Е.А. Антипов, Е.И. Зимакова. [Электронный ресурс] – М.: МАКС Пресс, 2022. ISBN 978-5-317-06824-0

Альдгем, Б. Конституционное право на жилище в Сирийской Арабской Республике / Б. Альдгем // SCIENCE AND TECHNOLOGY RESEARCH : Сборник статей IV Международной научно-практической конференции, Петрозаводск, 12 мая 2022 года. – Петрозаводск: Международный центр научного партнерства «Новая Наука» (ИП Ивановская И.И.), 2022. – С. 142-147.

Структура диссертационного исследования опосредована целью и задачами исследования. Работа состоит из введения, трех глав, предложений по изменению действующего законодательства, частичного перевода ГК Сирии, заключения и списка литературы.

Исследование разделено на главы, ориентированные на получение как теоретических, так и практических результатов, что позволяет изучить не только действующее законодательство России и Сирии, но и проследить генезис правового регулирования договора купли-продажи жилого помещения в целом.

Глава 1. Основы правового регулирования купли-продажи жилых помещений

1.1. Исторические аспекты регулирования купли-продажи жилых помещений

Договор купли-продажи (лат. *emptio et venditio*) занимает значительное место в системе правового регулирования гражданского оборота, поскольку представляет собой универсальный механизм, регулирующий материально-денежные отношения.

Договор купли-продажи известен еще из классического римского права, где он определялся как «договор, по которому одна сторона (продавец – *venditor* продавец) обязуется предоставить другой стороне (покупатель – *emptor*) товар, а покупатель обязуется уплатить продавцу за этот товар соответствующую денежную стоимость», при этом римское право определяло договор купли-продажи как консенсуальный договор (*emptio et venditio*)¹⁰.

Консенсуальный аспект договора купли-продажи по римскому праву заключается в том, что такой договор не является непосредственной передачей права собственности.

В римском праве действие договора ограничивалось возникновением обязательств между договаривающимися сторонами, а право собственности переходило от продавца к покупателю лишь после официального акта его передачи¹¹.

¹⁰ Краснокутский, В.А. Новицкий, И.Б. Перетерский, И.С. Римское частное право: Учебник / В.А. Краснокутский, И.Б. Новицкий, И.С. Перетерский и др.; под ред. И.Б. Новицкого, И.С. Перетерского. М.: Юрист, 2004. — С. 470.

¹¹ Аль-Санхури, Абдель-Раззак Ахмед. Посредник в Объяснении гражданского права, Ч. 4 Продажа и бартер. — Каир : Дар ан-Нахда аль-Арабия, 1986. — 514 с. [на арабском языке].

1.1.1 Эволюция института купли-продажи недвижимости в российском праве

Мы считаем необходимым осветить всю историю договора купли-продажи жилых помещений, раздели ее на четыре периода в зависимости от отношения общества и государства к институту договора купли-продажи:

1. Первый период – с древнейших времен и до начала имперского периода (X – XVII-XVIII вв.). В данный период происходит развитие формализованного порядка установления вещных прав.

2. Второй период – имперский период (1721 - 1917.гг.). В этот период особенностью законодательства было то, что договор купли-продажи регулировал только оборот движимого имущества. Что касается недвижимого имущества, как подтверждают в своем исследовании М. Брагинский и В. Витрянский, то «купля – продажа была отнесена законом не к договорам, а к способам приобретения прав на имущество; купчая крепость рассматривалась в качестве акта перенесения права собственности на недвижимость»¹².

3. Третий период – период советского законодательства (1917 – 1991гг.).

В советском гражданском праве сфера применения договора купли-продажи недвижимости в целом была существенно ограничена ввиду плановой модели экономики, главенства государственной собственности и ограничения частной собственности на недвижимость в правопорядке, основанном на коммунистических идеях¹³. Гражданам в Советском Союзе разрешалось отчуждать по договору купли-продажи только частные дома и дачи.

Была разорвана правовая связь объектов недвижимости с землей. Та связь, которая определяет возможность отнесения объекта к категории недвижимого имущества. Земля и жилые объекты подчинялись принципиально разным категориям правового регулирования – публично-правовому и частноправовому,

¹² Брагинский, М. И., Витрянский В. В. Договорное право: договоры о передаче имущества (книга вторая) / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. М., 2002. — С. 5. // СПС «Консультант Плюс».

¹³ Садиков О.Н. Братусь С.Н. Комментарий к Гражданскому Кодексу РСФСР / Отв. ред. Братусь, С. Н., Садиков, О. Н. — М.: Юр. лит., 1982. — 678 с.

соответственно. На законодательном уровне в преобладающем большинстве случаев закреплялся приоритет правового статуса строения, в том числе жилого, над правовым статусом земли (в контексте научной дискуссии о главной вещи и принадлежности).

4. Четвертый период – новейшее время (с 1991 г. по наше время).

Понятие «недвижимости» появляется в российском праве, начиная с XVIII века¹⁴. Терминологически впервые словосочетание «недвижимое имущество» употреблено в Указе Петра I «О порядке наследования в движимых и недвижимых имуществах» (также именуемым «Указ о единонаследии») 1714 года¹⁵. Хотя государство заинтересовалось различного рода недвижимостью значительно раньше. Так, первыми формами «недвижимости» являлись поместья и вотчины, появившиеся во времена царя Ивана III¹⁶. Купля-продажа подобных вотчин и имений подлежала своего рода «регистрации», площадные подьячие после совершения сделки опрашивали стороны и делали соответствующую запись в Книге приказов. Ограничена была купля-продажа родовых (передаваемых по наследству из поколения в поколения) имений. Во времена Петра I был введен новый порядок перехода права собственности на недвижимое имущество – крепостной, представляющей собой непосредственное участие государства в лице Палаты крепостных дел, находящейся в ведении Юстиц-коллегии. В Своде законов Российской империи, составленном под руководством известного государственного деятеля и законодателя М.М. Сперанского, просуществовавшем до октября 1917 года, подготовленном Вторым отделением Собственной Его Императорского Величества Канцелярии в начале николаевской эпохи, не содержалось общего понятия недвижимости. Эта категория определялась через

¹⁴ Рассолов, И. М. О некоторых особенностях правового регулирования договора купли-продажи недвижимости в истории России и Германии / И. М. Рассолов, Н. С. Певцова // Ученые труды Российской академии адвокатуры и нотариата. – 2017. – № 1(44). – С. 129-132.

¹⁵ Указ Петра I «О порядке наследования в движимых и недвижимых имуществах» (также именуемым «указ о единонаследии») 1714 года. // URL: www.hist.msu.ru/ER/Text/inherit.htm (дата посещения 27.08.2023)

¹⁶ Ключевский, В. О. Курс русской истории. Сочинения : в 9 т. / В. О. Ключевский ; [под ред. В. Л. Янина ; вступ. ст. В. Л. Янина, В. А. Александрова]. — Москва : Мысль, 1987-1990. — С. 203.

примерное перечисление «земли, разных угодий, домов»¹⁷. Тем не менее в Своде законов была сохранена классификация земель на родовые и благоприобретенные, следовательно, и ограничения, связанные с отчуждением родовых имений, также сохранялись.

После революции 1917 года, с приходом Советской власти помещичья собственность была упразднена и передана в распоряжение Волостных земельных комитетов и Уездных Советов крестьянских депутатов¹⁸. Советский период истории купли-продажи начинается с принятия Декрета Второго Всероссийского съезда Советов от 27 октября 1917 г. «О земле»¹⁹. Затем в Декрете ВЦИК от 14 декабря 1917 года «О запрещении сделок с недвижимостью» с 18 декабря 1917 года запрещались любые сделки (в т.ч. купля-продажа) любых форм недвижимости²⁰.

В гражданском праве Советского Союза после принятия ГК РСФСР 1922 г. деление вещей на движимые и недвижимые было ликвидировано. К ст. 21 указанного нормативного акта было сделано примечание о том, что «с отменой частной собственности на землю деление имущества на движимые и недвижимые упразднено»²¹. Земельные угодья были исключены из гражданского оборота. Само понятие «недвижимость» стало использоваться лишь по отношению к дореволюционному или зарубежному законодательству. Однако запрет объективно существующих в обществе гражданских правоотношений по владению, пользованию и распоряжению имуществом был сомнителен. Как отмечал Б.М. Гонгалло, «с таким же успехом можно было отказаться от деления суток на день и ночь, закрепив это в законе»²². Достаточно обратиться к статье 185 ГК РСФСР 1922 года, в которой установлено, что сделка по купле-продаже строений, чтобы

¹⁷ Шершеневич, Г. Ф. Учебник русского гражданского права (по изданию 1907 г.) / Г. Ф. Шершеневич; Вступ. ст. Е. А. Суханова. — Москва : Фирма «Спарк», 1995. — С. 98.

¹⁸ Шлотгауэр М. А. История правового регулирования купли продажи жилой недвижимости в России / М. А. Шлотгауэр // Вестник Омского университета. Серия: Право. 2009. № 1. — С.35-44.

¹⁹ Декреты Советской власти. Т.1. М.: Институт марксизма-ленинизма при ЦК КПСС, Ин-т истории акад. наук СССР. М.: Политиздат, 1957. С. 17.

²⁰ Собрание узаконений РСФСР, 1917. № 10, С. 154.

²¹ Новицкая, Т. Е. Гражданский кодекс РСФСР 1922 года: История создания. Общая характеристика / Т. Е. Новицкая. — 2-е изд. Москва : Зерцало-М, 2012. — 264 с.

²² Беляев К. П. Комментарий к Федеральному закону «О государственной регистрации юридических лиц» / [Беляев К. П. и др.]; Под ред. Б. М. Гонгалло, П. В. Крашенинникова. — 2. изд., перераб. и доп. — Москва : Статут, 2003. — 507 с.

избежать признания недействительной, должна быть оформлена в нотариальном порядке и зарегистрирована в соответствующем коммунальном отделе.

Существование недвижимости, включая «строения», потребовало урегулирования правил совершения сделок с таким имуществом. С принятием ГК РСФСР 1964 г., в п. 1 ст. 239 и ст. 257 была установлена обязательная государственная регистрация в исполкоме местного Совета при совершении сделок купли-продажи или дарения жилых помещений²³. В советское время существовали ограничения по распоряжению жилыми помещениями. Ввиду чего были актуальны сделки по обмену жилыми помещениями, в которых граждане проживали на основе договора жилищного найма. Такие сделки с неприватизированным жилым фондом, сегодня практически не встречаются²⁴.

Деление имущества на движимое и недвижимое вновь стало применяться с принятием Закона «О собственности в РСФСР» от 24 декабря 1990 года²⁵. В Основах Гражданского законодательства Союза ССР и республик²⁶ также упоминался термин «недвижимое имущество».

Вещь признается недвижимостью, если она прочно связана с землей и не может быть перемещена без изменения своего назначения. Однако существуют и другие критерии, определяющие недвижимое имущество. Гражданское законодательство также допускает признание определенного имущества недвижимостью в установленном порядке (недвижимость по закону).

С принятием Конституции РФ 1993 года право собственности на недвижимость было окончательно восстановлено. Так, согласно ч. 2 ст. 35 Конституции. РФ, «каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими

²³ Гражданский кодекс РСФСР, утв. ВС РСФСР 11.06.1964// «Свод законов РСФСР», Т. 2, С. 7// утратил силу с 1 января 2008 года в связи с принятием Федерального закона от 18.12.2006 №231-ФЗ.

²⁴ Рассолов и.м. Певцова н.с. Указ. соч. С.129-132.

²⁵ Закон РСФСР от 24.12.1990 N 443-1 (ред. от 24.06.1992, с изм. от 01.07.1994) «О собственности в РСФСР»// «Ведомости СНД РСФСР и ВС РСФСР», 1990. № 30. С. 416.// Утратил силу в связи с принятием Федерального закона от 30.11.1994 №52-ФЗ.

²⁶ Основы гражданского законодательства Союза ССР и республик (утв. ВС СССР 31.05.1991 №2211-1) (ред. от 26.11.2001) // «Ведомости СНД и ВС СССР», 26.06.1991. №26. С 733// документ утратил силу с 1 января 2008 года на территории Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона от 18.12.2006 №231-ФЗ.

лицами», а ст. 36 закрепила положения, согласно которым граждане и их объединения вправе иметь в частной собственности землю, вправе свободно владеть, пользоваться и распоряжаться землей и другими природными ресурсами²⁷. В ГК РФ договор купли-продажи недвижимости был закреплен законодателем в специальном разделе как отдельный вид договора купли-продажи. Договор купли-продажи жилого помещения не выделен в отдельный параграф²⁸, но его особенностям посвящена ст. 558 в § 7 главы 30.

Отметим, еще со времен господства римско-правовой традиции наблюдается условное обособление единого акта продажи объекта на два неразрывно связанных элемента – обязательственную (достижение консенсуса между контрагентами и заключение самого договора) и распорядительную (передача вещи и права собственности на нее) сделки.

Институт купли-продажи недвижимости в российском праве за последние десятилетия претерпел значительное развитие. Правовая база, регулирующая сделки с недвижимостью, была значительно укреплена и уточнена посредством принятия различных законов и нормативных актов, таких как ГК и , ЗК, а также специальных норм, касающихся сделок с недвижимостью. И положения о купле-продаже встали более детализированным и четким, что способствует уменьшению конфликтов и споров между участниками гражданского оборота.

1.1.2 Эволюция института купли-продажи недвижимости в сирийском праве

В Сирии, как и в России, договор купли-продажи недвижимости занимает важное место как в законодательстве, так и в жизни общества в целом.

Правовая система Сирии на данный момент носит смешанный характер. Большинство отраслей законодательства основаны на французском праве, а

²⁷ Конституция Российской Федерации" (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // СПС «Консультант Плюс»

²⁸ Шлотгауэр, М. А. Купля-продажа жилых помещений как объектов недвижимости в Российской Федерации: дисс. ... канд. юрид. наук/ М. А. Шлотгауэр. — Москва: акад. экономики и права, 2012. — 229 с.

вопросы личного статуса (брак, семья, наследование) и некоторые другие регулируются мусульманским правом. Значительное влияние на развитие правовой системы Сирии оказали идеи арабского социализма. Для понимания причин развития подобной системы (в том числе в отношении регулирования продажи недвижимости и жилых помещений) необходимо провести периодизацию развития договорной конструкции купли-продажи недвижимости как института гражданского права в Сирии:

1. Первый период – доосманское законодательство и османский период (обычное право, исламское право и султанские кануны) (1299 – 1924 гг.);
2. Второй период – период французского мандата над Сирией (1924-1946 гг.);
3. Третий период – со времен обретения Сирией независимости (1946) до настоящего времени .

Для изучения нашей темы необходимо получить представление о фикхе. Фикх (الفقه) – мусульманская доктрина о правилах поведения (юриспруденция), а также комплекс общественных норм (мусульманское право в широком смысле)²⁹.

В исламскую эпоху фикх делится на две части:

1 - муамалат (معاملات) разъясняет и объясняет мусульманину, каким должно быть его поведение по отношению к другим людям. Как отмечает советский и российский ученый Сюкияйнен Л.Р., «большинство норм муамалат не связано непосредственно с божественным откровением и не имеет аналогов в системе мусульманских религиозных правил поведения. Главное их качество заключается в рациональной обоснованности и способности изменяться (развиваться)»³⁰.

2 - ибадат (عبادات) определяет обязанности человека по отношению к Аллаху - отношение поклоняющегося к Создателю.

В фикх включаются основные вопросы о сделках, и одна из важнейших тем, рассматриваемых положениями и правилами купли-продажи.

²⁹ Термин "мусульманское право" относится к правовой системе, основанной на исламских религиозных принципах и нормах, которые регулируют различные аспекты жизни мусульман.

³⁰ Сюкияйнен, Л. Р. Мусульманское право. Вопросы теории и практики / Л. Р. Сюкияйнен. — АН СССР, Ин-т государства и права. — Москва : Наука, 1986. —С. 16.

Исламское право предвзято относится к каждой сделке, которая может не отвечать интересам человека. Поэтому, разрешая покупать и продавать, законы шариата подкрепляют продажу гарантиями для достижения справедливости и предотвращения споров. В соответствии с законами шариата продажа - Мурабаха (المرا بحة) — требует, чтобы продавец ясно указал сумму понесённых для приобретения продаваемого им товара затрат и наценку, с которой он продаёт его другому лицу³¹. Наценка может быть установлена на основе соглашения, как в абсолютном выражении, так и в форме коэффициента к понесённым продавцом затратам³². Цена товара также должна определяться на основе соглашения³³. Если точные затраты не установлены то есть это не мурабаха, а мусавама (المسا ومة)³⁴.

Понятие собственности как объекта вещных прав нашло свое закрепление в исламской правовой доктрине. Мусульманские правоведы уделяли большое внимание классификации земельной собственности, выделяя ее в особую группу объектов и разделяя на виды (земля в государственная собственность, земля в частной собственности, заброшенная земля, непахотная земля и т. д.). Особую категорию составляли вещи, которые не могли или не должны были принадлежать никому и не могли быть предметом гражданского оборота (воздух, море, пустыня, мечети, водные пути и т.д.).

Шариат также определял способы возникновения права собственности, наиболее важными и наиболее распространенными из которых были наследование и договор.

Коран³⁵ направляет людей на выполнение их обязательств, возникших из договоров. Действительность договора можно понимать как наличие обязанностей

³¹ Мурабаха - это одна из форм сделок в соответствии с шариатом.

³² Мурабаха// духовное управление мусульман москвы и центрального региона россии : [сайт]. – URL : <https://roshalalnadzor.ru/nauchnie/murabaha/> (дата обращения: 17.09.2023).

³³ Сюкияйнен Л.Р. Указ. соч. С. 16.

³⁴ Договор мусавама - это одна из форм сделок в исламском финансовом праве. Этот тип сделки представляет собой форму купли-продажи, при которой продавец соглашается продать товар покупателю по цене, которая не была раскрыта на момент сделки. Вместо этого цена оговаривается позже, после чего сделка становится окончательной.

³⁵ Коран (القرآن): Божественное руководство для человечества, последняя книга, ниспосланная Богом. Источник исламского права. В исламских странах Коран наряду с Сунной (Сунна, السنة – высказываниями и деяниями Мухаммеда) – служит основой религиозного, гражданского и уголовного законодательства.

по отношению к Аллаху - по сути, моральных обязательств, а недействительность - как их отсутствие³⁶.

В Коране сказано по этому поводу: «Верно выполняйте договор с Аллахом, когда его заключили, и не нарушайте клятв после их закрепления: вы сделали Аллаха поручителем за вас. Поистине, Аллах знает, что вы творите!» (Ан-Нахль: Аят 91)³⁷.

Право собственности по договору купли-продажи, согласно концепции исламской юриспруденции, переходит к покупателю в результате соглашения сторон о продаже. Так что он становится собственником проданной вещи, как только договор заключен. Таким образом, в исламской юриспруденции передача права собственности считается условием договора, а не условием его исполнения. Такое решение основывается на фундаментальном принципе исламского договорного права, который запрещает сделки, связанные с «неопределённостью - Гарар-الغرر». «Гарар-الغرر» в буквальном переводе с арабского языка означает «опасность»³⁸. Исходя из этой правовой основы, Мухаммад Кадри-Паша в своей книге «Руководство по познанию условий жизни человека» определил договор купли-продажи как «право собственности покупателя на имущество продавца, при условии, что деньги являются продажной ценой и выплачиваются продавцу в обмен на проданное имущество»³⁹.

Из Корана мы можем вывести некоторые важные положения о соглашениях и обязательствах между людьми (в частности, о необходимости письменного соглашения и привлечения свидетелей). Как сказано в Коране: «О те, которые уверовали! Если вы заключаете договор о долге на определенный срок, то записывайте его, и пусть писарь записывает его справедливо. Писарь не должен

³⁶ Вайс, Бернард Дж. Дух мусульманского права: [перевод с английского] / Бернард Дж. Вайсс. — Москва; Санкт-Петербург: Диля, 2008. — 310 с.

³⁷ Священный Коран (русский коран), сура Ан-Нахль: Аят 91 // URL: <https://quran-online.ru/16:91> (дата посещения: 27.08.2023)

³⁸ Таймасов, Р. Право собственности: взгляд через Ближний Восток (исламское частное право) / Р. Таймасов // Закон. — 2018. — С.84-89. // URL:

https://zakon.ru/blog/2018/01/26/pravo_sobstvennosti_vzglyad_cherez_blizhnij_vostok_islamskoe_chastnoe_pravo (дата посещения: 27.08.2023).

³⁹ Мухаммад Кадри-Паша. Руководство по познанию условий жизни человека. — Египет: Аль-Кубра Аль-Амирия Пресс в Булаке, 1891. — С 41. [на арабском языке].

отказываться записать его так, как его научил Аллах. Пусть он пишет, и пусть берущий займы диктует и страшится Аллаха, своего Господа, и ничего не убавляет из него. А если берущий займы слабоумен, немощен или не способен диктовать самостоятельно, пусть его доверенное лицо диктует по справедливости. В качестве свидетелей призовите двух мужчин из вашего числа. Если не будет двух мужчин, то одного мужчину и двух женщин, которых вы согласны признать свидетелями, и если одна из них ошибется, то другая напомнит ей. Свидетели не должны отказываться, если их приглашают. Не тяготитесь записать договор, будь он большим или малым, вплоть до указания его срока. Так будет справедливее перед Аллахом, убедительнее для свидетельства и лучше для избежания сомнений. Но если вы заключаете наличную сделку и расплачиваетесь друг с другом на месте, то на вас не будет греха, если вы не запишите ее. Но призывайте свидетелей, если вы заключаете торговый договор, и не причиняйте вреда писарю и свидетелю. Если же вы поступите так, то совершите грех. Бойтесь Аллаха — Аллах обучает вас. Аллах ведает о всякой вещи». (Аль-Бакара: Аят 282)⁴⁰. В исламском праве заключение и расторжение договоров недействительны, если они противоречат положениям шариата. Например, недопустимо договариваться о продаже мечети или продавать имущество, владельцем которого является несовершеннолетний. Купля-продажа разрешена при условии, что это не нарушает положения шариата.

В Османской империи был принят Закон о земельной книге 1861 года, в соответствии с которым покупка и продажа производились на основании документов, подтверждающих право собственности. С принятием этого и последующих законов, касающихся регистрации земли, фермеры стали уклоняться от регистрации земли на свое имя, хотя некоторые семьи контролировали большие земельные площади в городах и деревнях. Те семьи, которые воспользовались этим, со временем приобрели большие земельные участки и сформировали новый класс крупных землевладельцев⁴¹.

⁴⁰ Священный Коран (русский коран), сура Аль-Бакара: Аят 282 // <https://quran-online.ru/2:282> (дата посещения: 12.12.2023).

⁴¹ Зухди Якен. Недвижимая собственность. – Бейрут: Аль-Садри Пресс, 2020. — 404 с. [на арабском языке].

Султан Абдул-Меджид I считал кодификацию османского гражданского законодательства одним из основных векторов своей политики в правовой сфере. Поэтому он приказал юристам и ученым собрать законы в так называемом «Исламский сборник норм» (Маджалла)⁴². Сборник был выпущен в 1876 году. Маджалла была первой попыткой кодификации норм исламского права ханафитского толка в сфере гражданского и гражданско-процессуального законодательства.

Все вопросы, связанные с куплей-продажей, были собраны в первой главе, получившей название «Судебные нормы». Договор купли-продажи недвижимости считался заключенным, как только воли продавца и покупателя совпадут (совпадут оферта и акцепт) и право собственности передавалось немедленно без необходимости какой-либо дополнительной процедуры.

Так, ст. 105 Кодекса судебных норм определяет договор купли-продажи как «обмен денег на имущество». Кроме того, в ст. 369 оговаривалось, что право собственности переходит к покупателю, как только продажа будет завершена. При заключении договора покупатель должен уплатить согласованную цену, а продавец должен передать проданную вещь.

Важно отметить, что в прошлом в Сирии применялось французское законодательство, а после Второй мировой войны были приняты несколько кодексов, основанные на египетских аналогах и романской правовой традиции. Суды сталкивались с расхождением в толковании статьи 1582 Гражданского кодекса Франции, которая указывает, что «Продажа есть договор, по которому одна сторона обязуется передать вещь, а другая - заплатить за нее. Продажа может совершаться посредством официального либо частного акта»⁴³. Некоторые из юристов, придерживаются мнения, что договор купли-продажи сам по себе не передает право собственности покупателю, поскольку из вышеуказанной статьи следует, что у продавца возникает только обязанность передать проданную вещь.

⁴² Исламский сборник норм// URL: <https://maqam.najah.edu/legislation/158/> (дата посещения: 30.10.2021).

⁴³ Французский Гражданский кодекс на арабском языке от 21.03.1804 // URL: <https://www.usj.edu.lb/publications/catalogue/fiche.htm?id=O1737> (дата посещения: 03.10.2021)

После провозглашения независимости Сирии в 1946 году и окончания действия французского мандата появилась необходимость создания кодифицированного национального гражданского права, что привело к принятию ГК Сирии в 1949 году в его нынешнем виде.

Вопрос о соединении в праве одной страны элементов различных правовых систем является спорным. Приходится сталкиваться с отрицанием возможности эффективного правового регулирования на основе соединения элементов европейской правовой традиции и мусульманского права. Утверждается, что в силу принципиальных различий между ними невозможно гармонизировать их применение в рамках одной правовой системы. Опыт Сирийской Республики показывает, что такое утверждение ошибочно. В гражданском праве Сирии некоторые отношения регулируются на основе норм, заимствованных в праве континентальной Европы, а некоторые – на основе исламского шариата (в частности, это касается вопросов личного статуса, таких как брак, развод, наследование).

Новый ГК Сирии построен на основе самых общих положений исламского права. Но некоторые его конструкции заимствованы из гражданского права Египта и Франции. Пункт 1 ст. 1 ГК Сирии закрепляет в качестве основополагающего принцип, согласно которому шариат и урф являются источниками сирийского гражданского права. Урф – это один из источников исламского права (фикх), это то, что утвердилось в сознании людей в виде слова или действия и стало признанным в определённом обществе. На него можно ссылаться, если он не противоречит явным положениям Корана или Сунны и если он широко распространён и признан среди людей⁴⁴. При отсутствии обычных норм подлежат применению принципы и правила справедливости.

В ГК Сирии нет специального раздела о купле-продаже недвижимости. Эти отношения регулируются в рамках общих положений о договоре купли-продажи,

⁴⁴ Халаф Абдул Вахаб. Основы юриспруденции (Фикха). – Каир: Аль-Да'ва, Египет, 2007. – 232 с. [на арабском языке].

которые помещены во вторую книгу ГК Сирии. В ст. 386 ГК Сирии установлено, что продажа — это договор, по которому продавец обязан передать покупателю право собственности на вещь или иное имущественное право в обмен на денежную сумму⁴⁵.

Мы можем критиковать это определение, потому что в нем говорится о передаче права собственности как об одном из последствий договора купли-продажи, как о его исполнении. Поэтому мы предпочитаем определение, содержащееся в первом проекте гражданского кодекса, который был составлен профессором Аль-Санхури. Профессор определял куплю-продажу как обмен наличных денег на другое имущество⁴⁶.

В Сирийском законодательстве нет норм, посвященных понятию жилого помещения. Сирийский законодатель рассматривает жилые помещения в контексте недвижимости в целом. Недвижимость делится на типы: жилая, нежилая, коммерческая и т.д. Продажа недвижимости в сирийском законодательстве должна быть зарегистрирована в Реестре недвижимости (ст. 825 ГК Сирии). Право собственности не переходит к другому лицу, если переход права не зарегистрирован в Реестре (ст. 9 Закон о регистрации недвижимости Сирии).

Рациональное исследование истории договора купли-продажи недвижимости представлено через учение о фикхе. Несмотря на то, что оно охватывает общее понимание надлежащего поведения, из общих положений о фикхе мы делаем вывод о том, что данное учение также регулирует положения о продаже вещей, об условиях ее действительности, что непосредственно связано с исследуемым вопросом. Так, в исламском праве недействительность сделки констатируется в случае ее противоречия положениям шариата.

⁴⁵ Гражданский кодекс Сирийской республики. Издано Законодательным декретом № 84 от 15.08.1949 // URL: https://ar.wikisource.org/wiki/السوري_المدني_القانون (дата посещения: 03.10.2021)

⁴⁶ Аль-Санхури Абдель-Раззак. Посредник в Объяснении гражданского права, Ч. 4 Продажа и бартер. – Каир: Дар ан-Нахда аль-Арабия, 1986. – 514 с. [на арабском языке].

1.1.3 История развития реестров прав на недвижимое имущество в России

Важнейшим элементом регулирования сделок по купле-продаже жилой недвижимости как в Сирии, так и в России, является обязательная государственная регистрация данных сделок.

Чтобы понять цель существования Реестра прав на недвижимое имущество, нужно осветить вопрос об истории возникновения и формирования подобных реестров.

В древности земля и недвижимость были одним из главных источников пополнения казны. Аналогичная ситуация сохраняется и в наши дни. Государство всегда осуществляет учет недвижимых объектов и лиц, которым они принадлежат⁴⁷.

Рассмотрим, как развивалась система государственной регистрации прав на недвижимое имущество в России.

Времена Киевской Руси стали первым периодом закладки фундамента института государственной регистрации прав. Содержание права собственности в Киевской Руси зависело от того, кто был субъектом права, и что рассматривалось как объект права собственности⁴⁸. В IX-X вв. преобладало обычное право, поэтому договоры заключались с помощью жестов, ритуальных действий или провозглашением священных слов. Ученые подчеркивают, что в формулярах древнерусских письменных актов сохранились следы древнейших словесно-обрядовых соглашений⁴⁹. Форма таких договоров была устной, они заключались при свидетелях, на торгах в присутствии таможенника⁵⁰.

В результате развития княжеского законодательства в 1016 г., был создан юридический сборник «Правда Ярослава» (Древнейшая Правда), который

⁴⁷ Рогов, В.А. История государства и права России IX-начала XX веков / В.А. Рогов. — Москва : Учебник. М.: МГИУ, 2000. — С 158.

⁴⁸ Иванов, В. М. История государства и права: учеб. пособ. / В. М. Иванов. — М., 2002. Ч. 1. — С.40.

⁴⁹ Фалалеева, И. Н. Политико-правовая система Древней Руси IX–XI вв. / И.Н. Фалалеева; М-во образования Рос. Федерации. Волгогр. гос. ун-т. - Волгоград : Изд-во Волгогр. гос. ун-та, 2003. – С. 66.

⁵⁰ Исаев, И. А. История государства и права России: учебник/ И.А. Исаев. - 3. изд., перераб. и доп. — Москва : Юристъ, 2004. — С.36-45.

содержал нормы о нарушении права собственности⁵¹. Этот акт отграничивал право собственности от права владения, охранял частную собственность.

Законодательство того времени содержало нормы по упрощению процедуры предоставления кредитов. Если договор займа был на сумму, превышающую 3 рубля, он должен был обязательно заключаться при свидетелях; между купцами разрешались кредитные операции на неограниченную сумму и без свидетелей⁵².

С XVI в. для некоторых территорий России начинается второй период развития института государственной регистрации прав, поскольку на замену устной форме сделки приходит письменное подтверждение права собственности, на недвижимость. Согласно действовавшему в то время праву недвижимым имуществом признавалось все, что было связано с землей. Право владения землей основывалось на «пожаловании» хозяина, которое подтверждалось грамотой или давностью времени. Если держатель земли не имел надлежащих документов на право владения ею, эта земля отписывалась хозяину⁵³.

На протяжении истории допетровской России государственная регистрация прав на недвижимое имущество была связана с созданием Приказов (государственных органов фиксации прав на недвижимое имущество), что не только позволяло осуществлять учет и контролировать сделки с недвижимым имуществом, но и получать доходы в виде пошлин⁵⁴.

Регистрация сделок, предметом которых была земля, осуществлялась в земских книгах⁵⁵, с обязательным публичным уведомлением местных органов государственной власти⁵⁶. Публичность таких сделок защищает интересы участников и подтверждает их права.

⁵¹ Павко, А., Павко, Я. Юридически-политическое мнение Киевской. — 2011. — №20 — Руси [Электронный ресурс]. // URL : <http://www.viche.info/journal/2759/> (Дата обращения 24.11.2021 г.)

⁵² Орленко, Л. В. История торговли : Учеб. пособие / Л. В. Орленко; М-во образования Рос. Федерации, Моск. гос. ун-т сервиса. — Москва : МГУС, 2002. — 182 с.

⁵³ Гончаренко, В.Д., Рогожин, А. Й., Святоцкий, Р. Д. История государства и права: учеб. : в 2 т. / кол. авторов : В.Д. Гончаренко, А. Й. Рогожин, Р. Д. Святоцкий и др.; по Ред. В.Я. Тация, А. И. Рогожина, В. Д. Гончаренко. 2003. Т. 1. — С. 72-73, 106.

⁵⁴ Синельникова, В. Н. Становление и развитие института регистрации прав на недвижимое имущество в России / В. Н. Синельникова// NB: Вопросы права и политики. — 2014. — № 9. — С. 51.

⁵⁵ Дерябина, Е.С. История государства и права России (IX в. – февраль 1917 г.) : учебное пособие / Е.С. Дерябина, И.К. Советов ; Пермский филиал НИУ ВШЭ. — Пермь, 2021. —С. 57-59.

⁵⁶ Статут Вялікага княства Літоўскага 1566 года / [за виданням 1855 року]. Мінск, 2003.. С.121.

Договор купли-продажи, залога имущества в период существования Уставов 1529-1588 гг. оформлялся только в письменной форме (подписывался и скреплялся печатями сторонами сделки и свидетелями благородного происхождения) с обязательной регистрацией в суде⁵⁷, если цена сделки превышала 10 рублей. В этот период возникает «крепостная» (нотариальная) форма сделок⁵⁸.

В XVII в. документальное подтверждение права собственности становится приоритетным при разрешении споров о земельных правоотношениях.

Применяется договорная грамота, вступающая в силу после проставления на ней печати площадными подельными⁵⁹. Они были профессиональными писцами. Человек, стремившийся стать площадным подьячим, подавал прошение царю с просьбой о назначении. В то же время вся корпорация профессиональных писцов несла коллективную ответственность за его действия на случай, если от его работы возникнет ущерб. Этот институт можно считать прообразом современного нотариата⁶⁰.

Органами, проводившими государственную регистрацию прав, в России второй половины XVII в. были судебные органы⁶¹. Оформлением прав владения крестьянами и поместьями в период с 1726 по 1729 г. занимались воеводские канцелярии, которые были органами общего управления в уездных городах⁶².

В период правления Петра I был установлен иной порядок регистрации прав на недвижимое имущество, получивший название «крепостного», и имел преимущественно фискальные цели; регистрация же возлагалась на специальных должностных лиц - крепостных писцов.

В эпоху царствования Екатерины II Положением о губерниях 1775 г. совершения крепостных актов возлагалось на гражданские палаты и уездные суды.

⁵⁷ Музыченко, П. П. История государства и права Украины: учеб. пособ/ П. П. Музыченко. — 6-е вид., выпр. и доп. — Знания, 2008. // URL: <https://litresp.ru/chitat/ru/%D0%9C/muzichenko-petr-pavlovich/istoriya-gosudarstva-i-prava-ukraini-ucheb-posobie> (дата посещения: 24.11.2022г.).

⁵⁸ Исаев И. А. Указ. соч. С.85.

⁵⁹ Исаев И. А. Указ. соч. С.196-197.

⁶⁰ История становления нотариата в России // Нотариальная палата Пензенской области : [сайт]. – URL : <http://notariat-penza.ru/история-становления-нотариата-в-россии.html> (дата обращения: 03.08.2023).

⁶¹ Гончаренко В.Д., Указ. соч..С. 121.

⁶² Исаев И. А. Там же. С.278.

Во времена Александра II в 1866 г. было утверждено нотариальное положение, согласно которому акты на недвижимость составлялись у младшего нотариуса, потом предъявлялись на утверждение старшему нотариусу, который заносил их в свои реестры, которые служили «квазипоземельными книгами».

Принятие «Положения о нотариальной части» 1866 г. до выделения нотариата из ведения судов для осуществления актов и иных несудебных действий характеризуют следующий этап развития института государственной регистрации прав – период Российской империи. Нотариус перед назначением на должность приносил присягу и вносил страховой залог на случай нанесения ущерба клиенту⁶³.

Можно сказать, что в тот период правовое регулирование сделок с недвижимостью имело серьёзный недостаток: отсутствие единого свода данных о переходе права собственности. Это позволяло продавцам совершать сделки в любом месте, включая другие губернии, затрудняя покупателям проверку факта одновременной продажи имущества другим лицам в другом месте. Соответственно, в юридической практике того времени встречались случаи продажи одного и того же имущества нескольким лицам, которые рано или поздно «пересекались», и, соответственно, возникал спор о приоритете права⁶⁴.

К началу XIX века в России была создана система гражданско-правового регулирования сделок с недвижимостью. Эта система основывалась на внесении сведений о недвижимости, её обременениях и о субъектах соответствующих прав в специальные реестры⁶⁵. Однако при этом «цель введения реестра крепостных дел (упорядочить совершение записей и «снять» многие вопросы)», по мнению Г. Ф. Шершеневича, не была достигнута, поскольку «...в действительности реестры крепостных дел оставляют желать много чего. Этому способствовали два

⁶³ Денисяк, Н. М. История возникновения, развитие и реформирование института нотариата/ Н. М. Денисяк. — К., 2013. — С. 146.

⁶⁴ Синельникова В.Н. Указ. соч. С. 51-83.

⁶⁵ Новиков, К. А. Синельникова, В. Н. Правовые основы института государственной регистрации прав на недвижимое имущество/ [К. А. Новиков, В. Н. Синельникова]; под ред. А. А. Иванова; Высш. шк. экономики, Нац. исслед. ун-т. - Москва : Изд. дом Высш. шк. экономики, 2015. — 191с.

обстоятельства: во-первых, то, что внесению в реестр не предоставлено должного юридического значения, а во-вторых, отсутствие гласности»⁶⁶.

На развитие земельных отношений оказал влияние Столыпинский указ от 9 ноября 1906, регулировавший порядок передачи общинных земель в собственность. Управление земельными ресурсами осуществлялось на основании Указа об организации землеустройства и образовании Комитета по землеустроительным делам, а также губернских и уездных землеустроительных комиссий. Комитет определял условия продажи и сдачи в аренду государственных земель, осуществлял руководство земельными делами и кредитами, заслушивал отчеты земельных банков⁶⁷.

После Октябрьской революции 1917 г. начинается советский период развития института государственной регистрации прав. Существенно изменяется порядок регулирования отношений, объектом которых является недвижимость, в частности, земля. Исключительно государству в лице уполномоченных органов принадлежали полномочия по распоряжению землей и организации землепользования.

В советский период необходимость государственной регистрации недвижимого имущества частично отпала, поскольку была проведена национализация земли и других средств производства (учрежден Декретом о земле, принятый 26 октября 1917 г. на II Всероссийском съезде Советов рабочих и солдатских депутатов)⁶⁸.

Декрет о земле 1917 г. отменял право частной собственности на землю, запрещалась аренда земли. Все сделки, предметом которых была земля, признавались недействительными⁶⁹. В феврале 1919 г. было принято «Положение о социалистическом землеустройстве и о мерах перехода к социалистическому

⁶⁶ Шершеневич, Г. Ф. Учебник русского гражданского права: в 2-х т. / Г. Ф. Шершеневич. – М., 2005. Т.1. С.23.

⁶⁷ Сидельников, С. М. Аграрная реформа Столыпина: учеб. пособ. / под ред. Е.Ф. Черменского. М. : Изд-во Моск. ун-та, 1973. — С.63.

⁶⁸ Александров, В.В., Амвросов, А.А., Ануфриев, Е.А. Научный коммунизм: Словарь / [Александров, В. В., Амвросов А. А., Ануфриев Е. А. и др.]; под ред. А. М. Румянцева. — 4-е изд., доп. — Москва : Политиздат, 1983. — 352 с.

⁶⁹ Пионтковский, С. А. Гражданская война в России (1918–1921): хрестоматия/ С. Пионтковский. — Москва : Ком. ун-т им. Я. М. Свердлова, 1925. — С. 61.

земледелию»⁷⁰ – вся земля составляла единый государственный фонд, который находился в непосредственной власти наркоматов.

Октябрьская революция стала также поводом для реформирования нотариата, который приобретает статус государственного. В период отсталости и разрухи хозяйства, связанных с гражданской войной, когда правоотношения в гражданском обороте были крайне ограниченными и потребности в нотариате практически не было, появилась тенденция к его полной ликвидации⁷¹.

Если говорить о регистрационных процедурах, то в советский период регистрировались и здания, и земельные участки. Путем записи в книгах реестров владений и окладных книгах, которые существовали еще до революции, осуществлялась регистрация частных или не муниципализированных зданий на основании Циркуляра НКЮ и НКВД от 29.10.1924 «О порядке установления факта владения не муниципализированных зданиями»⁷².

До принятия Конституции СССР 1936 г. деятельность государственных органов и распределение полномочий между ними сопровождались значительным совпадением их полномочий, что отрицательно влияло на качество выполнения государственными органами своих функций⁷³.

Решения по предоставлению земли в пользование принимались Советами народных депутатов трудящихся. Право землепользования граждан, проживающих в сельской местности, заверялись записями в земельно-шнуровых книгах и хозяйственных книгах сельских Советов, а в городах и поселках городского типа – в реестровых книгах исполкомов городских, поселковых Советов депутатов трудящихся.

⁷⁰ Исаев И. А. Указ. соч. С.578.

⁷¹ Трофименко, Е. В. Прошлое и современность // Е. В. Трофименко / Актуальные проблемы государства и права. — 2001. — Вып. 10. — С. 231-237.

⁷² О порядке установления факта владения немunicipализированными строениями : Циркуляр Народного Комиссариата Юстиции и Народного Комиссариата Внутренних дел от 29.10.1924 г. № 185/463. Еженедельник Советской Юстиции. 1924. № 44. - С. 46–47.

⁷³ Петров, Г.И. Советские административно-правовые отношения / Ленингр. гос. ун-т им. А. А. Жданова. — Ленинград : Изд-во Ленингр. ун-та, 1972. — 157 с.

10 февраля 1985 года Совет Министров СССР принял Постановление №136 «О порядке государственного учета жилищного фонда»⁷⁴, главной целью которого был статистический учет недвижимого имущества, а не подтверждение права собственности на недвижимое имущество. Согласно п. 1 указанного Постановления государственный учет жилищного фонда, независимо от его принадлежности, осуществляется по единой для Союза ССР системе на основе регистрации и технической инвентаризации. Основным объектом государственной регистрации по указанному Постановлению признавались жилые дома и помещения. В соответствии с п. 3 указанного Постановления государственному учету подлежат жилые дома и жилые помещения в других строениях, предназначенные для постоянного проживания граждан, а также для использования в установленном порядке как служебные жилые помещения и общежития.

Важным шагом на пути к расширению круга собственников недвижимости стал Закон СССР от 06.03.1990 «О собственности в СССР», ч. 2 ст. 7 которого закрепляла, что члены кооперативов, созданных для сооружения объектов недвижимости, являются собственниками предоставленных им в пользование объектов, при условии полной уплаты ими паевых взносов⁷⁵. То есть, чтобы стать владельцем таких помещений, требовалось наличие двух оснований: членство в кооперативе и выплата паевого взноса.

Федеральным законом от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" было установлено, что государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним проводится на всей территории Российской Федерации по установленной законом системе записей о правах на каждый объект недвижимого имущества в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП). Этот закон был заменен Законом о регистрации недвижимости, который

⁷⁴ Постановление Совмина СССР от 10.02.1985 N 136 "О порядке государственного учета жилищного фонда" // СПС «Консультант Плюс».

⁷⁵ Закон "О собственности в СССР" от 6 марта 1990 г. N 1305-1 // СПС «КонсультантПлюс».

предусматривает обязательную регистрацию перехода прав на недвижимое имущество, включая жилые помещения, в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). При этом с 1 марта 2013 года в России отменили, за несколькими исключениями, регистрацию договоров купли-продажи недвижимости (п. 9 ст. 2 Федерального закона от 30.12.2013 №302-ФЗ).

С 1 марта 2023 года Росреестр предоставляет выписки из ЕГРН, только собственникам и некоторым третьим лицам, указанным в законе.

1.1.4 История развития реестров прав на недвижимое имущество в Сирии

Система регистрации прав на недвижимое имущество в Сирии прошла три основных этапа. Эти этапы те же, что и в развитии института недвижимости в целом.

Начать следует с системы регистрации недвижимости, применяемой османами, которая была основана на положениях исламского права, особенно ханафитской школы.

Как уже указывалось выше, в Священном Коране устанавливается необходимость заключения сделки в письменной форме, помимо присутствия свидетелей при заключении⁷⁶.

В эпоху Османской империи, для которой было характерно применение положений шариата, изначально не требовалось особой системы оформления прав на недвижимое имущество из-за отсутствия сделок с недвижимостью в тот период, большая часть земель принадлежала племени и отдавалась для общественного пользования, например для выпаса скота⁷⁷.

После усиления роли недвижимого имущества в создании прибыли для государства и отдельных лиц, возникла необходимость создания системы регистрации недвижимости с введением ограничений на сделки, связанные с

⁷⁶ Священный Коран (русский коран), сура Корова : Аят 282.

⁷⁷ Зодур Энги Хинд. Защита и доказывание юридических действий в рамках системы регистрации недвижимого имущества. дис. канд. юрид. наук. Алжир, 2016. – 311 с. [на арабском языке].

недвижимостью. Так, в Османской империи сделки с недвижимым имуществом оформлялись в письменных документах, называемых худжа. Они создавались в присутствии двух свидетелей, и правообладатель сохранял этот документ для доказательства своего права собственности, когда это было необходимо. Этот механизм со временем развился в процесс подтверждения сделок с недвижимостью путем учета и регистрации земель в записях, которые задокументированы и скреплены официальной печатью султана, чтобы придать записи абсолютную доказательную силу⁷⁸.

Сам по себе учет прав на земельные участки имеет давнюю историю. Система землевладения в османскую эпоху была основана на исламских принципах, которые требовали уплаты налога на землю от первоначальных владельцев.

Османская империя, издав в 1858 году Закон о земле, стремилась ужесточить контроль государства над землей путем фиксирования имен собственников.

Земельный кадастр Османской империи является одним из старейших документов. В нем содержались сведения о площади недвижимости, дате перехода новому владельцу и ее денежной стоимости, а также другую информацию, связанную с местонахождением недвижимости.

Османы разделили земли на земли частной собственности, земли тронные, земли Бейлика (государственные земли), земли мертвых, земли запаса Аль-Махзан, земли огороженных территорий или Аль-Вакиф. (Отметим, что это указывалось в действующем ГК Сирии в ст. 86).

Частные земли – земли, находящиеся в собственности частных лиц, которые имеют возможность распоряжаться ими путем продажи, дарения, инвестирования в соответствии с положениями исламского шариата.

Тронные земли — это земли семей, которые делят общие активы и ценности в одной области в форме кланового собрания⁷⁹. Исследователь Вайс Фатхи подтверждает в своей работе «Регистрация недвижимости в алжирском праве и

⁷⁸ Корлик Хури Юссеф. Регистрация недвижимости в алжирском праве и сравнительном правоведении. – 2-е изд., Алжир, 2015. – 512 с. [на арабском языке].

⁷⁹ Хамди Мухаммад Лоуэн. Система регистрации недвижимости Loris и ее применение. – Алжир: Дар Хума, 2015. – 460 с. [на арабском языке].

сравнительном арабском праве», что эти земли были неотчуждаемыми, поэтому Османская империя не лишала эти роды их земель. Учитывая, что они служили интересам этих племен и удовлетворяет их потребности⁸⁰.

Земли Бейлика (государственные земли) — это имущество, находящееся в ведении Османской империи, которое турки приобрели путем конфискации, покупки или изъятия в случае его незанятости или отсутствия собственников или наследников.

Земля магзана - это земля, предоставленная Османским государством гражданам, которые были призваны в ряды армии, чтобы они использовали ее и извлекали из нее выгоду в качестве награды за их лояльность.

Мертвая земля - это земля, находившаяся за пределами городов, о которой было неизвестно, кто ее владелец, эксплуатируется ли эта земля для земледелия или выпаса скота, соответственно, она включалась в собственность государства⁸¹. В своей работе «Исследования законодательства о недвижимости» Насир ад-Дин Сайдуни подтверждает, что эти земли не переходят из государственной собственности в частную, кроме как путем их возрождения, т.е. их эксплуатации, обработки и превращения правителем в частные (по решению султана)⁸².

Вакуфские земли - земли, предназначенные для религиозных или благотворительных целей. Этими землями запрещено владеть кому бы то ни было (например, мечети и религиозные места)⁸³. Отмечается, что в период османского владычества владение недвижимостью, как и регулирование отношений по ее поводу, отличалось стабильностью благодаря применению положений исламского права, а геодезические и организационные работы проводились во время правления султана Сулеймана Великолепного, который назначил комитет для организации и

⁸⁰ Уэс Фатхи. Регистрация недвижимости в алжирском праве и сравнительном арабском праве. – Алжир: Издательство Ноума, 2015. – С 228. [на арабском языке].

⁸¹ Имам Алаеддин Аби Бакр бин Масуд аль-Ханафи. Бада аль-Санай - порядок законов. – Часть VI, второе издание., Бейрут: Издательский дом научной книги, 1982. – 492 с. // URL: <https://waqfeya.net/book.php?bid=5002> [на арабском языке].

⁸² Саэдони Насердин. Изучение законодательства о недвижимости. – Алжир: Национальная издательская корпорация, 1986. – 367 с. [на арабском языке].

⁸³ Махмуд Заки Шамс. Действующее законодательство о недвижимости. – Дамаск: Al-Noor Printing Corporation, 2000. С 187. [на арабском языке].

определения земель. После окончания работы комиссии она вручила собственникам облигации и документы, подтверждающие их право собственности.

В период французского мандата французские колонизаторы сначала пытались подчинить режим сирийских земель нормам французского права. Но из-за ситуации с недвижимостью, оставленной османами, применявшими положения исламского права, было трудно навязать французские законы, что было препятствием для французской администрации, и вскоре она прибегла к принятию законов, соответствующих статускво⁸⁴. Была предпринята попытка унификации статуса земель, в том числе вакуфских земель, однако реформа принесла мало изменений. Важнейшими из этих законов были Постановление № 3339⁸⁵ от 11.12.1930, регулирующие право собственности на недвижимое имущество и вещные права на недвижимое имущество, Закон о регистрации недвижимости Сирии⁸⁶.

На тот момент в Сирии учет недвижимости осуществляется при помощи Поземельных Книг. В соответствии со статьей 1 Закона о регистрации недвижимости Сирии: «Реестр недвижимости — это набор документов, которые содержат описание каждой недвижимости, определяют ее правовой статус, устанавливают права, вытекающие из нее и на нее, а также отображают связанные с ней сделки и изменения». За каждым земельным участком в Реестре закрепляется особая графа.

Так, в соответствии с п. 1 ст. 825 ГК Сирии, для заключения договора купли-продажи недвижимости необходимо, чтобы имущество было зарегистрировано в реестре, а также, чтобы правообладатель (правообладатели) выразили свою волю на отчуждение имущества.

В реестре содержится следующая информация:

⁸⁴ Шамс ад-Дин Мухаммад. Система регистрации недвижимости в Ливане и Сирии. – Дамаск: Дар ар-Раджа' книги, 1987. – 440 с. [на арабском языке].

⁸⁵ Система недвижимого имущества и недвижимых вещных прав. Постановление французского комиссара № 3339 от: 12.11.1930. // URL: <http://77.42.251.205/LawView.aspx?opt=view&LawID=177709> (дата посещения: 11.03.2022).

⁸⁶ Закон Сирии № 188 от 15.03.1926, (с изм. от 10.09.2008 г. Указа № 48). «О Регистрации недвижимости в Сирии» (Кадастр недвижимости) // URL: <https://www.parliament.gov.sy/arabic/index.php?node=201&nid=16256> (дата посещения: 11.03.2022)

- информация о собственнике недвижимости;
- необходимые сведения о недвижимом имуществе, держателях прав на него, операциях с недвижимостью и ссылки на документы, на основании которых приобретены права⁸⁷.

Современное правовое регулирование государственной регистрации прав закреплено в Законе о регистрации недвижимости Сирии. Согласно этому закону, реестр недвижимости определяется как «государственный орган, осуществляемый регистрацию документов, которые содержат подробную характеристику каждого объекта зарегистрированной недвижимости, статуса прав на нее и вытекающих из неё, и содержат информацию о сделках с данной недвижимостью». В законе определены основные принципы регистрации: публичность, доказательственная сила и постоянство. Согласно первому, все решения и постановления, устанавливающие, изменяющие и прекращающие право собственности и другие вещные права, независимо от того, являются они первоначальными или производными, могут действовать против других лиц только со дня их регистрации в Реестре недвижимости (ст. 9 Закона о регистрации недвижимости Сирии). Каждое зарегистрированное право является аргументом против всех других незарегистрированных прав. Соответственно, никто не может ссылаться на правомочие, о котором не заявлено в реестре. Принцип доказательственной силы означает, что Реестр недвижимости является единственным средством защиты прав против любых третьих лиц. Зафиксированные в нем сведения презюмируются и являются единственными доказательствами права собственности (ст. 8 Закона о регистрации недвижимости Сирии). Наконец, принцип постоянства или неприменимости срока исковой давности заключается в том, что недвижимость и права на нее, зарегистрированные в реестре, не подлежат сроку исковой давности (ст. 19 Закона о регистрации недвижимости Сирии)⁸⁸.

⁸⁷ Шерба Амаль. Гражданско-правовой - договор купли-продажи. – Виртуальный университет в 2018. – 230 с. [на арабском языке].

⁸⁸ СМ. Билаль, А. Правовые способы защиты права собственности на недвижимость во время сирийского кризиса / А. Билаль // Вестник РГГУ. Серия: Экономика. Управление. Право. – 2022. – № 3. – С. 116-132.

По словам юриста Махмуда Заки Шамса, упомянутым в его работе «Действующее законодательство о недвижимости»: «Система реестра недвижимости в Сирии полагалась на абсолютную доказательственную силу записей и данных реестра недвижимости в соответствии со ст. 13 Закона о регистрации недвижимости Сирии, устанавливавшей правовую классификацию недвижимого имущества через реестр недвижимости»⁸⁹.

Можно сделать вывод, что французские власти постепенно вводили систему регистрации недвижимости в Сирии, и процесс перехода от исламской системы учета недвижимости к системе регистрации недвижимости был сложным. Французские власти полагались на систему регистрации недвижимости для регистрации всех юридических действий с недвижимостью (передача права собственности, ипотека, арест и т. д.). В каждом городе в Сирии был открыт реестр недвижимости, для каждого объекта выделялась одна или несколько страниц, в которые вносились все данные, относящиеся к объекту (включая информацию о том, что с ним происходит в плане перехода права собственности или оформления вещных прав).

Как следует из вышесказанного, в Сирии в Реестре регистрируется только переход прав. А сам договор регистрируется в финансовых органах для определения типа договора и оценки подлежащего уплате налога.

1.1.5 Выводы

Резюмируя, можно отметить следующее.

1. На основе изучения архивных источников, судебной практики и специальной литературы выдвинута авторская периодизация эволюции института купли-продажи недвижимости в российском праве, включающая в себя 4 этапа, а именно: первый – (начальный с древнейших времен и до начала имперского периода (X – XVII-XVIII вв.) – период становления формализации порядка

⁸⁹ Махмуд Заки Шамс. Указ. соч. С. 280.

установления вещных прав; второй – имперский (1721-1917 гг.) – период регулирования оборота, по большей части, движимого имущества; третий – советское законодательство (1917-1991 гг.) – период господства командно-административной экономической системы и соответствующего ограничения оборота купли-продажи недвижимости; четвертый – новейшее время (с 1991 г. по наши дни).

Эволюцию института купли-продажи недвижимости в сирийском праве целесообразно рассматривать через призму деления на три основных этапа: доосманское законодательство; период французского мандата над Сирией; обретение Сирией независимости и настоящее время.

2. История развития оборота недвижимого имущества объясняет современные недоработки в регулировании недвижимости и прав на нее. В частности, исследование очевидно показывает причины того, что российский правопорядок до сих пор не воспринял перспективную германскую концепцию единого объекта недвижимости. На сегодняшний день, в России действует принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимости, который выделен в ЗК РФ как один из основополагающих принципов земельного законодательства⁹⁰. Обоснование такого подхода, по нашему мнению, кроется именно в политической истории института оборота недвижимости. Несмотря на то, что в Конституции РФ провозглашалось, что «граждане и их объединения могут иметь в частной собственности землю» (ст. 36), глава ГК РФ, регулирующая земельные правоотношения (глава 17), при принятии ГК РФ в силу не вступила. Ее действие было приостановлено до принятия ЗК РФ. Это произошло по той причине, что представители Коммунистической партии РФ (КПРФ), которая на тот момент имела большинство в Государственной Думе РФ, были категорически настроены против признания частной собственности на землю. При этом в 1990-х годах в России появился оборот зданий и сооружений,

⁹⁰ Кожокаръ И.П., Устюкова В.В. Принцип единства судьбы земельного участка и недвижимости на нем: его конкретизация и соотношение с концепцией единого объекта/И.П. Кожокаръ // Труды Института государства и права РАН / Proceedings of the Institute of State and Law of the RAS. 2021. Т. 16. № 2. С. 69–88.

построенных на публичной земле. Поэтому ничего не оставалось, как де-юре закрепить в ГК РФ норму о том, что здание и сооружение представляют собой самостоятельные недвижимые вещи.

После того, как влияние КПРФ начало падать, земля вошла в оборот. Однако влияния КПРФ было достаточно для того, чтобы на десятилетия сделать невозможным переход к концепции единого объекта недвижимости. Это показывает непосредственное влияние политической ситуации в государстве как на истолкование самого понятия «недвижимость», так и на ее оборот. Более того, очевидно, что даже посредством прямой легализации определенной идеи (например, в случае закрепления в ГК РФ, что земля и строения на ней – единый объект) не даст правового эффекта, в силу того, что де-факто «запущен» длительный период при котором земельный участок и строение на нем принадлежит разным собственникам, и чтобы его преодолеть (попытки чего безусловно видны исходя из положений ЗК РФ, например, центральное положение в п. 4 ст. 35 ЗК РФ, и так далее) потребуется, видится, не одно десятилетие.

3. Анализ исторического материала показал наличие сходства и принципиальных различий договора купли-продажи жилых помещений в Сирии и России.

- Общее: исторические корни большинства отраслей сирийского права, в том числе гражданского права, восходят к древнеримскому праву и связаны с римским правовым наследием, что сближает его с гражданским правом России.

- Принципиальные различия: на данный момент, учитывая влияние Османской империи, а также французское влияние, гражданское право Сирии представляет собой смешанную систему. Соответственно, купля-продажа недвижимого имущества регулируется как светским правом (ГК Сирии), так и мусульманским правом в случаях, которые не урегулированы законом.

Взаимодействие между европейским и мусульманским правовыми порядками заключается в имплементации отдельных исламских норм в действующее позитивное право. Это можно наблюдать на примере сирийского законодательства,

где нормы шариата были имплементированы в Закон о личном статусе, регулируя вопросы заключения брака, развода и наследования.

1.2. Система правовых актов, регулирующих куплю-продажу жилых помещений по законодательству России и Сирии

Международные нормы определяют ключевые требования для защиты прав участников гражданского оборота и базовых прав человека. Право на жилище признано важной гарантией достойного уровня жизни⁹¹. Протокол 1 к Конвенции о защите прав человека обязывает уважать право собственности и запрещает необоснованное изъятие имущества⁹².

Конституция РФ является основой правового регулирования договора купли-продажи жилых помещений, в которой установлены гарантии права на жилище (ст. 25, ст. 40)

КС РФ констатировал, что Россия, будучи социальным государством, гарантирует защиту права граждан на жилье и формирует условия для обеспечения достойного уровня жизни, в том числе реализуя право на жилище⁹³. Например, в силу ст. 446 ГПК РФ единственное жилое помещение должника не может быть изъято в случае обращения взыскания, если оно не является предметом ипотеки. Это особенно ярко демонстрирует социальную природу регулирования гражданских сделок с жилыми объектами⁹⁴. Согласно ст. 71 и 72 Конституции РФ, гражданское законодательство относится к ведению Российской Федерации, а

⁹¹ Всеобщая декларация прав человека Принята Генеральной Ассамблеей ООН 10 декабря 1948 г. // Российская газета, 1998.

⁹² Протокол № 1 к Конвенции о защите прав человека и основных свобод ETS № 009 от 20.03.1952 г. // Бюллетень международных договоров, март 2001. № 3

⁹³ Постановление Конституционного Суда РФ от 24.03.2015 г. № 5–П «По делу о проверке конституционности статьи 19 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» в связи с жалобой гражданина А.М. Богатырева» // СПС «Консультант Плюс».

⁹⁴ Керимова, А. В. Правовое регулирование договоров купли-продажи жилого помещения / А. В. Керимова // Энигма. — 2021. — № 29-1. — С. 38-41.

жилищное законодательство — к совместному ведению Федерации и ее субъектов⁹⁵.

В связи с этим особого внимания требует ограничение гражданско-правовых отношений от жилищных. Нормы гражданского права могут быть включены в различные законы, но это могут быть только федеральные законы.

ГК РФ является основным правовым актом, который устанавливает правила прекращения и приобретения права собственности на недвижимое имущество. В нем установлены требования к форме и существенным условиям договора купли-продажи недвижимости, правила недействительности сделок, права добросовестного приобретателя.

Вопросы права собственности на жилые помещения и порядка их реализации являются предметом регулирования ЖК РФ (ст. 30 и другие), а отношения по поводу перехода права собственности на жилые дома урегулированы некоторыми нормами ЗК РФ (например, нормы ст. 35).

Кроме того, регулирующие оборот жилых помещений нормы включены и в Закон № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Немаловажное значение имеет правоприменительная практика КС РФ ВС РФ), судов кассационных и апелляционных инстанций.

Специфика сирийского законодательства в отличие от законодательства континентальных стран (в частности, России) состоит в том, что в Сирии особую роль имеют источники исламского права.

Мы видим влияние принципов исламского права на гражданское право, в частности, в области контрактов и юридических действий.

В начале девятнадцатого века, после французского мандата над Сирией, право Французской Республики (романо-германская правовая семья) заменило исламское право, за исключением положений, связанных с личным статусом граждан Сирии (семейного положения, частной жизни и др.). Эти вопросы и

⁹⁵ Ручкина, Г. Ф. Жилищное право: учебник для студентов вузов, обучающихся по направлению "Юриспруденция" / [Ручкина Г. Ф., Баранов В. А., Венгеровский Е. Л. и др.]; под ред. д-ра юрид. наук, проф. Г. Ф. Ручкиной; ФГОБУ ВО "Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации". - Москва: Justitia, 2017. — 370 с.

правила разрешения связанных с ними споров остались в рамках исконно сирийской традиции нормотворчества, то есть исламского права. При этом исламское право в целом в течение колониального периода оставалось изолированным от регулирования важнейших сфер государственной жизни, политики и экономики.

После обретения Сирией независимости сирийский законодатель издал множество законов в качестве национального ответа на независимость от законов периода французского мандата. Однако французское право и правовая традиция по-прежнему сохраняли существенное значение в организации политической жизни общества, в том числе и в сфере гражданского права, что неудивительно. Ведь именно французский Гражданский кодекс (кодекс Наполеона) 1804 года считается эталоном и образцом для гражданско-правового регулирования во многих романо-германских странах.

Затем, на следующем шаге, сирийский законодатель взял на себя инициативу создать найти и систематизировать укоренившиеся постановления, вдохновленные исламской юриспруденцией. Изучение исламского права стало необходимостью в силу его научного и практического значения. От судьи требуется не только истолковать гражданский закон, но и восполнить пробелы в нем, ссылаясь на положения шариата как на материальный источник права. Влияние исламского права ясно проявляется в Конституции Сирии 2012 года, поскольку при ее принятии был учтен тот факт, что большинство населения страны составляют арабы-мусульмане, и что ислам играет заметную роль в общественной и частной жизни страны. Поэтому в статье 3 Конституции указано, что Религия Президента Республики – ислам, а Мусульманская доктрина является основным источником законодательства⁹⁶. На сирийского законодателя явно повлияли принципы исламского права, но это влияние было не прямым, а, в том числе, через гражданское законодательство Египта. В Египте Гражданский кодекс был принят

⁹⁶ Конституция Сирийской Арабской Республики от 26 февраля 2012 года, // URL: https://www.constituteproject.org/constitution/Syria_2012.pdf?lang=ar (дата посещения: 21.07.2023)

в 1875 г. Очевидно, то право Египта намного раньше, чем право Сирии, испытало влияние французского права и приспособило его к нормам исламского права.

Ранее действовавшие на территории Сирии конституционные акты (Конституция эпохи Османской империи 1516–1918, французского мандата над Сирией 1920–1946), не содержали положения, относящиеся к праву на жилище. Впервые в истории сирийского конституционного законодательства право граждан на жилище было предусмотрено в Конституции Сирии 1961 года. При этом право на жилище понималось исключительно как позитивное право, провозглашаемое по воле государства, а не как естественное право.

В настоящее время действует Конституция главный и основной регулятор всех отношений, в том числе отношений гражданского оборота, связанных с куплей-продажей недвижимости.

Следует отметить, что в Сирии нет жилищного кодекса. Жилищные отношения, урегулированы отдельными законами и президентскими указами. Например, Указом Президента № 683 от 1961 года «О создании Государственного жилищного учреждения», находящегося под контролем Министерства жилищного строительства. Указ определяет механизма работы этого учреждения, на которое с 1975 года распространяется Закон о государственных учреждениях экономического характера. Следует отметить, что учреждение не играло активную роль в то время⁹⁷.

Масса норм о купле-продаже жилых помещений сосредоточена в ГК Сирии от 18.05.1949. Нормы статьи 84 определяет недвижимость как «все, что устойчиво в своем пространстве, закреплено в нем и не может быть перемещено без повреждений (земли и постройки)».⁹⁸ Это определение основано на определении

⁹⁷СМ. Альдгем, Б. Конституционное право на жилище в Сирийской Арабской Республике / Б. Альдгем // SCIENCE AND TECHNOLOGY RESEARCH : Сборник статей IV Международной научно-практической конференции, Петрозаводск, 12 мая 2022 года. – Петрозаводск: Международный центр научного партнерства «Новая Наука» (ИП Ивановская И.И.), 2022. – С. 142-147.

⁹⁸Гражданский кодекс Сирийской Арабской Республики 18.05.1949. // URL: http://www.wipo.int/wipolex/ar/text.jsp?file_id=243234 (дата посещения: 30.10.2021).

правоведов-маликитов и шафиитов⁹⁹. Закон № 186 от 1926 года определяет недвижимость как: «определенные участки земельной поверхности одного юридического типа, расположенные в пределах замкнутой линии, с заводами на ней, которые являются ее дополнительными частями, и находящиеся на праве собственности или распоряжении одним владельцем или несколькими совладельцами - общее участие»¹⁰⁰. Этот закон, регулирующий процессы идентификации и либерализация недвижимости, указывает, как определять недвижимость, движимое и недвижимое имущество с помощью технических работ, выполняемых исследовательскими группами во главе с квалифицированным инженером.

В гражданском праве Сирии в полной мере проявился симбиоз европейской правовой традиции и мусульманского права. В процессе глобализации Сирийская республика восприняла множество норм европейского права, сохраняя при этом верховенство шариата и мусульманского права. Так, договорные и имущественные отношения в основном осуществляется в рамках норм гражданского права европейского образца, что, не препятствует мусульманским законодателям и общественным объединениям (например, Организация бухгалтерского учета и аудита для исламских финансовых институтов) разрабатывать концепцию «исламской экономики» и соответствующие этому явлению конструкции, институты на основе норм исламского права (например, договоры мурабаха المرابحة, мудароба المضاربة)¹⁰¹.

Наличие в РФ унифицированного кодифицированного акта – ЖК РФ, представляется более перспективным как с позиции правосознания граждан, так и с точки зрения удобства и предсказуемости правоприменительной практики.

⁹⁹ Альамира Ахмед бин Абдель Азиз. Проблемы недвижимости - юридическое исследование. дис. ...канд. юрид, Эр-Рияд, Саудовская Аравия: Исламский университет имама Мухаммада бин Сауда, 2010 г., – 608 с. [на арабском языке].

¹⁰⁰ Закон «О регулировании процессов идентификации и либерализации недвижимости в Сирии» № 186 от 1926 г.

¹⁰¹ Таймасов, Р. Право собственности: взгляд через Ближний Восток (исламское частное право) / Р. Таймасов// Закон. — 2018. — С.84-89.//URL:

https://zakon.ru/blog/2018/01/26/pravo_sobstvennosti_vzglyad_cherez_blizhnij_vostok_islamskoe_chastnoe_pravo (дата посещения: 27.08.2023).

Кодификация представляется наиболее правильным решением, поскольку уже в статье 1 ЖК РФ регламентируются основные начала жилищного законодательства. Соответственно, сразу становятся очевидны основополагающие положения, которые гарантируются государством, и через призму которых суды выносят решения при возникновении жилищных споров. В связи с этим видится рациональным принятие в Сирии аналогичного кодифицированного акта, это упорядочит положения в области жилищного законодательства, обеспечит согласованность и компактность норм, освободит правовую систему от устаревших и «не оправдавших себя» норм, обеспечит максимальную полноту регулирования.

Глава 2. Купля-продажа жилых помещений как вид гражданско-правового договора

2.1. Жилое помещение как объект гражданских прав

Понятие жилища имеет различные определения в разных науках¹⁰². В социальном аспекте жилье служит индикатором существующего социального неравенства в конкретной местности¹⁰³.

Понятие жилища с точки зрения психологии связано с представлением о благополучии и душевном равновесии человека¹⁰⁴.

Необходимость в жилье представляет собой одну из основных человеческих потребностей, вследствие чего жилье рассматривается в экономическом контексте как частное благо¹⁰⁵, которое напрямую зависит от производственных процессов, создания и обслуживания жилых объектов¹⁰⁶. С учетом этого объекты жилья являются товаром¹⁰⁷.

А.С. Солопаев подчеркивает, что категория «жилище» является важным понятием, широко применяемым как в национальном законодательстве, так и в международных правовых нормах¹⁰⁸. Также, ст. 25 Всеобщей декларации прав человека 1948 года¹⁰⁹, устанавливает право каждого человека на надлежащее жильё, наряду с другими правами, необходимыми для обеспечения здоровья, безопасности и благополучия как самого человека, так и его семьи.

¹⁰² Ананьев, А. Г. К вопросу о категории «жилище» как объекте права / А. Г. Ананьев // Научные труды Московского университета имени С.Ю. Витте. Том Выпуск 7. – Москва : Московский университет им. С.Ю. Витте, 2020. – С. 5-15.

¹⁰³ Старикова, М. М. Жилищное неравенство в городах как форма социального расслоения: критерии выделения жилищных классов и страт / М. М. Старикова // Урбанистика. — 2018. — № 3. — С. 71-98.

¹⁰⁴ Панюкова, Ю. Г., Панина, Е.Н., Болаева, Г.Б. Проблемы и перспективы исследования феномена благополучия в российской психологии / Ю. Г. Панюкова, Е. Н. Панина, Г. Б. Болаева // Общество: социология, психология, педагогика. — 2017. — № 12. — С. 58-62.

¹⁰⁵ Максимова, Е. В. Жилье как объект экономического анализа / Е. В. Максимова // Экономический журнал. — 2005. — № 9. — С. 43.

¹⁰⁶ Косарева, Н. Б., Полиди, Т. Д., Пузанов, А. С. Экономическая урбанизация / Н. Б.Косарева., А.С. Пузанов., Т.Д. Полиди. — М. : Фонд «Институт экономики города», 2018. — 418 с.

¹⁰⁷ Зайнуллина, Т. Г. Жилье как экономическая категория / Т. Г. Зайнуллина // Пространство экономики. — 2007. — №4-3. — С. 143.

¹⁰⁸ Солопаев, А. С. Понятие и признаки жилого помещения / А. С. Солопаев // Вестник Удмуртского университета. Серия «Экономика и право». — 2008. — № 1. — С. 155.

¹⁰⁹ Всеобщая декларация прав человека (принята резолюцией 217 А (III) от 10.12.1948 г. Генеральной Ассамблеей ООН; статус – рекомендации) // Российская газета. 1995. № 67.

С юридической точки зрения понятие "жилое помещение" имеет различные аспекты¹¹⁰. В.В. Долинская указывает, что термины "жилище" и "жилье" не являются полностью эквивалентными¹¹¹, хотя в некоторых контекстах, таких как договор аренды жилого помещения, они могут использоваться как синонимы.

Понятие «жилище» используется в Конституции РФ (ст. 40), в Конвенции о защите прав человека и основных свобод (заключена в г. Риме 04.11.1950) с «Протоколом № 4 об обеспечении некоторых прав и свобод помимо тех, которые уже включены в Конвенцию и первый Протокол к ней» (подписан в г. Страсбурге 16.09.1963) и «Протоколом № 7» (подписан в г. Страсбурге 22.11.1984), ратифицированной Россией Федеральным законом от 30.03.1998 № 54-ФЗ «О ратификации Конвенции о защите прав человека и основных свобод и Протоколов к ней».

Халдеев А.В. отмечает, что «в практике Европейского суда по правам человека наряду с жилыми и нежилыми помещениями, жилищем признаются передвижные фургоны цыган, традиционно используемые ими в соответствии с их образом жизни, и транспортные средства журналистов, связанные с личной жизнью по роду их деятельности»¹¹².

Интегрированное понятие жилого помещения в российском законодательстве закреплено в ч. 2 ст. 15 ЖК РФ (определение которого является практически тождественным дефиниции, используемой в ст. 673 ГК РФ: это изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан).

В силу того, что рассматриваемое понятие хорошо изучено в российской доктрине, оно будет использоваться при сравнительно-правовом анализе норм о жилище в российском и сирийском законодательствах.

¹¹⁰ Седугин, П. И. Жилищное право: учебник для вузов/ П. И. Седугин. — М. : ИНФРА-М – НОРМА, 1997. — с.46.

¹¹¹ Долинская, В. В. Сущностные характеристики жилых помещений в законодательстве стран СНГ/ В. В. Долинская // М.: Вестник Университета имени О.Е. Кутафина. — 2019. — № 2 (54). — С. 132.

¹¹² Халдеев, А. В. О концепции «жилища» в практике Европейского суда по правам человека / А. В. Халдеев// Жилищное право. — 2007. — № 6. — С. 9.

В сирийском законодательстве отсутствует определение жилой недвижимости (жилого дома, помещения и т. д.), однако существует определение недвижимости в целом.

Оправдавшим себя положением ГК Сирии является подход к пониманию понятия «недвижимость», под которым понимается все объекты, не могущие быть перемещенными в пространстве (ст. 84ГК Сирии). В российском праве, несмотря на соответствие такому подходу по общему правилу, существуют исключения, в частности, речь идет о так называемой «недвижимости в силу закона» или «искусственной недвижимости». Например, в силу статьи 130 ГК РФ под недвижимостью, помимо прочего, понимаются также воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, то есть объекты, которые предназначены для перемещения в пространстве. Такой подход российского законодателя представляется по меньшей мере не последовательным, поскольку иной цели для признания данных вещей недвижимыми, кроме как распространение обязательной государственной регистрации на такие объекты, нет. При этом распространить регистрацию на данные объекты возможно простым указанием в норме закона на соответствующую обязанность, как это было сделано в случае с автотранспортными средствами. Признать данные вещи недвижимыми нет никакой необходимости.

Перспективным в сирийском праве является господство концепции «единого объекта недвижимости», которая на данный момент провозглашена (ст.1 ЗК РФ), но не реализована в праве российском. В Сирии применяется концепция «единого объекта недвижимости», позаимствованная из римского права: если на земельном участке стоит здание или сооружение, то собственно объектом недвижимости будет являться земельный участок, а здание или сооружение – его составными частями (ст.ст. 994 – 997 ГК Сирии)¹¹³. Такой подход ставит сирийское право в ряд с другими европейскими юрисдикциями, в которых недвижимой вещью считается

¹¹³ Сивар Мохамед Вахид Эль Дин. Разъяснение гражданского права - вещные права. – Дамаск: Публикации Дамасского университета, 2015. – 422 с. [на арабском языке].

земельный участок а здание рассматривается как его составная часть. На наш взгляд, в сирийском законодательстве концепция единого объекта недвижимости имеет ряд преимуществ, способствующих повышению эффективности управления недвижимостью и снижению рисков, поскольку упрощает процедуры регистрации и управления недвижимостью. Но один из важнейших дефектов этой системы, с которым могут столкнуться собственники, — это в случае ареста (обращение взыскания), так как существует вероятность потери всего имущества. Таким образом, очевидно, что как в сирийской, так и в российской моделях регулирования недвижимости есть как преимущества, так и недостатки. Наиболее целесообразно воспринять вышеуказанное и тем самым обогатить обе правовые системы преимуществами друг друга и тем самым избавиться от имеющихся недоработок.

Следует отметить, что ст. 16 ЖК РФ предусматривает, что жилые помещения могут существовать в виде жилого дома, части жилого дома, квартиры, части квартиры или комнаты. Жилое помещение должно соответствовать установленным санитарным нормам и требованиям законодательства.

Главным отличием жилого помещения от нежилого является его пригодность для постоянного проживания (п. 2 ст. 15 ЖК РФ). Это, по мнению А.В. Халдеева, означает возможность проживания в помещении в течение всех сезонов года, поэтому «не могут быть признаны жилыми помещениями дачные капитальные постройки, не предназначенные для круглогодичного проживания, а также помещения, не обеспечивающие безопасные санитарно-эпидемиологические условия жизни, независимо от длительности проживания в них в течение года»¹¹⁴.

В. Камышанским было дано следующее определение жилого помещения: «Жилое помещение – это помещение, законченное строительством и принятое в установленном порядке в эксплуатацию, подлежащее кадастровому и техническому учету (инвентаризации)»¹¹⁵.

¹¹⁴ Халдеев, А. В. О правовой модели жилого помещения в ЖК РФ / А. В. Халдеев // Журнал российского права. — 2006. — №8. — С. 11.

¹¹⁵ Камышанский, В. П. Право собственности : пределы и ограничения = Law of property: scope and limitations : Law of property: scope and limitations / В. П. Камышанский. — Москва : ЮНИТИ : Закон и право, 2000. — С. 266.

«Жилой дом представляет собой самостоятельный объект (вид жилища), имеющий свои признаки, и подразделяется на два базовых вида: индивидуальный и многоквартирный, что соотносится и с положениями подп. 9 ч. 5 ст. 8 Закона о регистрации недвижимости в РФ»¹¹⁶. Любое жилое дом можно рассматривать как самостоятельный объект, обладающий собственными характеристиками и подразделяющийся на индивидуальные и многоквартирные типы¹¹⁷. Согласно ч. 2 ст. 16 ЖК РФ, жилой дом представляет собой отдельно стоящее строение, включающее в себя комнаты и иные помещения, предназначенные для удовлетворения бытовых и прочих потребностей проживающих в нём лиц.

Комната представляет собой наименьшую структурную единицу жилища, предназначенную для проживания¹¹⁸. Понятно, что жилище как объект права должно быть пригодно для проживания граждан.

Так в Сирии как и в России, жилая недвижимость, выступающая в качестве объекта договора купли-продажи, должна быть пригодна для проживания граждан. Это означает, что жилая недвижимость должна соответствовать действующим санитарно-техническим нормам и правилам и другим¹¹⁹ требованиям сирийского законодательства, а также быть безопасной и комфортной. Но соответствующие нормы не входят ни в гражданское, ни в жилищное законодательство. Они являются частью градостроительного законодательства, в частности, помещены в Закон № 4 от 2005 г., регулирующий строительство в Сирии¹²⁰.

С правовой точки зрения жилая недвижимость в Сирии должна отвечать требованиям противопожарной безопасности населения путем внедрения необходимых средств профилактики и защиты¹²¹. Наличие технических,

¹¹⁶ Письмо Росреестра от 11.03.2020 г. № 14-01967-ГЕ/20 и Письмо Минэкономразвития России от 30.01.2020 г. № Д23и-2702.

¹¹⁷ Ананьев, А. Г. Указ. соч. С. 5-15.

¹¹⁸ Там же

¹¹⁹ Законодательный указ № 82 от 2010 г. «Об определении городских сообществ и земель и условиях лицензирования строительства на участках и недвижимом имуществе» [Электронный ресурс] // URL: <https://saraia-sy.com/PublicFiles/File/saraia-82-2018.pdf> (дата посещения 21.02.2022)

¹²⁰ Строительные нормы, изданные № 4 от 2005 года г. и поправками к нему.// URL: <http://www.mola.gov.sy/upload/Building%20System%202005.pdf> (дата посещения 21.02.2022)

¹²¹ Танаго Самир Абдель Сайед. Договор купли-продажи. – Александрия: Юридическая библиотека Аль-Вафа, 2009. – 485 с. [на арабском языке].

санитарных, инженерных и других требований к жилью подтверждается и проверяется через специализированные муниципальные комиссии, формируемые компетентными органами для проведения инспекционно-проверочных работ.

В Сирии порядок признания недвижимого имущества жилым зданием определяется Управлением градостроительского планирования (далее - Управление ГП) в каждом городе¹²² в соответствии с Законом № 4 от 2005 года. Именно Управление ГП уполномочено на выдачу разрешения на строительство. Объекты признаются жилыми, если они находятся в установленных градостроительных зонах и соответствуют законодательным нормам санитарно-техническим нормам и правилам и другим требованиям сирийского законодательства, а также быть безопасной¹²³. Отмечается, что сирийский законодатель не оговаривал, что жилой объект должен быть пригоден для постоянного проживания, чтобы его можно было признать жилым объектом. Управление ГП¹²⁴ в каждом городе может заявить и признать, что жилое помещение непригодно для проживания по причинам и в порядке, которые оно определяет, будь то причины, представляющие опасность для здоровья граждан или технические причины. В Сирии при осуществлении процедуры признания жилого помещения пригодным/непригодным для проживания, проводится осмотр жилого помещения для оценки его состояния. Соответствующий осмотр производится в тех случаях, которые определены законом, как правило, по жалобе населению микрорайона либо вследствие причинения ущерба микрорайону. Определяется местонахождение здания и управлением градостроительства и

¹²² Циркуляр Совета министров Сирии № 271/15 от 2017 г. органам государственной власти о соблюдении строительных требований и условий, которые должны быть соблюдены в случаях лицензирования строительства и завершения его строительства [Электронный источник]. Режим доступа: <http://www.pministry.gov.sy/contents/13087/إشائها-وإستكمال-الأبنية-ترخيص-لحالات-تحقيقها-الواجب-الإنشائية-والاشتراطات-بالمتطلبات-للاتزام-العامه-الجهات-الى-تعميم> (дата посещения 17.02.2022).

¹²³ Строительные правила в Алеппо № 964 от 2012 года, изданные решением министра местного самоуправления // URL: <https://www.academia.edu/41284425/حلب-وزارة-الدارة-المحلية-الجمهورية-العربية-السورية> (дата посещения 17.02.2022).

¹²⁴ Управление градостроительства и планирования - это правительственное ведомство, которое способствует формулированию общей политики планирования и развития, а также подготовке планов и программ развития в области жилищного строительства и развития недвижимости, работая над обеспечением основных компонентов для развития жилищного сектора. // URL: <http://www.damascus.gov.sy/Home/gov> (дата посещения 16.12.2023).

планирования формируется специализированная комиссия экспертов для оценки состояния имущества. По окончании работы комиссия составляет акт, в котором разъясняет состояние жилого помещения и его пригодность для проживания. Также комиссия указывает всю информацию о несоответствии установленным законом требованиям. Однако на практике в Сирии это происходит неорганизованно и достаточно редко, по резонансным жалобам.

Поэтому, в Сирии представляется важным формирование реальных комитетов (которые создаются Управлением ГП) на постоянной и периодической основе, которые работают над тем, чтобы обезопасить и обеспечить защиту населения, особенно в свете продолжающегося кризиса и основного его последствия в рассматриваемой сфере – появление большого количества непригодных для проживания жилых домов.

Общая площадь жилого помещения должна быть не менее 32 квадратных метров, а жилой комнаты - не менее 20 квадратных метров (ст. 67 Закона Сирии № 5 от 2004 г.) в противном случае такое помещение может быть признано непригодным для проживания и, следовательно, имущество не будет признано жилым.

Сирийский кассационный суд подтверждает в своем решении № 119 на основании 23 от 10 мая 2006 г.¹²⁵, что здания (в т.ч. жилые дома) должны соответствовать законодательно установленным нормам. Также необходимо соблюдать минимальные требования гигиены, охраны здоровья и техники безопасности, такие как требования к вентиляции, наличию электричества, снабжения питьевой водой, санитарно-гигиеническим требованиям и другим условиям, обеспечивающим нормальные и здоровые условия для достойного проживания, что закреплено положениями статей 63 и 64 Закона № 5 о строительстве. Если будет доказано, что эти требования нарушены, жилое помещение будет признано нежилым, и проживание в нем будет запрещено.

¹²⁵ Аль-Каззаз Мухаммад Ясин. Юридические и научные преимущества в гражданских и уголовных делах. – Дамаск, 2020. – 269 с. [на арабском языке].

Жилое помещение должно быть изолировано от других соседних владений стенами, иметь самостоятельный вход и выход, быть оборудовано всеми видами инженерных улучшений согласно инженерным планам, иметь самостоятельную связь с помещениями общего пользования жилого помещения, лестницей или улицей. Таким образом, можно сделать вывод, что сирийский законодатель не признал часть комнаты или помещения, соединенного с другим помещением через общий вход, самостоятельным жилым помещением.

В сирийском законодательстве отсутствует правило, позволяющее признать помещение жилой только в силу того, что кто-либо использует его для проживания.

Право собственности на жилое имущество включает владение, пользование и распоряжение им. Владение обеспечивает возможность хозяйственного распоряжения собственником имуществом, пользование - извлечение полезных свойств объекта, а распоряжение - возможность решать судьбу имущества. Собственник жилого помещения в Сирии может использовать его для проживания своего, своей семьи или других лиц, а также сдавать в аренду (свобода распоряжения своим имуществом)¹²⁶. Сирийский законодатель также указывает на то, что жилая недвижимость не может использоваться проживающими в ней гражданами для профессиональной интеллектуальной или коммерческой деятельности, если это нарушает законные права и интересы других граждан и соседей, а также не соответствует назначению жилой недвижимости, которое заключается в проживании. Это было подтверждено статьей 43 Закона о торговле Сирии № 33 от 2007 г, которая регулирует место осуществления коммерческой деятельности)¹²⁷.

Таким образом, нарушение целевого использования жилой недвижимости и нарушение прав соседей являются самостоятельными основаниями для привлечения к ответственности правонарушителя.

¹²⁶ Абд аль-Гавад Сармини и Абд аль-Салам Терманини. Гражданское право - вещные права. – Алеппо,; Публикации библиотеки Алеппо, 1965. – 540 с. [на арабском языке].

¹²⁷ Закон № 33 от 2007 г., «О торговле Сирии». // URL: <http://www.parliament.gov.sy/arabic/index.php?node=55114&cat=4864> (дата посещения: 21.08.2023).

В случае использования жилой недвижимости для осуществления профессиональной интеллектуальной или коммерческой деятельности необходимо получить разрешение компетентных органов на преобразование типа недвижимости из жилой в коммерческую или профессиональную, что допускается при соблюдении определенных условий и с установленными законом ограничениями.

Кроме того, на городском уровне могут приниматься решения о разрешении использования жилой недвижимости для интеллектуальной деятельности, не требующие перевода недвижимости из категории жилой в коммерческую¹²⁸.

В последнее время в поддержку интеллектуальной деятельности разрешено для ее профессионального осуществления использовать жилую недвижимость, но не таким образом, чтобы это не вело к преобразованию недвижимости из жилой в коммерческую¹²⁹. Это позволяет получить коммерческую лицензию на занятие интеллектуальной профессией.

Согласно Закону о строительстве № 4 от 2005 года, собственник жилой недвижимости обязан содержать ее в хорошем состоянии таким образом, чтобы не наносить ущерб соседям, уважать и учитывать их права и законные интересы, а также беречь общее имущество многоквартирного дома (при квартирной системе).

Итак, путем анализа и изучения статей Закона № 4 от 2005 г. мы можем определить жилую недвижимость как объект договора купли-продажи следующим образом: «недвижимость, соответствующая стандартам и условиям, установленным Управлением градостроительства и планирования (санитарные и технические стандарты), являющаяся пригодной для проживания».

Подводя итог, можно сказать, что в России все жилые помещения, соответствующие специальному определению, данному в жилищном законодательстве – это объекты жилищных правоотношений.

В сирийском законодательстве (в отличие от российского) в отношении каждого конкретного объекта с учетом его фактического состояния и ряда

¹²⁸ Постановление № 62 MD от 20.03.2005 г., изданное губернаторством Дамаск.

¹²⁹ Постановление Министерства внутренней торговли Сирии № 11 от 3 октября 2020 г.

технических норм делается вывод о том, является ли он жилым или нет, а также является ли он объектом жилищных правоотношений. Вывод о том, что объект недвижимости является жилым, делается, если он отвечает определенным признакам, отличающим его от иных объектов права собственности, независимо от того, пригодно ли жилое помещение для постоянного или временного проживания (в перспективе это могло бы стать идеальным решением, особенно в Сирии, где многие люди лишились постоянного жилья. Множество людей, потерявших свои дома, вынуждены обитать во временных жилых условиях на постоянной основе. Государство не может полностью игнорировать этот факт, особенно в условиях чрезвычайных обстоятельств, таких как военное время. В данном контексте государству может быть выгодно разрешить регистрацию проживания в временном жилье. Государство могло бы взять на себя эту задачу до момента стабилизации ситуации). Как в сирийском, так и в российском законодательстве мы считаем, что законодательные требования о признании здания жилым достаточны для того, чтобы гарантировать и защищать интересы жильцов. Однако необходимо регулярно обновлять эти требования, чтобы они соответствовали современным стандартам и технологиям в строительной отрасли. В случае выявления пробелов или недостатков в законодательстве, возникает потребность в пересмотре и ужесточении правил, чтобы гарантировать соответствие зданий минимальным стандартам безопасности и комфорта для проживания. Для успешного обновления требований важно привлечение экспертов и заинтересованных сторон для обеспечения эффективности и осуществимости изменений.

Объединяет эти подходы то, что для того, чтобы помещение было признано жилым, необходимо, чтобы оно отвечало всем законодательным требованиям, предъявляемым к нему: предназначение, пригодность, конструктивные и функциональные требования, санитарные и технологические нормы. Жилые помещения должны гарантировать безопасность проживания, нормальное и безопасное проживание людей в нем¹³⁰.

¹³⁰ Постановление Правительства РФ от 31 марта 2021 г. № 517 «О внесении изменений в государственную программу Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами

В силу значимости и важности жилья как объекта и его , его характеристике не будет полной без рассмотрения вопроса об обращении взыскания на единственное жилье. Также важно отметить, что данный вопрос имеет значительное социальное значение и тесно связан с правом на жилище, а также с договорами продажи заложенного имущества.

Обратим внимание на ситуации, в которых происходит обращение взыскания на единственное жилье.

Рассмотрим пример. Так, в 2006 году семья приобрела квартиру в ипотеку в Банке «М» стоимостью 1200 тыс. руб. Через цепочку сделок права по закладной перешли к кредитору «У» осенью 2015 года. В течение двух последующих лет должники несколько раз просрочили платежи по кредиту, исходя из чего кредитор решил взыскать с семьи всю задолженность, которая на тот момент составила около 500 тыс. руб. Заявитель также потребовал, чтобы ответчики выплатили проценты по кредиту на сумму 80 432 руб. и за пользование займом в размере 14% годовых, пеню за просрочку – 115 992 руб. Учитывая такой размер требований, истец попросил обратить взыскание на заложенную квартиру, определив её начальную продажную стоимость в размере 1,28 млн. руб.

Районный суд присудил «У» только 145 584 руб. и не стал выставлять квартиру на торги. Обосновывая данное решение, суд отметил, что оставшаяся часть долга по кредиту не является несоразмерной стоимости имущества. Однако апелляционным судом данное решение было отменено, заявителю присуждено 298 811 руб. Суд мотивировал позицию расчетом задолженности, которую представил истец¹³¹.

В данной ситуации ВС республики постановил, что оснований для отказа в удовлетворении требования об обращении взыскания на квартиру нет. При этом семья не согласилась с этим решением и обратилась в Верховный суд РФ.

граждан Российской Федерации» и признании утратившими силу отдельных положений некоторых актов Правительства Российской Федерации» // СПС «Консультант Плюс».

¹³¹ Решение Советского районного суда г. Красноярск № 2-7010/2017 от 13 марта 2017 г. по делу № 2 - 7010/2017 // URL: <https://sudact.ru/regular/doc/QFj6AKtErJYp/> (дата посещения: 10.01.2022).

Судьи ВС РФ Подчеркнули, что в таких случаях можно не обращаться к взысканию на имущество, если нарушение должника было крайне незначительным, а сумма требований залогодержателя явно несоразмерна стоимости заложенного актива. Судебная коллегия по гражданским делам ВС РФ также пояснила, что в анализируемом деле суду нужно было точно определить количество просрочек должника, период и рыночную стоимость квартиры (дело № 49-КГ19-5)¹³². В результате акт ВС республики Башкирия был отправлен обратно в республику на новое рассмотрение, а «У» отказался от данного иска¹³³.

Комментируя данное решение, стоит обратить внимание на Закон «Об ипотеке», в частности, на то, что обращать взыскание на заложенное имущество можно только при условии, если должник просрочил платежи по кредиту больше 3 раз за год¹³⁴.

Ситуации, аналогичные рассмотренной, зачастую становятся предметом судебных разбирательств. Люди, проживая в своих квартирах, просрочивая платежи, думают, что владея единственным жильем, они защищены от выселения. Основывают это на п. 1 ст. 446 ГПК РФ который устанавливает, что единственное жилое помещение, в котором проживает гражданин, не подлежит продаже или иным способам реализации в рамках исполнительного производства. Однако это не так. Залоговый статус недвижимого имущества предполагает возможность обращения взыскания на него кредитором, так как исполнительский иммунитет у имущества, обремененного залогом отсутствует в силу положений ст. 446 ГПК РФ. Как отмечает О.П. Казаченок, «допущение обращения взыскания на единственное жилье относится не ко всем случаям ипотеки, а только если жилой дом или квартира были заложены в обеспечение возврата кредита или целевого займа, предоставленных банком или иной кредитной организацией либо другим

¹³² Решение Верховного Суда РФ дело № 49-КГ19 - 5 // СПС «Консультант Плюс».

¹³³ Решение № 2-1057/2020 2-1057/2020~М-865/2020 М-865/2020 от 8 июля 2020 г. по делу № 2-1057/2020// URL: <https://sudact.ru/regular/doc/zWu6q0Wgap19/> (дата посещения: 10.01.2022).

¹³⁴ Ст. 54.1 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 № 102-ФЗ (последняя редакция) // СПС «Консультант Плюс»

юридическим лицом»¹³⁵. Согласно статье 106 ЖК РФ, гражданам, у которых единственное жилое помещение стало непригодным для проживания, могут предоставить жилье из маневренного фонда. Мы считаем, что жилье также должно быть предоставлено тем, у кого единственное жилье было изъято в связи с ипотекой. При этом, фактическое взыскание имущества допускается лишь в том случае, если такое жилье было предоставлено.

На основании вышеизложенного, предлагаем внести изменения в п. 1 ч. 1 ст. 446 ГПК РФ, дополнив ее следующим предложением: «Обращение взыскания на помещение, если оно является предметом ипотеки и на него в соответствии с законодательством об ипотеке может быть обращено взыскание, допускается в случае предварительного предоставления должнику жилого помещения маневренного фонда либо иного жилого помещения, на основаниях, предусмотренных законом».

КС РФ в постановлении от 26.04.2021 N 15-П¹³⁶ предложил только один четкий критерий ограничения права на жилище: должнику и членам его семьи должно быть предоставлено жилище площадью не меньшей, чем по нормам предоставления жилья на условиях социального найма, и в пределах того же поселения, где эти лица проживают. Остальные критерии, на основании которых гражданин может быть лишен единственного жилья (стоимость помещения, его площадь, сопоставимость качества жилища с заменяющим его жилым помещением и т. д.), законом не установлены и будут определяться судом в каждом конкретном случае. Представляется, что такой подход создает риск нарушения гарантии, предоставленной гражданам нормой п. 1 ст. 40 Конституции РФ.

Представляется целесообразным привести в качестве примера особое мнение Судьи КС РФ Н.С. Бондаря, который отметил, что «положение абзаца второго

¹³⁵ Казаченок, О. П. Основания и порядок обращения взыскания на жилое помещение, являющееся предметом ипотеки / О. П. Казаченок// Legal Concept. — 2016. —№2 (31) — С. 188-194. // URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/osnovaniya-i-poryadok-obrascheniya-vzyskaniya-na-zhiloe-pomeschenie-yavlyayuscheesya-predmetom-ipoteki> (дата посещения: 14.09.2022).

¹³⁶ См.:Постановление Конституционного Суда РФ от 26.04.2021 N 15-П "По делу о проверке конституционности положений абзаца второго части первой статьи 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации и пункта 3 статьи 213.25 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" в связи с жалобой гражданина И.И. Ревкова".

части первой статьи 446 ГПК РФ в системе действующего правового регулирования не позволяет достичь оптимального баланса интересов кредиторов (взыскателей) и должников, а отсутствие дифференцированных критериев применения имущественного (исполнительского) иммунитета в отношении принадлежащего гражданину-должнику на праве собственности жилого помещения (его части), как и нормативно-правового механизма реализации обращения взыскания, свидетельствует о наличии такого пробела в законодательстве, который влечет нарушение конституционных прав и свобод граждан». Тем самым, в отношении кредитора отсутствие четких нормативных правовых критериев ведет к нарушению конституционного принципа равенства всех перед законом и судом.

Представляется целесообразным установить определенные критерии, при которых жилое помещение может быть использовано в целях исполнения обязательства перед кредитором. Полагаю, возможным предложить следующие варианты для урегулирования данного вопроса:

1. Учесть момент покупки жилого помещения (части) (если оно приобреталось до того момента, как гражданин взял денежные средства в долг и в последствии был признан банкротом, то данное имущество не должно быть включено в конкурсную массу).

2. Необходимо оценивать стоимость жилого помещения и сумму долга. Например, если у должника есть жилое помещение стоимостью 10 000 000 рублей, и он должен 2 000 000 рублей, то в данном случае, можно продать жилое помещение, удовлетворить потребности кредитора и купить жилое помещение с меньшей стоимостью и площадью, необходимой для проживания должника и членов его семьи.

3. Если жилое помещение было приобретено в тот момент, когда гражданин уже взял денежные средства в долг или берет их для покупки данного жилья, то в данном случае для исполнения должником обязательства, и в целях обеспечения права должника и членов его семьи на жилище, необходимо учитывать минимально допустимую площадь жилого помещения на 1 человека,

проживающего в таком доме, по примеру договора социального найма (минимальная квадратура на одного члена семьи определяется субъектами Российской Федерации).

Таким образом, имущественный (исполнительский) иммунитет в отношении должника не должен быть совсем отменен, а необходимо определить критерии, в каких случаях он может не действовать или действовать с теми или иными оговорками.

Необходимо также рассмотреть вопрос обращения взыскания на единственное жилье в законодательстве Сирии.

Аль-Санхури Абд ар-Раззак подтверждает, что «не дозволено для погашения долга налагать арест на жилище должника при его жизни, а также на жилище тех, кто поддерживал его после его смерти. С целью защиты должника и его семьи, тем более что право на жилище является одним из прав, которое должна соблюдать каждая страна»¹³⁷.

ГПК Сирии установлен перечень имущества, которое не подлежит взысканию. К такому имуществу относится жилое помещение, которое для гражданина и членов его семьи является единственно пригодным к проживанию (ст. 304 ГПК Сирии). Данная правовая норма, в силу своего огромного значения в правовом обороте, является одной из наиболее дискуссионных, так как устанавливает баланс между, с одной стороны, правом кредитора на обращение взыскания на имущество должника, с другой стороны, конституционным правом гражданина на жилое помещение¹³⁸. Рассмотрим подробнее основные элементы вышеуказанного баланса:

1. Право кредитора обратиться взыскание на единственное жилье должника в том случае, если такое жилье является предметом ипотеки.

Второй абзац статьи 304 ГПК Сирии гласит, что если жилой дом или обыкновенная доля является объектом ипотеки, или если долг возникает из-за его

¹³⁷ Аль-Санхури Абдул Раззак. Указ. соч. С. 256.

¹³⁸ Аль-Санхури Абдул Раззак. Там же.

цены, то любой из данных объектов может быть арестован и продан в счет оплаты ипотеки, страховки или компенсации долга.

Очевидно, что в данном случае, в Сирии отказ от взыскания имущества не является возможным, так как запрет на взыскание жилья, являющегося предметом ипотеки, приведет к фактическому уничтожению рынка ипотечного кредитования, что будет способствовать снижению доступности гражданам жилых помещений. В то же время, ситуация, в результате которой люди (в том числе и члены семьи должника) фактически оказываются без какого-либо жилого помещения, противоречит конституционному праву каждого человека на жилище.

2. Вопрос о стоимости единственного жилья должника. Законодатель устанавливает запрет на обращение взыскания на единственное жилье должника.

Можно сказать, что сирийский законодатель намеревался предотвратить захват дома, защитить должника или осужденного и не допустить выселения его и его семьи из дома, в котором он проживает, и эта защита распространяется на его наследников (Решение Апелляционного суда Алеппо № 305, 07.08.1997)¹³⁹.

Сирийский законодатель также предусматривает запрет изъятия того, что требуется от должника и членов его семьи, в том числе постельных принадлежностей, домашней мебели и так далее (ст. 298 ГПК Сирии)¹⁴⁰.

Но в то же время, если жилое помещение, в котором проживает должник, превышает его потребности, то оно подлежит реализации, а в дальнейшем производится покупка жилища по стоимости, соответствующей финансовому состоянию должника. На разницу в цене обращается взыскание, согласно ст. ст. 302 и 304 п. 3 Сирийского ГПК. Оценки того, соответствует ли жилое помещение финансовому состоянию должника или превышает его потребность, зависит от решения начальника отдела реализации недвижимости. То есть он имеет в этом вопросе дискреционную власть¹⁴¹.

¹³⁹ Курд Абдул Ваххаб. Гражданская реализация между теорией и практикой. – Алеппо: Типография Аль-Асил, 2000. – 540 с. [на арабском языке].

¹⁴⁰ Гражданский процессуальный кодекс Сирии № 1 от 2016 года. // URL: <http://www.parliament.gov.sy/arabic/index.php?node=5556&cat=15810&> (дата посещения: 31.05.2023)

¹⁴¹ Джамал Эддин Мекнес. Принципы реализации. – Дамаск: Виртуальный университет, 2018. – 244 с. [на арабском языке].

При этом в Сирии не имеет значения, зарегистрирован дом в реестре недвижимости или нет (Решение дамасской Апелляционного суда № 129 7.8.1964 г.).¹⁴² Важно то, что дом предназначен для жилья¹⁴³.

Микнас Джамал ад-Дин подтверждает в своей работе «Принципы реализации», что сирийский законодатель не требует, чтобы должник был фактическим жителем дома, чтобы воспользоваться недопустимостью ареста, поскольку он может проживать в другом месте в связи с работой или другими причинами. В его интересах может быть аренда дома, и в этом случае должник пользуется защитой от обращения взыскания на его жилье.

При применении принципа защиты жилища должника не допускается арест суммы, выделенной на арендную плату должника, который не владеет какой-либо другой жилой недвижимостью для проживания в ней¹⁴⁴.

В целом, все проблемы, связанные с обременениями жилого помещения правами третьих лиц, могут быть разделены на следующие:

- злоупотребления в результате наличия пробелов в законодательстве в области ипотеки, ренты и направления сумм материнского капитала на приобретение жилья;
- противоречия в законодательстве в части определения ответственности за отчуждение и обременение единственного жилища;
- слабая проработанность механизма исполнительного производства при наложении ареста на жилую недвижимость;
- отсутствие юридической грамотности у населения и, как следствие, допущение ими множества ошибок при заключении сделок с недвижимостью.

В связи с кризисом, который пережила Сирия, в правовом поле возникла серьезная проблема, связанная с правовыми последствиями потери жилья как объекта вследствие его разрушения. Поэтому важно в этом контексте рассмотреть

¹⁴² Хайдер Насра Манла. Способы принудительного исполнения. – Дамаск: Фатхи Аль-Араб, 1966. – 704 с. [на арабском языке].

¹⁴³ Кассационный суд 22.05.1965 / Журнал юристов, 1965. С. 305.

¹⁴⁴ Курд Абдул Ваххаб. Указ. соч. С. 347.

данный вопрос. Произошедшее 6 февраля 2023 года масштабное землетрясение в Сирии раскрыло большую проблему в правовом поле: каковы правовые последствия утраты жилья при таких значительных разрушениях.

Мы не считаем, что действующее на сегодня регулирование является приемлемым в существующих на данный момент условиях.

Хотя столь масштабные стихийные бедствия до настоящего момента не происходили, существует множество примеров техногенных катастроф (войн), которые требуют решения тех же проблем. Сирийский законодатель не принимал соответствующих правовых актов, несмотря на необходимость регулирования этих отношений.

Ранее законодательство об организации и урбанизации сирийских городов, восходящее своими корнями к Закону об организации и урбанизации городов, изданному 22 января 1933 г., в первой статье обязывало соответствующий муниципалитет, если весь район или несколько кварталов были разрушены из-за войны, землетрясения или иного катаклизма, немедленно принимать необходимые для исправления ситуации меры в пределах своей компетенции. Этот закон предусматривает меры, которые должны быть приняты муниципалитетом в течение 10 дней после возникновения стихийного бедствия.

Позднее этот закон был отменен с изданием нескольких законодательных актов об организации и урбанизации городов, последним из которых был Закон № 23 от 2015 г.¹⁴⁵, который действует до настоящего времени и в текстах которого отсутствует принцип, обязывающий административные органы (муниципалитет, губернаторство) принять меры для поддержки граждан в течение конкретного периода времени.

В ст. 5 указанного закона четко указано, что городское планирование применяется в районах, пострадавших от стихийных бедствий, таких как землетрясения и наводнения, или пострадавших в результате войн и пожаров, но это зависит от воли исполнительной власти организовать его в течение срока,

¹⁴⁵ Сирийский закон № 23 от 2015 г. « Об осуществлении планирования и урбанизации городов». <https://www.syrian-lawyer.club/wp-content/uploads> (дата посещения 20.03.2023).

установленного этими компетентными органами. В ст. 49 также прямо указывается, что недвижимость, пострадавшая от стихийных бедствий или войн, освобождается от финансовых сборов, местных расходов и других сборов, связанных с реконструкцией.

Возникает вопрос о праве собственности на недвижимость, особенно на жилую, в районах, разрушенных землетрясением.

Необходимо с самого начала указать, что статус собственника недвижимого имущества на пострадавших от землетрясения территориях существенно различается в районах, застроенных в соответствии с требованиями закона, с одной стороны и в районах незаконной (случайной) застройки, с другой

Принимая во внимание районы случайной застройки, выделим два типа, которые должны быть подробно описаны.

Во-первых, объекты жилой недвижимости, построенные с нарушением требований на земле, находящейся в государственной собственности.

Жители этих районов не имеют прав на объекты недвижимости. В случае катаклизма они могут забирать только руины своих домов. В то же время Закон № 10 от 2018 г.¹⁴⁶ предоставляет им некоторые привилегии, а именно: предоставление им альтернативного жилья. Муниципальные власти при этом обязаны обеспечить альтернативное жилье в срок, не превышающий четырех лет с даты фактической эвакуации, независимо от того, была ли эвакуация вызвана естественными или антропогенными факторами.

Во-вторых, объекты жилой недвижимости, построенные с нарушением требований на землях сельскохозяйственного назначения.

Права собственника такого объекта недвижимости ограничиваются владением землей, на которой находится недвижимость, за исключением случаев, когда исполнительная власть принимает решение об организации территории. Так, орган исполнительной власти может принять решения об организации некоторых земель и приведении их в порядок для строительства, чтобы, согласно этому

¹⁴⁶ Закон Сирии № 10 от 2018 г., « О допустимости создания одной или нескольких областей регулирования в рамках организационного плана» // URL: <https://www.sana.sy/?p=739408> (дата посещения: 20.03.2023).

решению, эти земли стали организованы определенным образом и находились под наименованием земель, включенных в организационный план города или района. Когда такие решения вступают в силу, на таких территориях можно строить жилые помещения на законах основания. Что касается судьбы собственности на жилые дома и квартиры, созданные в соответствии с требованиями закона, и которые были разрушены землетрясением, ГК Сирии четко указал в ст. 823 следующее: «Если здание было уничтожено пожаром или по любой другой причине, партнеры должны соблюдать решение «Союза собственников квартир в доме» в отношении его обновления, если не согласовано иное. Если союз решит обновить здание, необходимая сумма компенсации в связи с разрушением имущества будет выделена на ремонтные работы».

Фактически сирийский законодатель предлагает создание аналога российского товарищества собственников жилья. В ст. 817 ГК Сирии предусмотрена возможность образования Союза собственников квартир (далее – Союз собственников): «При наличии совместной собственности на недвижимое имущество, разделенное на несколько этажей и помещений, собственники могут объединиться в союзы».

Право решить перестраивать здание или нет принадлежит Союзу собственников. В случае, если Союз собственников решит не восстанавливать здание, у собственников остается право общей собственности на землю, и Союз собственников распускается. Собственники получают помощь от государства. Это может быть компенсация, страховая сумма, или помощь, оказываемая государством в случае общих бедствий.

Если Союз собственников решает восстановить здание, собственники соблюдают это решение, и Союз собственников проводит ремонтные работы от имени членов Союза собственников, выделяя на это денежные средства, полученные вследствие разрушения (компенсация, страховая сумма или иная помощь государства пострадавшим). При этом собственники завершают постройку из собственных средств, каждый согласно своей доли в здании, если денежных средств, выделенных государством, не хватает (ст. 823 ГК Сирии).

В случае если собственник не в состоянии оплатить свою долю расходов на ремонт здания, потому что он потерял все из-за стихийного бедствия или по какой-либо другой причине, и у него нет личных денег для выполнения своих обязательств, Союз собственников имеет право дать ему займы сумму, на которую он может выполнить обязательство.

В соответствии со ст. 817 ГК Сирии, существуют два типа Союзов собственников. Первый тип возникает, когда здание уже существует, и образование Союза собственников не является обязательным. Второй тип, обязательный, включает создание Союза собственников для строительства, приобретения или распределения недвижимости. Хотя ГК Сирии не признает Союз собственников как юридическое лицо, его функции, такие как получение кредитов и ипотека, требуют такого признания. Поэтому предлагается разработать специальное законодательство для регулирования деятельности Союзов собственников зданий. Важно отметить, что Сирийский ГК импортировал данные статьи из ГК Франции, где они интегрированы в целостную правовую систему, в отличие от Сирии, где требуется дополнительное законодательство для их применения. В Сирии восприняли статьи закона буквально и не изучали требования по его применению.

Отреставрированное здание находится в собственности своих владельцев в тех же долях, что и были ранее, каждому из них принадлежит своя квартира со своей долей в общем имуществе¹⁴⁷.

Проблема, на наш взгляд, заключается в том, что в сирийской правовой системе нет норм, обязывающих образовать союз собственников и четко регламентирующих механизм его работы. И нет законодательства, предоставляющего этому союзу статус юридического лица. Мы считаем, что характер работы этого союза (например, получение займов у банков или право вести судебные разбирательства и представлять собственников перед другими) требует, чтобы он считался юридическим лицом. В России ситуация иная, поскольку товарищество собственников (аналогично союзу собственников) имеет

¹⁴⁷ Мурси Мохамед Камель. Собственность и вещные права. – Александрия: Маншаат Аль-Маариф, 2005. – 459 с. [на арабском языке].

юридическое лицо. Это пробел в законодательстве, вызывающий много вопросов и проблем в правоприменении, поэтому требует вмешательства законодателя и принятия такого закона, который бы облегчил процесс восстановления недвижимости в бедственной ситуации и любых других катаклизмах.

Решением этой проблемы является принятие закона, регламентирующего создание союза собственников жилья для того, чтобы союз, согласно закону, действовал как юридическое лицо и мог взаимодействовать с банками и другими организациями и административными органами для получения разрешений на реконструкцию, получения заемных денежных средств и так далее.

Что касается судьбы права собственности на квартиры в зданиях, расположенных в зонах, где строительство разрешено, и разрушенных землетрясением, мы имеем дело с разрушенным зданием, которое состояло из группы отдельных, обособленных квартир разной стоимости и площади, имеющих общие части в общем имуществе, а также с правом собственности на землю.

После обрушения здания и разрушения квартир до их полного сноса право собственника ограничивается собственностью на землю, на которой стояло здание. Все собственники квартир становятся сособственниками земли без указания доли каждого из них в ней, согласно статье 780 ГК Сирии: «Если вещь владеют двое или более человек, доля каждого из которых не выделяется, они становятся сособственниками».

Какова природа этой общей собственности?

Можно сказать, что эта общая собственность является принудительной, искусственной, так как обычно общая собственность возникает либо по воле человека: если несколько лиц купили дом, либо если собственность завещана нескольким лицам¹⁴⁸. Таким образом, с теоретической точки зрения на такое право распространяются все оговоренные правовые нормы, будь то в части его обычного управления, или выхода из него, так как нет специальных правовых текстов,

¹⁴⁸ Мурси Мохамед Камель. Указ. соч. С. 459.

которые предусматривали бы иное¹⁴⁹. Такая общая собственности возникает принудительно, а в остальном – на нее распространяются общие правила.

С практической точки зрения произвести выдел из подобной долевой собственности путем судебного иска о прекращении совместной собственности на недвижимое имущество очень сложно, так как хранящийся в реестре недвижимого имущества документ на землю не позволяет подать иск в суд, поскольку формально-юридически дом до сих пор состоит из квартир, разрушенных землетрясением. Для этого необходимо провести процедуру исправления описаний и аннулирования записей о недвижимости на погибшие участки квартиры, исключить из списка поврежденные квартиры и объединить их в один документ в реестре, подготовленный к строительству, после чего решается вопрос о долях совладельцев этой земли.

Ст. 780 ГК Сирии прямо предусматривает, что доли распределяются между сособственниками поровну, если не доказано иное.

Нам кажется нелогичным применение положения о равных долях в собственности на земельный участок, так как есть разница и в площади, и в этажности, и в расположении существовавших ранее квартир.

Доказательства этого различия могут быть легко установлены с помощью документов, хранящихся в реестре недвижимости, таких как кадастровые данные и кадастровые планы, что позволяет доказать условие, требуемое вышеупомянутой статьей 780 ГК Сирии.

Также возникают споры, связанные с образованием и разделением долей, например, по заявлению одного из собственников о том, что доли не равны, или утверждению о том, что оценка, выполненная экспертом, ошибочна и так далее.

При отсутствии иного законодательного регулирования каждый собственник может обратиться с иском в суд для определения долей сособственников, владеющих квартирами на земельном участке, на котором стоит разрушенное

¹⁴⁹ Шерба Амаль. Указ. соч. С. 175.

здание, с учетом технической экспертизы на основании документов, о которых мы говорили выше¹⁵⁰. Такие судебные процессы занимают довольно много времени.

Следует отметить, что согласно п. 4 ст. 287.3 ГК РФ (указанная норма вступила в силу в 2022 году) случайное разрушение здания или сооружения, находящегося на чужом земельном участке, не лишает собственника этого здания или сооружения права на землю, если законом или договором не предусмотрено иное. Собственник имеет право восстановить разрушенное здание или сооружение в установленном законом порядке. Если собственник не начнет восстановление в течение пяти лет, его право на восстановление прекращается, если иное не предусмотрено законом или договором. Действительно, законодатель в обоих случаях рассматривает вопрос о судьбе участка в случае разрушения здания или сооружения. Показательно, что российский законодатель здесь дает право на восстановление имущества (физическое восстановление) в течение пяти лет.

Считаем необходимым внести изменения в статью 780 ГК Сирии, предполагающие что доли собственников, потерявших жилье в результате его разрушения, сохраняют в праве общей долевой собственности на земельный участок, на котором располагался данный дом и должны определяться исходя из площади доли собственника разрушенного жилья. Предлагается позаимствовать формулировку из ЖК РФ (ч. 6 ст. 36) и изложить норму в следующем виде:

«1. В случае разрушения, в том числе случайной гибели, сноса многоквартирного дома, собственники помещений в многоквартирном доме сохраняют долю в праве общей долевой собственности на земельный участок, на котором располагался данный дом, сопоставимую с площадью жилого помещения, существовавшего на момент разрушения многоквартирного дома.

2. В случае разрушения, в том числе случайной гибели, сноса многоквартирного дома, собственники помещений в многоквартирном доме сохраняют долю в праве общей долевой собственности на земельный участок, на котором располагался данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, и

¹⁵⁰ Мурси Мохамед Камель. Указ. соч. С. 459.

на иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке, в соответствии с долей в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме на момент разрушения, в том числе случайной гибели, сноса такого дома.

3. Разногласия и споры по установлению долей разрешаются специальным судебным комитетом, в состав которого входит эксперт-оценщик недвижимого имущества».

Также, считаем положительным регулирование отношений в Саудовской Аравии, согласно которому в каждом акте (который считается правоустанавливающим документом) указывается размер доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, на котором располагался этот дом, в соответствии с площадью квартиры¹⁵¹. Данный опыт может быть применен и в Сирии.

Административные власти сирийских городов, подвергшихся землетрясению, приняли решение о том, что расходы на укрепление и восстановление разрушенных в результате землетрясения зданий должны взять на себя пострадавшие граждане. На наш взгляд, это явно противоречит статье 24 Конституции Сирии¹⁵², которая гласит, что: «Государство в знак солидарности с обществом должно гарантировать принять на себя бремя, возникающее в результате стихийных бедствий».

Юридический текст здесь ясен и не нуждается в толковании, а это означает, что государство солидарно с обществом, а не с теми, кто несет бремя общественных бедствий. А это значит, что любое решение, вступающее в конфликт с обозначенным принципом, недействительно (по причине неконституционности).

Приходим к следующим выводам:

¹⁵¹ Саиф бин Абдулла. Разрешение споров о недвижимости в Саудовской Аравии// The Arab Journal for Scientific Publishing. – 2019. – С. 52. [на арабском языке].

¹⁵² Конституция Сирии 2012 г. // URL: https://www.constituteproject.org/constitution/Syria_2012.pdf?lang=ar. (дата посещения: 17.03.2023).

1. Жилое помещение как объект права — это конструктивно изолированный объект с самостоятельным входом, предназначен для проживания и отвечающее всем требованиям благоустройства, санитарно-эпидемиологическим и другим обязательным нормам, необходимым для признания его жилым помещением.

2. До сирийского кризиса множество зданий и жилых комплексов было построено без соблюдения необходимых технических норм и без получения лицензий, а в кризисный период их количество резко увеличилось в различных регионах. Поэтому необходимо найти эффективные и оперативные правовые механизмы искоренения «трущоб» (жилых объектов, построенных с нарушениями), так как они пока не зарегистрированы в реестре недвижимости и не подпадают под минимальные технические стандарты, предъявляемые к жилому дому (фактически это непрочные здания, непригодные для проживания). Эти территории должны быть включены в состав территорий, подлежащих городскому планированию, с целью надлежащей перестройки зданий для предотвращения ущерба, который может быть нанесен возможными стихийными бедствиями, а также решения проблемы доказывания права собственности на них и постановки их на учет в реестре недвижимого имущества, регистрации после соблюдения необходимых стандартов и разрешений.

3. Также делаем вывод о необходимости формирования в Сирии комитетов, действующих на постоянной и периодической основе, к ведению которых будет относиться принятие решений о безопасности объектов жилой недвижимости, особенно в свете продолжающегося кризиса и основного на нем последствия в рассматриваемой сфере – появления большого количества непригодных для проживания жилых домов.

4. Согласно статье 24 Конституции Сирии, государство в знак солидарности с обществом гарантирует и берет на себя бремя, возникающее в результате стихийных бедствий. Предлагается предоставлять необходимую финансовую государственную поддержку пострадавшим таким образом, чтобы гарантировать им право на жилище.

5. Считаю целесообразным внести изменения в ст. 446 ГК РФ и ст. 304 ГК Сирии, установив возможность взыскания единственного жилого помещения, при одновременном наличии трех условий:

- Предоставление жилого помещения на праве социального найма или жилье из маневренного фонда с дальнейшим предоставлением помещения на праве социального найма. Констатируем необходимость для сирийского законодателя воспользоваться российским опытом в этой области из-за отсутствия системы социального жилья.

- Стоимость отчуждаемого имущества превышает 1000 минимальных зарплат в регионе, где это имущество находится. Данная сумма по моему мнению является критерием, по которому жилье можно определить как «роскошное».

- Площадь имущества более чем в два раза превышает площадь социальной нормы в соответствии с количеством лиц, проживающих в данном помещении.

Данные изменения создадут разумный баланс между гражданско-правовыми интересами кредиторов и конституционным правом на жилище должника. Немаловажное значение они будут иметь при совершении сделок по купле-продаже жилья.

2.2. Правовая природа договора купли-продажи жилых помещений

В особенной части ГК РФ¹⁵³ институт купли-продажи включает в себя наиболее обширное число правовых норм и имеет огромное значение для рыночных отношений, которое трудно переоценить.

Прежде чем рассмотреть определения «договор купли-продажи» и «договор купли-продажи жилого помещения», следует отметить, что понятие «договор» в цивилистике охватывает три аспекта: правоотношение, сделку как юридический факт и источник регламентации отношений – в качестве документа.

Говоря о договоре купли-продажи, следует отметить, что легальное определение данного понятия сформулировано законодателем в п. 1 ст. 454 ГК РФ.

¹⁵³ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 01.07.2021, с изм. от 08.07.2021) // СПС «КонсультантПлюс»

По договору купли-продажи продавец обязуется передать вещь (товар) в собственность покупателя, а покупатель обязуется принять это имущество и уплатить за него определенную денежную сумму.

Из определения договора вытекает, что он является:

- 1) консенсуальным – момент заключения привязан к моменту согласования всех существенных условий;
- 2) возмездным, вследствие чего сторона за исполнение своих обязательств получает оплату либо встречное предоставление;
- 3) синаллагматическим (взаимным) – взаимобязывающим.

Приобретатель жилого помещения получает право собственности только после государственной регистрации, если закон не предусматривает иное (ст. 8.1, ст. 223 ГК РФ).

Согласно сирийской доктрине, как было указано в первой главе, сущность договора на протяжении времен заключалась в том, что воля двух сторон соответствующего договора согласована, а сам договор представляет собой документ, подтверждающий, что две стороны достигли соглашения по предмету и прочим условиям договора¹⁵⁴. Сирийский законодатель ограничился определением недвижимого имущества и определением купли-продажи в целом, оставив классификацию договоров купли-продажи доктрине¹⁵⁵. Сложившееся положение вещей можно объяснить желанием сирийского законодателя оставить дело правоведам, однако, думается, что детальное и четкое регулирование видов и категорий договоров помогает здравому, правильному и точному пониманию сути контракта, способствует обеспечению единообразия судебной практики.

В России недвижимость делится на жилую и нежилую, поэтому российское законодательство отдельно рассматривает этот вид как объект договора купли-продажи, в то время как в гражданском законодательстве Сирии, как уже

¹⁵⁴ Аль-Хахим Жак Юсеф. Именованные договоры - Договор купли-продажи. – Дамаск: Университет Дамаска, 2006. – 462 с. [на арабском языке].

¹⁵⁵ Мансур Мухаммад Хусейн. Объяснение именованных контрактов (в Египте и Ливане). Часть первая: Продажа и бартер. – Дар ан-Нахда аль-Арабия, 1995. – 238 с. [на арабском языке].

упоминалось в первой главе, отсутствует деление объектов недвижимого имущества на жилые и нежилые¹⁵⁶.

Представляется необходимым закрепить в ГК Сирии дефиницию договора купли-продажи жилой недвижимости, сформулированную следующим образом: «Договор, по которому право собственности на жилое помещение, предназначенное для проживания (дом, часть дома или квартира), передается в обмен на согласованную денежную сумму». Указание на то, что недвижимость предназначена для проживания, необходимо для предупреждения злоупотреблений со стороны продавцов. На данный момент многие жилые помещения хотя и существуют юридически, фактически не отвечают признакам жилых, поскольку разрушены.

Необходимо отметить, что законодателем выделены специальные положения, связывающие переход права собственности с необходимостью регистрации прав в реестре недвижимости. Это условие следует из текста ст. 11 Закона «О регистрации недвижимости в Сирии» и ст. 825 ГК Сирии¹⁵⁷.

Передача права собственности не должна нарушать правила регистрации, поскольку недвижимость не приобретается и не передается между сторонами сделки или третьим лицам до момента ее регистрации в реестре в соответствии с статьей 825/1 ГК Сирии, которая гласит: "Вещные права на недвижимость приобретаются и передаются путем их регистрации в реестре". В соответствии с договором, покупатель приобретает право требовать регистрацию передачи права собственности, и продавец недвижимости обязан передать право собственности на проданное имущество покупателю. Если продавец без уважительной причины отказывается от регистрации, право собственности переходит с момента его установления, если в договоре не предусмотрено иное. Сирийское законодательство не содержит специальных положений на случай, если продавец создает препятствия для передачи права собственности и последствия,

¹⁵⁶ Сивар Мухаммад Вахид Эль Дин. Объяснение гражданского права, Право собственности и другие вещные права – Дамаск: Дамасский университет, 1976. – 943 с. [на арабском языке].

¹⁵⁷ Гражданский кодекс Сирийской Арабской Республики от 18.мая.1949.

вытекающие из этого. Поэтому важно обращаться к общим правилам, и применяются положения статьи 206 ГК Сирии, предоставляющей покупателю право требовать стоимость вещи, а также право на компенсацию, если это обосновано. По смыслу положений ст. 826 ГК Сирии можно сказать, что законодатель рассматривает договор как одно из оснований для приобретения права требовать регистрации в реестре недвижимости.

На практике договоры заключаются в соответствии с различными образцами-шаблонами, составленными юристами или в свободной форме, без каких-либо строгих требований к структуре договора. Данный факт считаем отрицательным, так как многообразие форм договоров усложняет правоприменение. Полагаем, что важно разработать типовые формы таких договоров, соответствующие законодательству и позволяющие учесть волю сторон. Специфика договора купли-продажи жилого помещения определяется множеством аспектов, таких как состояние недвижимости, права третьих лиц, перечень лиц, сохраняющих право пользования жилым помещением, моменты перехода права собственности и фактической передачи, а также финансовые обязательства и другие элементы. Типовая форма договора помогает структурировать и стандартизировать эти компоненты, обеспечивая единообразие и упрощая процесс заключения сделки.

Можно сказать, что ст. 386–453 действующего ГК Сирии конкретизировали механизмы исполнения договора купли-продажи.

В сирийском законодательстве стороной правоотношений - продавцом является собственник имущества, права которого подтверждены документами: свидетельством о подтверждении права собственности на недвижимое имущество, выданным Управлением регистрации недвижимого имущества или решением суда¹⁵⁸. Продавцом недвижимого имущества может быть либо сам собственник, либо другое лицо, которому собственник дает право распоряжаться имуществом на основании, например, безотзывной доверенности. Любой договор, заключенный лицом, не являющимся собственником имуществом или не имеющим права

¹⁵⁸ Аль-Хахим Жак Юсеф. Указ. соч.. С 258.

распоряжаться им, является ничтожным договором в соответствии со ст. 434 ГК Сирии, где предусмотрено, что, если лицо продает вещь, собственником которой он не является, покупатель может потребовать признать договор ничтожным.

Так, если покупатель подает иск об аннулировании договора купли-продажи чужого недвижимого имущества, право покупателя заключается в признании контракта недействительным и аннулировании продажи, а суд должен вынести решение по этому поводу¹⁵⁹. Если действительный собственник признает продажу, это считается последующим согласием с договором и договор считается действительным (ст. 435 ГК Сирии).

В связи с этим необходимо сослаться на некоторые дела и решения Кассационного суда Сирии по этому поводу. Так, один из наследников, которому принадлежит часть доля в праве на имущество, состоящего из жилой квартиры, заключил с покупателем договор купли-продажи о продаже всего имущества (продавал свое и чужое) без ведома остальных наследников, а затем воспрепятствовал участию остальных наследников в продаже.

Следует отметить, что покупатель не может требовать подтверждения продажи в отношении остальных наследников, поскольку каждый наследник владеет своей долей полностью со дня смерти наследодателя (Ст. 434 ГК Сирии). Продажа будет признана недействительной в отношении доли собственника, который не разрешил продажу. Это вернет ситуацию к тому, что было до заключения договора, то есть покупатель вернет полученный товар, а продавец вернет деньги после принятия решения о признании договора недействительным¹⁶⁰.

В конкретном рассматриваемом примере исполнение договора было приостановлено до получения разрешения других наследников.

¹⁵⁹ Решение кассационного суда Сирии № 96 от 1985 г. Основание 1532. Правило 50. Дамаск: Журнал юристов, 1986. № 2.

¹⁶⁰ Постановление Кассационного суда № 1830/1982 по делу 2549/1982 // Судебная практика периодического дополнения сирийской гражданской легализации Дамаск: Журнал юристов, 1986. № 88.

Продажа чужого имущества не затрагивает права его собственника, поэтому продажа доли предполагаемого наследника не распространяется на настоящего наследника¹⁶¹.

Особенностью оборота жилья в Сирии является использование безотзывных доверенностей на распоряжение недвижимым имуществом. В текст соответствующей доверенности должно быть включено правомочие о распоряжении (в том числе в пользу себя и своих родственников) недвижимым имуществом и правомочие на регистрацию перехода права собственности (в т.ч. в отношении себя и своих родственников). Такая доверенность не может быть отозвана доверителем и не прекращается его смертью¹⁶². По сути, представитель является агентом, а выдавший доверенность – принципалом. Агент осуществляет полномочия по распоряжению имуществом в интересах принципала. В соответствии со ст. 683 ГК Сирии, наследники агента (обладающие необходимой дееспособностью), предпринимают меры по распоряжению имуществом в интересах принципала.

Говоря о правовой природе такой доверенности, необходимо упомянуть, что она приравнивается по правовой сущности к договору купли-продажи недвижимого имущества¹⁶³. Оставаясь, при этом по форме доверенностью, а не договором продажи¹⁶⁴.

В случае, если представитель продает недвижимое имущество на основании безотзывной доверенности, покупатель может предъявить иск к этому представителю, запросив подтверждение действительности доверенности и действительности волеизъявления собственника соответственно без привязки к

¹⁶¹ Постановление Кассационного суда № 401 / 1979 // Гражданская юриспруденция - Стамбульская классификация, часть 1. 1998

¹⁶² СМ. Альдгем, Б. Роль нотариуса в обороте жилых помещений по российскому и сирийскому законодательству / Б. Альдгем // Ленинградский юридический журнал. – 2023. – № 2(72). – С. 156-171.

¹⁶³ Аль-Шаркави Джамиль. Разъяснение гражданско-правовых договоров «Купля-продажа и бартер». – Дар Аль-Наха Аль-Арабия, 1997. – 366 с. [на арабском языке].

¹⁶⁴ Решение Кассационного суда - Сирия № 1288 от 1983 г., Основание 146. Стамбул Мустафа - Гражданский кодекс, часть 1 (Правило № 2444), доступно в блоге Хаммурапи: 30375

собственнику, зарегистрировавшему имущество на свое имя в реестре недвижимости, и дело может быть рассмотрено судом¹⁶⁵.

В российском законодательстве (ст. 188.1 ГК РФ), как и в сирийском (ч. 2 ст. 682 ГК Сирии) закреплён институт безотзывной доверенности. Однако в сирийском гражданском праве такая доверенность принципиально отличается от безотзывной доверенности по российскому законодательству. Несмотря на одинаковое наименование, названные доверенности обладают существенными отличиями и различной правовой природой, вследствие чего термины «безотзывная доверенность» по праву Сирии, с одной стороны, и по праву РФ, с другой, не могут восприниматься как синонимичные.

Выше мы рассмотрели особенности безотзывной доверенности по сирийскому праву, обратимся теперь к российскому праву. Так, согласно п. 1 ст. 188.1 ГК РФ безотзывная доверенность может выдаваться для «исполнения или обеспечения исполнения обязательства, представляемого перед представителем или лицами, от имени или в интересах которых действует представитель, если такое обязательство связано с осуществлением предпринимательской деятельности»¹⁶⁶.

В Сирийском гражданском праве безотзывная доверенность на распоряжение жилым помещением выступает в качестве самостоятельного основания внесения изменений в реестр недвижимости в части перехода права собственности без дополнительного волеизъявления на то собственника жилого помещения. Точнее, сам факт выдачи безотзывной доверенности отражает волеизъявление собственника на перераспределение объема правомочий собственника (ст. 681 ГК Сирии) между доверителем (собственником) и представителем. Можно сказать больше, фактически речь идет о наделении представителя равным с собственником объемом правомочий по распоряжению объектом.

¹⁶⁵ Решение 1807/1982 - Основание 184 - Кассационные суды - Сирия. (правило 2447 - Части 1 - Части 9 Гражданского кодекса. Стамбул: Номер ссылки Хаммурапи: 30378)

¹⁶⁶ Энциклопедия решений. Безотзывная доверенность. // URL: [https:// base.garant.ru/58074800/](https://base.garant.ru/58074800/) (дата посещения: 12.11.2022).

Согласно ст. 188.1 ГК РФ безотзывная доверенность может быть отменена в предусмотренных в доверенности случаях, после прекращения того обязательства, для исполнения или обеспечения исполнения которого она выдана, а также в любое время в случае злоупотребления представителем своими полномочиями, равно как и при возникновении обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что данное злоупотребление может произойти.

Безотзывность доверенности в сирийском праве заключается в том, что она не может быть прекращена по воле доверителя без согласия представителя, а также не прекращается смертью доверителя. Ее содержание включает правомочие распорядиться недвижимым имуществом (в том числе в пользу самого представителя или его близких родственников) и обратиться за регистрацией перехода права собственности на него. В судебной практике Сирии безотзывная доверенность приравнивается по правовой сущности к договору купли-продажи недвижимости. Поскольку доверенность не может быть отозвана доверителем и не прекращается его смертью, продажа недвижимости на ее основании не связана с риском утраты полномочия на продажу недвижимости до перехода права собственности на нее к покупателю.

При этом необходимо отметить следующее.

Во-первых, безотзывная доверенность сама по себе не прекращает право собственности доверителя.

Во-вторых, определение стоимости жилой недвижимости, на продажу которой выдана доверенность, не является существенным условием безотзывной доверенности. Это обстоятельство не позволяет считать такую доверенность идентичной договору купли-продажи недвижимости, поскольку в нем цена предмета должна быть определена. Не является такая доверенность и аналогом предварительного договора купли-продажи, поскольку в нем помимо цены объекта должна быть определена обязанность продать и корреспондирующая ей обязанность купить этот объект.

В-третьих, совершение такой доверенности не лишает собственника права пользоваться, владеть и распоряжаться соответствующим объектом недвижимости

(до момента перехода права собственности согласно реестровой записи). На практике это приводит к тому, что собственник, выдавший такую доверенность представителю, может тут же заключить договор купли-продажи с третьим лицом.

С учетом изложенного, можно говорить о фактическом усилении позиции доверенного лица по сирийскому праву при наличии безотзывной доверенности, учитывая возможность передачи прав наследникам доверенного лица, фиксации соответствующего права в реестре недвижимости и невозможности ее прекращения в одностороннем порядке. При этом представитель на основании безотзывной доверенности может подать в суд иск о признании права собственности на жилое помещение (по обстоятельствам дела за ним – представителем - либо иным лицом, которому он намерен передать право собственности). При доказанности факта уплаты цены жилой недвижимости собственнику такой иск будет удовлетворен.

В-четвертых, ни у собственника, выдавшего безотзывную доверенность, ни у представителя нет законодательно закрепленной обязанности инициировать внесение в реестр недвижимого имущества записи о том, что в отношении конкретного объекта недвижимости выдана безотзывная доверенность. Контакты с реестром входят в обязанность сирийских нотариусов, которые обязаны после оформления безотзывной доверенности обеспечить внесение в реестр недвижимости отметки, подтверждающей ее наличие, чтобы защитить права сторон. Статья 34 Закона № 15 от 2014 г., регулирующий деятельность нотариуса в Сирии¹⁶⁷ (далее – Закон Сирии о нотариате), подтверждает, что нотариус должен направить в реестр копию любой доверенности, связанной с продажей жилой недвижимости. Хотя срок для этого законом не установлен, обычно нотариус делает это не позднее окончания рабочего дня. Проблема вызвана сложностями, с которыми нотариус сталкивается при передаче информации, поскольку электронный документооборот с реестром недвижимости (как и с любым другим реестром, например реестром транспортных средств) пока не налажен. В последнее

¹⁶⁷ См. Закон № 15 «О нотариате» от 2014 г., регулирующий деятельность нотариуса в Сирии. // URL: https://www.ilo.org/dyn/natlex/natlex4.detail?p_isn=98929&p_lang=en (дата посещения: 11.05.2022).

время Правительство Сирии работает над его созданием и автоматизацией архивирования нотариальных документов.

В-пятых, права (правомочия) представителя и ограничение прав доверителя по безотзывной доверенности (в соответствии с п. 1 ст. 681 ГК Сирии, как указывалось выше, доверитель не может прекращать или ограничивать действие безотзывной доверенности без согласия представителя) переходят по наследству как к правопреемникам доверителя, так и к правопреемникам представителя.

На практике безотзывная доверенность совершается для того, чтобы использовать ее вместо механизма дарения или купли-продажи на основе договора, либо вместо заключения агентского договора или договора поручения. Причины, по которым стороны предпочитают выдачу безотзывной доверенности удостоверению одного из вышеперечисленных договоров следующие:

1) Длительное (на протяжении нескольких месяцев) оформление перехода права собственности.

2) Существенный размер государственной пошлины за регистрацию перехода права собственности по договору купли-продажи. Так, государственная пошлина за регистрацию перехода права собственности на недвижимое имущество в Сирии составляет от 1% до 3% от стоимости недвижимости (в зависимости от вида недвижимого имущества 1%, если недвижимость является жилой и 3%, если она нежилая)¹⁶⁸. В РФ госпошлина, уплачиваемая физическим лицом за регистрацию права собственности на недвижимое имущество, составляет 2 тыс. руб. (п. 22 ст. 333.33 НК РФ),¹⁶⁹ и при стоимости недвижимости, например, в 5 млн. руб. госпошлина составит 0,04 %.

3) Нежелание представителя нести бремя содержания недвижимого имущества (которое до перехода права собственности по реестру недвижимости остается за собственником). При обычной купле-продаже до регистрации перехода права собственности покупатель не имеет правомочий собственника и поэтому не

¹⁶⁸ Закон о налоге с продаж недвижимости в Сирии, № 15 от 2021 г. // URL: <https://www.sana.sy/?p=1347631> (дата посещения: 01.06.2023).

¹⁶⁹ Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ (ред. от 17.02.2023) // СПС «КонсультантПлюс»

несет бремя содержания жилого помещения. При оформлении же безотзывной доверенности представитель приобретает правомочия пользования, владения и распоряжения недвижимостью по доверенности и не может быть лишен этих правомочий без своего согласия. При этом бремя содержания имущества может десятилетиями лежать на собственнике, пока представитель не решит зарегистрировать переход права собственности.

Поскольку сирийскому гражданскому праву не знакомы институты притворной или мнимой сделки, постольку совершение безотзывной доверенности, по сути, прикрывающей какой-либо договор, не является неправомерным и трактуется в суде как договор купли-продажи, либо по обстоятельствам дела иной из перечисленных выше договоров, но в любом случае как договор, направленный на отчуждение объекта жилой недвижимости. В качестве примера можно привести цитату из кассационного решения, согласно которой «если доверенность является безотзывной и подтверждено получение собственником цены имущества, она считается оформленным договором купли-продажи в соответствии с законом и судебной практикой¹⁷⁰».

С учетом изложенного становится ясно различие между обычной и безотзывной доверенностью в сирийском гражданском праве. Оно заключается не только и не столько в способе прекращения действия доверенности, но в совершенно разной правовой природе. В первом случае речь идет о доверенности в общепринятом гражданско-правовом понимании. Во втором – об аналоге договора, направленного на отчуждение права собственности (в трактовке сирийского законодателя и толковании сирийского правоприменителя). Выявленная разница предопределяет и разные правовые последствия при возникновении юридических споров по сделкам, совершенным на основании обычной доверенности, с одной стороны, или безотзывной, с другой. Безотзывная же доверенность, оставаясь по форме

¹⁷⁰ Решение Кассационного суда Сирии № 421, от 05.04.1984, Основание 852, Правило №2449, Гражданский кодекс Сирии, части (1) Шафик Томе - Адиб Стамбули

доверенностью, по существу представляет собой документ, дающий основание для передачи права собственности на имущество¹⁷¹.

При этом правоприменителем широко используется правило о том, что если в реестре недвижимого имущества имеется отметка о наличии безотзывной доверенности, и собственник (доверитель) передает право собственности третьему лицу, то последствия споров, возникающих по поводу наличия доверенности, возлагаются на это третье лицо, а сделка признается фиктивной куплей-продажей между собственником и третьим лицом. То есть приобретатель недвижимого имущества, осведомленный о наличии в отношении такого имущества безотзывной доверенности, не является добросовестным¹⁷². Фактически, речь идет об аналоге мнимой сделки в российском праве.

С учетом изложенного можно сформулировать следующий вывод. Безотзывная доверенность как способ оформления отношений купли-продажи жилья, будучи специфическим институтом сирийского гражданского права, порождает двусмысленность, влечет риск ошибок, как у судей, так и у практикующих юристов. Безотзывная доверенность вызывает много конфликтов и разногласий, по сути, представляя собой способ уклонения как от уплаты налога на передачу объекта недвижимости в реестре недвижимости, так и от бремени содержания соответствующего имущества.

Введение института безотзывной доверенности в 1949 году с принятием ГК Сирии было обусловлено необходимостью на законодательном уровне урегулировать отношения между дилерами в сфере недвижимости. Изначально безотзывная доверенность внедрялась как упрощающий механизм, закрепленный законом – альтернатива традиционному договору купли-продажи. Преимущества безотзывной доверенности, которая предоставляет полномочия одному представителю на один раз, заключаются в возможности обеспечить покупателю уверенность в том, что продавец не может отозвать доверенность без его согласия, что гарантирует юридическую безопасность сделки. Кроме того, она способствует

¹⁷¹ Решение Кассационного суда Сирии № 1288 от 1983 г. Основание 146. Правило № 2444...

¹⁷² Шерба Амаль. Указ. соч. С 183.

экономии времени и усилий как для доверителя, так и для представителя благодаря своему непрерывному и бессрочному характеру. Безотзывная доверенность часто используется при продаже жилой недвижимости и земли.

В свете противоречивого характера безотзывной доверенности сирийский законодатель должен оптимизировать действующее правовое регулирование, минимизировав возможность неправомерных действий, совершаемых при использовании безотзывной доверенности. Кроме того, представляется, что это можно сделать, закрепив на законодательном уровне необходимость инициировать уведомление о наличии безотзывной доверенности всех заинтересованных лиц (таких как банки и госорганы) в течение определенного срока, не превышающего, например, 3 рабочих дня. Реализация такого предложения на практике значительно снизит риск злоупотреблений правомочиями как переданными, так и полученными по безотзывной доверенности.

Безотзывная доверенность предоставляет более широкий доступ к проведению сделок по отчуждению имущества всех слоев населения, так как является более простым способом, чем заключение договора купли-продажи.

Безотзывная доверенность предоставляет более широкий доступ к проведению сделок по отчуждению имущества всех слоев населения, так как, несмотря на ее противоречивую природу является эффективным правовым инструментом и более простым способом, чем заключение договора купли-продажи.

Выдача безотзывной доверенности, признаваемой сирийским законодателем и правоприменителем в качестве договора распоряжения недвижимым имуществом – устоявшийся и привычный институт сирийского права. Отказ от него значительно осложнил бы гражданско-правовой оборот недвижимого имущества, в т.ч. жилых помещений. Поэтому в настоящем исследовании содержится предложение, направленное на оптимизацию данного института, а не на его устранение. Таким образом, сирийскому законодателю необходимо внести в ГК Сирии правовую поправку, посредством которой он запрещает при наличии

у представителя безотзывной доверенности заключать договор купли-продажи недвижимости с самим собой¹⁷³.

Перейдем к вопросу о характеристиках жилой недвижимости как условия договора.

При заключении договора купли-продажи жилой недвижимости необходимо определить, является ли эта недвижимость лицензированной и находится ли она юридически и фактически в пределах определенных территорий. В связи с наличием в Сирии множества территорий, на которых нарушается закон, и неорганизованных территорий, изложенный аспект имеет важнейшее значение. В Сирии есть районы, застроенные с нарушением градостроительных и строительных норм (особенно после войны с Израилем в 1968 г. и перемещения большого числа жителей, ставших бездомными после оккупации Израилем Голанских высот, в то время как другие подобные территории образовались в течение кризиса, переживаемого Сирией в настоящее время). В этих районах недвижимость считается нелицензированной, то есть возведенной или приобретенной с нарушением, такая недвижимость не зарегистрирована в реестре недвижимости, официальные данные о ней отсутствуют¹⁷⁴. Заключать договоры в отношении такой недвижимости опасно, поскольку невозможно доказать наличие самого объекта или права собственности на него. Более того, в силу положений ст. 136 ГК Сирии, такие договоры недействительны (объект договора не должен противоречить закону или общественному порядку).

Следовательно, можно говорить о наличии проблем, связанных с невозможностью легализации и распоряжением жилыми объектами на соответствующих территориях. Представляется, что необходимо разработать комплекс нормативно-правовых документов, которые будут включать в себя методику легализации объектов недвижимого имущества, занесения соответствующих сведений в реестр недвижимости с целью нормализации

¹⁷³ СМ: Альдгем, Б. Роль нотариуса в обороте жилых помещений по российскому и сирийскому законодательству / Б. Альдгем // Ленинградский юридический журнал. – 2023. – № 2(72). – С. 156-171.

¹⁷⁴ Законодательный декрет № 40 от 2012г., «О строительных нарушениях в Сирии» // URL: <http://parliament.gov.sy/arabic/eindex.php?node=201&cat=4311&nid=4311&print=1> (дата посещения: 01.10.2022).

гражданско-правового оборота как жилых помещений, так и объектов недвижимого имущества в целом.

Данная проблема встает еще более остро после произошедшего в Сирии землетрясения, в результате которого было разрушено множество домов. Возведение нового жилья на разрушенных территориях также будет попадать в «серую зону», ввиду невозможности легализации такой недвижимости путем внесения в государственный реестр недвижимого имущества.

Отметим, что в настоящее время в России создана достаточно удачная по своей структуре и наполнению система правовых норм, регулирующих правовой режим жилого помещения, как объекта права собственности.

В отношении Сирии проведенное исследование позволяет сформулировать следующие выводы.

В Сирии отсутствует специальное правовое регулирование отношений, связанных с договором купли-продажи жилого помещения, поскольку законодатель не классифицирует объекты недвижимости по соответствующим признакам. В связи с этим, положения о договоре купли-продажи недвижимости полностью применяются к договорам купли-продажи жилых помещений в Сирии. Отсутствие законодательного определения понятия жилого помещения обуславливает отсутствие четкого понимания правовых особенностей договоров купли-продажи жилого помещения.

Предлагается следующее определение договора купли-продажи жилой недвижимости, которое должно быть отражено в ГК Сирии: «Договор, по которому право собственности на жилое помещение, предназначенное для проживания (дом, часть дома или квартира), передается в обмен на согласованную денежную сумму».

2.3. Элементы договора купли-продажи жилых помещений

Купля-продажа жилой недвижимости является важным процессом в жизни людей, как в исламском шариате, так и в светском законодательстве. Согласно исламскому шариату, при покупке и продаже следует учитывать несколько важных элементов.

Исламские школы выделяют элементы (условия) договора купли-продажи следующим образом¹⁷⁵:

<p>основное условие, требуемое для существования сделок (ар-аркан – الأركان).</p>	<p>диспозитивные (произвольные) условия, (аш-шурут ва-л-ахкам, الشروط والأحكام).</p> <p>Эти условия, которые связаны с каждым существенным элементом, предотвращают споры и проблемы между людьми.</p>
<p>стороны договора.</p>	<p>должны быть дееспособными, в здравом уме, и собственниками и обладателями объект (правильное законное владение).</p>
<p>предмет договора (аль-макуд алейхи или ал-маби'и عليه المعقود عليه) и цена (ас-саман الثمن).</p>	<p>предмет (ал-маби'и), и цена (ас-саман) должны существовать и быть четко определены, чтобы каждая сторона могла осуществить передачу другой стороне, иначе это Гарар (غرر), который запрещен исламским правом.</p>
<p>форма договора (аш-шакель الشكل ас-сига الصيغة), устно или письменно. Наличие полного соответствия волеизъявлению обеих сторон - оферты (аль-иджаб الإيجاب) и акцепта (аль-кубул القبول).</p>	<p>Согласно фикху утверждение (предложение заключить договор) должно быть выражено установленными словами и должно содержать в себе глагол, означающий действие «купить и продать», в прошедшем времени и непосредственно по отношению к лицу, которому адресовано предложение.</p> <p>Принятие (акцепт) должно быть выражено в этой же форме, без всякого ограничения и исключения.</p>

¹⁷⁵ Аль-Джазири Абд аль-Рахман. Правоведение Правильное законное владение (Фикх) в четырех исламских школах - Книга правил продажи. – Бейрут: Дом научной книги, 2003. –337 с. [на арабском языке].

	<p>Несоблюдение вышеназванных правил влечёт недействительность сделки.</p> <p>Важно отметить, что ханафитская школа рассматривает акцепт как встречное согласие любой из сторон на предложение оферента, в то время как другие исламские школы считают акцептом только действия покупателя.</p> <p>В шариате преобладает концепция абсолютной тождественности акцепта оферте, поэтому если акцепт содержит какие-либо изменения, его можно рассматривать как новый оферт. По нашему мнению, идея договора как соглашения воли двух сторон не противоречит возможности внесения изменений в акцепт, включая, например, уточнение деталей, исправление опечаток. В этом контексте можно сослаться на правила Принципов международных коммерческих договоров, которые возможно применить по аналогии. (Ст. 2.1.12)¹⁷⁶.</p> <p>Исламское правоведение, в качестве исключения из общего правила, допускает также заключение договора купли-продажи молчанием «молчаливое заключение акта», однако только в тех случаях, когда нельзя опасаться недоразумения.</p>
--	---

В части определения существенных условий договора жилого недвижимости правовое регулирование России и Сирии не различается, ввиду того, что соответствующие положения ГК Сирии были переняты из французского права, которое относится к романо-германской правовой семье, как и право России.

Существенными условиями договора купли-продажи жилых помещений, как в России, так и в Сирии являются¹⁷⁷:

¹⁷⁶ Принципы международных коммерческих договоров УНИДРУА . [электронный ресурс] — // URL: <https://docs.cntd.ru/document/901784163> (дата посещения 07.07.2024).

¹⁷⁷ Альдгем Б.И. Жилое помещение как предмет продажи по Сирийскому и Российскому законодательству. / Материалы Международного молодежного научного форума «ЛОМОНОСОВ-2021» / Ответственные редакторы:

- индивидуализирующие признаки предмета купли-продажи (ст. 554 ГК РФ, ст. 387 ГК Сирии);

- цена продаваемого объекта (ст. 555 ГК РФ, ст. 386 ГК Сирии). В качестве существенного условия договора продажи жилого помещения российский законодатель также называет перечень лиц, которые в соответствии с законом вправе пользоваться этим помещением после его продажи (ст. 558 ГК РФ).

Под предметом договора купли-продажи жилья мы понимаем конкретный объект жилой недвижимости, по поводу которого стороны договариваются.

Согласно законодательству обеих стран, при составлении договора необходимо включать подробную информацию, полностью характеризующую объект недвижимости, включая номер по реестру, адрес, площадь и другие соответствующие данные. Также важно отметить, что при описании объекта договора, помимо характеристик жилого помещения, также необходимо указать данные о земельном участке, на котором оно находится (ст. 554 ГК РФ)¹⁷⁸.

Конкретизация предмета договора купли-продажи жилья зависит от вида жилья. Для индивидуальных объектов жилой недвижимости – домов и приравненных к ним сооружений, автор считает, что необходимо указывать их технические параметры (общая площадь, жилая площадь, категория материалов стен, перекрытия и тому подобное), привязку к земельному участку и соседним объектам. В условиях чрезвычайных обстоятельств, таких как потеря кадастрового учета, данный вопрос может стать особенно актуальным. Поэтому мы считаем необходимым максимально подробно описать все характеристики объекта недвижимости, включая его технические и физические параметры.

В случае продажи усадьбы по сирийскому закону, кроме указанных выше критериев, характеризующих жилой дом как предмет договора, необходимо перечислить хозяйственно-бытовые здания с указанием их расположения на конкретном участке и размеры последней. Если предметом договора купли-

И.А. Алешковский, А.В. Андриянов, Е.А. Антипов, Е.И. Зимакова. // URL: https://lomonosov-msu.ru/archive/Lomonosov_2021/data/22402/126368_uid499461_report.pdf (дата посещения: 01.10.2022)

¹⁷⁸ Белов, В. А. Жилое помещение и обязательственные отношения = Residential premises and obligatory relations = Residential premises and obligatory relations : [монография] / В. А. Белов. - Москва : Юстицинформ, 2018. - 159 с.

продажи являются квартиры, изолированные комнаты в квартирах и общежитиях, то следует конкретизировать перечисленные объекты путем определения их технико-юридических параметров согласно техническому паспорту.

Как в России, так и в Сирии при продаже жилого дома одновременно с передачей права собственности на дом к покупателю переходит и право собственности на земельный участок (ст. 273, 552 ГК РФ и ст. 796 ГК Сирии). Согласно статье 811 ГК Сирии, если имеется несколько собственников этажей и разных квартир, они считаются совладельцами земли, на которой расположено здание. Не допускается отчуждение земельного участка без находящегося на нем здания, если они принадлежат одному лицу (п. 4 ст. 35 ЗК РФ). Но, в Сирии, согласно п. 3 ст. 769 допускается по соглашению отделить собственность на поверхность земли от собственности на то, что находится над ней или под ней.

Другим существенным условием договора купли-продажи жилья является согласование цены.

В ст. 373 ГК Сирии, помимо указания на то, что действительность договора купли-продажи зависит от согласия договаривающихся сторон относительно предмета договора и определения цены, подчеркнуто, что цена договора должна быть определена в сирийской валюте¹⁷⁹. В России валютой платежа является рубль (п. 1 ст. 317 ГК РФ). При этом в соответствии с пунктом 2 статьи 317 ГК РФ денежным обязательством может быть предусмотрено, что оно подлежит уплате в рублях (валюте платежа) в сумме, равной определенной сумме в иностранной валюте или в условных денежных единицах (валюта долга). Сирийское законодательство не содержит подобных положений.

Обязательное включение цены недвижимости в договоре купли-продажи обусловлено главным образом высокой стоимостью объекта, а также необходимостью уплаты налога на его продажу, который рассчитывается на основе указанной продажной цены¹⁸⁰.

¹⁷⁹ Аль-Хаким Жак Юсеф. Указ. соч. С. 242.

¹⁸⁰ Тихомиров, М. Ю. Собственность и иные вещные права на жилые помещения. Практическое пособие./ М. Ю. Тихомиров. — М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2011. — 109 с.

Из статьи 386 ГК Сирии следует, что цена определяется денежной суммой, которую покупатель обязан уплатить продавцу в обмен на объект жилой недвижимости, размер которой устанавливается по соглашению сторон по принципу договорного волеизъявления с учетом полной свободы ее определения. Если в договоре купли-продажи не указана цена продаваемой вещи или способ ее определения, договор признается незаключенным. Законодатель в статье 386 ГК Сирии, предусмотрел, что плата представляется в денежной форме. Она может быть уплачена продавцу единовременно, в рассрочку, в форме согласованного дохода либо в иных формах, не отступающих от намерения, для которого была установлена цена¹⁸¹.

Сирийский кассационный суд считает, что «в договоре купли-продажи определение цены и ее уплата является одним из условий действительности договора. Поэтому уплата цены является одним из условий законности продажи. Отказ продавца от права собственности на вещь не производится до тех пор, пока он не получил цену»¹⁸². То есть, если продавец отказывается от права собственности и информация об этом передается в реестр недвижимости, это создает презумпцию, что продажа завершена и сумма оплаты получена продавцом.

Статья 398 ГК Сирии гласит:

«1. Если продажа осуществляется с отсрочкой уплаты цены, продавец может оговорить, что передача права собственности покупателю обусловлена уплатой ему полной цены, даже если проданная вещь уже была передана.

2. Если все части цены оплачены, то переход собственности на покупателя считается основанным на моменте продажи».

На практике это означает, расчет после перехода права собственности возможен по соглашению обеих сторон, но до передачи права собственности в реестре недвижимости. При регистрации перехода права собственности компетентный сотрудник реестра недвижимости проверяет, что продавец получил

¹⁸¹ Аль-Зуби Мухаммад Юсуф, Разъяснение договора купли-продажи в гражданском праве. – Дамаск: Дом культуры издательского дела и распространения, 2006. – 573 с. [на арабском языке].

¹⁸² Решение Кассационного суда Сирии № 2030, основание 550 от 14 августа 1957 г. *Lawyers Journal*, С. 332.

полную стоимость объекта недвижимости и выполнил соответствующие обязательства, запросив стороны договора. В Сирии, как и в России, к сожалению, в договоре нередко указывают заниженную цену, а передают – истинную. Подобный механизм часто используется для уклонения от уплаты налогов.

Оценка жилья профессиональными оценщиками, введенная в соответствии с законодательством Сирии в настоящее время должна быть базой для расчета пошлины и уплаты налогов, то есть для осуществления фискальных обязанностей. Но в России стороны вправе выбрать для исчисления пошлины не только рыночную, но и кадастровую стоимость (см. например, ст. 333.25 НК РФ).

Стоит отметить, что кадастровая стоимость и в РФ, и в Сирии не имеет отношения к рыночной стоимости. Так, при определении рыночной стоимости оценщики ориентируются на стоимость продажи аналогичных объектов жилой недвижимости в той местности, в которой находится объект оценки.

Отмечается, что сирийское законодательство не содержит положений, обязывающих продавца жилой недвижимости включать в договор купли-продажи условия, связанные со способом управления жилым домом. Однако, с точки зрения права, данные условия играют важную роль в защите прав как продавца, так и покупателя. Например, эти условия могут обеспечить оказание регулярных услуг по техническому обслуживанию здания, обеспечение безопасности жильцов, регламентацию правил проживания и пользования внутри здания. Кроме того, наличие таких условий, способствует стабильности и безопасности окружающего объект, а также способствует предотвращению споров между различными собственниками недвижимости. Все это подчеркивает важность наличия обязательных условий для таких ситуаций, особенно в договорах купли-продажи жилой недвижимости из-за их экономического и социального значения. Поэтому мы считаем, что включение подобных положений в договор может послужить дополнительной гарантией для сторон и обеспечить более высокий уровень защиты их прав.

Одна из договаривающихся сторон может при заключении договора обмануть другую, увеличив или уменьшив цену, поэтому ГК Сирии в ст. 126

регламентирует данную ситуацию, и продажа подлежит признанию ничтожной. Также в ст. 393 ГК Сирии запрещена несправедливость при продаже недвижимости несовершеннолетнего или недееспособного. Если недвижимость несовершеннолетнего продается с явной несправедливостью, покупатель обязан увеличить цену в той мере, которая необходима для устранения несправедливости, что составляет четыре пятых реальной стоимости имущества (стоимости аналогичного объекта) на момент продажи. Это правило закреплено в ГК Сирии в ст. 393.

В исламском праве опекуну разрешено распоряжаться имуществом несовершеннолетнего в двух случаях: когда существует острая необходимость для несовершеннолетнего или что это действие включает в себя чистую выгоду несовершеннолетнего¹⁸³.

В сирийском законодательстве опекуну или попечителю не разрешается продавать имущество несовершеннолетнего, если в этой продаже нет явной заинтересованности или выгоды, например, если несовершеннолетний нуждается в алиментах и нет денег для их выплаты. И конечно, это соответствует положениям шариата, но законодатель связывает это с дополнительным условием – получением разрешения компетентного судьи. Это подтверждается п.2 ст. 172 сирийского Закона о личном статусе: «Опека или попечитель не имеет права продавать или закладывать имущество несовершеннолетнего иначе, как с разрешения компетентного судьи после проверки обоснованности таких действий».

В России, в качестве правовой защиты сделки с имуществом несовершеннолетнего нотариально удостоверяются (ст. 54 Закона о регистрации недвижимости).

В Сирии обязательным является указание цены не только в самом договоре, но и в акте передачи недвижимости. Это служит подтверждением дохода продавца для налоговых органов¹⁸⁴.

¹⁸³ Ас-Савафи Салем Хамид Мухаммад. Опека над имуществом несовершеннолетнего. – Египет: Каир-Издательский центр Аль-Гандур, 2009. – 180 с. [на арабском языке].

¹⁸⁴ Моркус Сулейман, Имам Мухаммед Али. Договор купли-продажи. – Каир: Каирский университет, 1955. – 463 с. [на арабском языке].

К существенным условиям договора могут быть отнесены и другие условия, если на этом настаивает хотя бы одна из сторон. Таковыми являются, например, срок освобождения жилого помещения от обременения, условие о порядке уплаты денежных средств покупателем (с рассрочкой или отсрочкой платежа) и тому подобное¹⁸⁵.

В силу ст. 250 ГК РФ, если помещение принадлежит нескольким собственникам, у каждого есть преимущественное право покупки доли, которую намерен продать кто-либо из них.

В Сирии преимущественное право покупки доли в праве на жилую недвижимость было подробно регламентировано в эпоху французского мандата над Сирией и Ливаном. Регулирование в общих чертах было аналогично тому, что предусмотрено в ГК РФ. ГК Сирии прямо отменил Судебный кодекс и Закон 3339, регулировавшие права на недвижимость в Сирии. И сегодня право Сирии не содержит специальных положений о преимущественном праве покупки доли в праве на жилую недвижимость.

Нежелание сирийского законодателя принять положения о преимущественном праве покупке вызвало волну критики со стороны сторонников законодательства, производного от исламского права, рассматривая право преимущественной покупки среди положений, предусмотренных исламским правом¹⁸⁶.

Одним из важнейших представителей этого течения был профессор Мустафа аз-Зарка, резко осуждавший законодателя и его пренебрежение положениями исламского шариата.

По нашему мнению, одним из институтов, регулирующих пределы свободы договора в целях защиты прав интересов других лиц, является институт преимущественного права. Также преимущественное право покупки совместимо с представлениями о праве справедливости. Поэтому мы считаем, что сирийский

¹⁸⁵ Аль-Шамрани Адлан. Продажа и аренда недвижимости в исламской юриспруденции. – Эр-Рияд: Публикация Саудовское общество фикха, 2016. – 978 с. [на арабском языке].

¹⁸⁶ Аль-Зарка Мустафа. Договор купли-продажи и бартера. – Дамаск: 1965. – 540 с. [на арабском языке].

законодатель должен исправить эту ошибку и учесть место и роль преимущественного права в наше время.

Предлагаем сирийскому законодателю урегулировать этот вопрос на законодательном уровне. Например, этот вопрос можно урегулировать так, что при продаже доли жилого имущества (общая собственность) лицо, желающее продать, должно письменно уведомить других участников общей собственности о своем намерении продать свою долю третьему лицу с указанием цены и иных условий. Полагаем, что такие уведомления лучше всего предоставлять через нотариуса, подав заявления другим участникам долевой жилой собственности. Если другие участники общей долевой собственности не приобретут продаваемую долю в течение одного месяца со дня извещения, продавец имеет право продать свою долю кому угодно. В случае, если все остальные участники отказываются (письменно) от преимущественного права покупки, доля может быть продана третьему лицу до истечения указанных сроков. И если продавец нарушает преимущественное право покупки, любой другой участник общей собственности имеет право возразить в судебном порядке. Таким образом, участник общей собственности может защищать свои права через судебное разбирательство, требуя признания сделки недействительной, перевода прав и обязанностей покупателя на себя или возмещения убытков.

В Сирии и России законодатель, устанавливая право каждого лица на жилище, не конкретизирует, что вышеуказанное жилище должно обязательно находиться у этого гражданина в собственности. Право на жилище подразумевает право лица проживать в жилом помещении, однако это положение, само по себе, не предоставляет гарантии наличия жилища в собственности¹⁸⁷. Но если жилое помещение находится в собственности лица, оно не лишено права продать его.

На наш взгляд, в российском правовом порядке добровольная продажа единственного жилья дееспособным субъектом гражданско-правовых отношений

¹⁸⁷ См. Альдгем Б. Защита прав граждан при продаже единственного жилья в Российском и Сирийском законодательстве // Право и современная экономика: опыт и будущее: сборник материалов V Международной научно-практической конференции юридического факультета СПбГЭУ. С. 342 -348.

не может противоречить конституционному праву на жилище, учитывая, что такое право, исходя из буквального толкования Основного закона, не содержит в себе юридическую обязанность иметь помещение в собственности. Иная трактовка ст. 40 Конституции РФ противоречила бы самому принципу реализации конституционных прав граждан.

В то же время продажа единственного жилья его собственником должна влечь ограничение права на жилище в части требования улучшения жилищных условий за счет государства. Такая норма прямо обозначена в статье 53 ЖК РФ, в соответствии с которой граждане, совершившие действия, в результате которых они могут быть признанными нуждающимися в жилых помещениях, не вправе претендовать на постановку на учет нуждающихся в жилищных помещениях в течение пяти лет после совершения указанных действий.

Следует отметить, что вышеуказанная норма является предметом критики ряда исследователей. Как отмечает Е.А. Махиня, основная проблема состоит в том, что ЖК РФ не содержит закрытого перечня критериев, которые свидетельствовали бы о недобросовестности лица, претендующего на постановку на учет нуждающихся в жилых помещениях. Поэтому, в правоприменительной практике практически любое действие, направленное на отчуждение жилого помещения, рассматривается в качестве сознательного ухудшения жилищных условий¹⁸⁸.

В сирийском законодательстве нет специальных правил, ограничивающих право собственника распоряжаться своей недвижимостью, особенно жильем. Собственник пользуется полной и абсолютной свободой действий.

Нет и норм, обязывающих государство помогать гражданам улучшать жилищные условия. Конституция Сирии предусматривает право гражданина на жилище, но фактически государство не гарантирует обеспечение жильем всех.

Применительно и к сирийскому, и к российскому правопорядкам невозможно не согласиться с тем обстоятельством, что должен существовать

¹⁸⁸ Махиня, Е. А. Некоторые проблемы применения статьи 53 Жилищного кодекса Российской Федерации / Е. А. Махиня // Сибирское юридическое обозрение. — 2015. — №2 (27). — С. 57-66. // URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/nekotorye-problemy-primeneniya-stati-53-zhilischnogo-kodeksa-rossiyskoy-federatsii> (дата посещения: 14.10.2022).

законодательный барьер, препятствующий злоупотреблениям, связанным с отчуждением объекта жилой недвижимости и повторным получением жилой недвижимости от государства. Иное являлось бы злоупотреблением конституционным правом и привело бы к невозможности его реализации другими субъектами, которые действительно нуждаются в улучшении жилищных условий. В то же время, не каждое отчуждение жилой недвижимости должно рассматриваться как злонамеренное ухудшение таких условий, ограничивающее право на обращение за помощью к государству, в связи с постановкой на учет в качестве лица, нуждающегося в улучшении жилищных условий.

Такой подход поддерживается КС РФ, который в определении № 1543-О-О установил, что ст. 53 ЖК РФ может рассматриваться в качестве не нарушающей права и свободы граждан лишь в той мере, в которой данная норма ограничивает право граждан на постановку на учет в том случае, если гражданами были совершены умышленные действия с целью создания искусственных условий для постановки на учет¹⁸⁹.

Так, по нашему мнению, презумпция недобросовестности продавца жилого помещения, который в течение следующих пяти лет обращается с заявлением о постановке на учет, может быть опровергнута в том случае, если продажа недвижимости была вызвана уважительными причинами. Перечень таких уважительных причин не может быть закрытым, и определение уважительности должно осуществляться дискреционным полномочием органа, принимающего решение о постановлении лица на учет. К таким причинам, по нашему мнению, следует отнести тяжелую болезнь самого лица или его близкого, а также иные подобные обстоятельства, делающие продажу недвижимости единственным выходом из сложившейся ситуации.

¹⁸⁹ Определение Конституционного Суда РФ от 19.04.2007 N 258-О-О "Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Кузнецова Александра Владимировича на нарушение его конституционных прав статьей 53 Жилищного кодекса Российской Федерации" // СПС «Консультант Плюс».

Исходя из вышеизложенного, статью 53 ЖК РФ¹⁹⁰ следует изложить в следующей редакции:

«Граждане, которые с намерением приобретения права состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях совершили действия, в результате которых они могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях, принимаются на учет не ранее, чем через пять лет со дня намеренного совершения указанных действий, за исключением случаев, когда такие действия были вызваны болезнью лица, его близких или иными уважительными причинами».

Данное уточнение позволит, с одной стороны, защитить конституционные права других граждан, претендующих на жилище, установив действенный правовой барьер для пресечения злоупотреблений, а, с другой стороны, путем увеличения дискреционных полномочий органа, принимающего решение, не допустить излишнего и непропорционального ограничения права лица на собственное жилище.

В Сирии, в отсутствие правовых норм, ограничивающих правомочие распоряжения собственника жилья, сирийский законодатель должен учитывать российский опыт, с целью обеспечения реализации конституционного права граждан, нуждающихся в жилье.

В качестве существенного условия договора продажи жилого помещения российский законодатель называет перечень лиц, которые в соответствии с законом вправе пользоваться этим помещением после его продажи, с указанием вида права пользования проданным объектом (ст. 558 ГК РФ).

В ходе исследования правоположений России и Сирии сделаны следующие выводы:

- В России, договор купли-продажа жилого помещения регулируется общими нормами гражданского законодательства о купле-продаже, предусмотренными ГК РФ. Автор считает, что этот вопрос затрагивает каждого человека в какой-то момент его жизни, поскольку продажа жилого помещения касается всех. Поэтому

¹⁹⁰ Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 22.04.2024, с изм. от 25.04.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.07.2024) // СПС «КонсультантПлюс»

было бы целесообразно не ограничиваться одной статьей, а выделить этот вопрос в отдельный раздел законодательства.

- Существенные условия договора продажи жилья в странах отличаются тем, в России, кроме предмета и цены договора, необходимо указывать лиц, которые сохраняют право проживания в отчуждаемом помещении. Считаем необходимым включить эти требования в сирийском гражданском праве.

- Сирийскому законодателю следует включить в законодательство Сирии положения, которые обязывают продавца жилого помещения включать в договор купли-продажи условия о способе управления многоквартирным домом. Эти условия должны содержать данные, позволяющие идентифицировать субъекта, ответственного за управление. Такой подход актуален для обоих правовых порядков. Кроме того, законодательно следует определить обязанности собственника жилого помещения по отношению к членам его семьи.

2.4. Особенности формы и порядка заключения договора купли-продажи жилых помещений

ГК РФ и ГК Сирии содержат аналогичные, по сути, правила о том, что договор считается заключенным с момента согласования всех существенных условий между сторонами (ст. 342 ГК РФ, ст. 92 ГК Сирии).

Цель требований к форме договора заключается в том, что они позволяют сделать отношения между сторонами более определенными, устранить причины возникновения конфликтов в будущем по поводу факта и содержания сделки¹⁹¹.

В ГК РФ установлены специальные требования к форме договора купли-продажи жилой недвижимости: заключение такого договора осуществляется в письменной форме путем составления единого документа (ст. 550 ГК РФ).

¹⁹¹ Брагинский М.И., Витрянский, В.В. Договорное право. / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. — Кн. 1. М., 2009. — 479 с.

В ГК Сирии нет специальных норм о заключении договора купли-продажи недвижимого имущества.

Общее правило о форме договора включено в ст. 93 ГК Сирии: волеизъявление осуществляется устно, письменно и обычным знаком (язык жестов для немого, который не может говорить).

Мы должны обратиться к позиции фикха относительно форм волеизъявления.

Исламские правоведы определяют волю как намерение в отношении чего-либо и направление к нему.

Воля, заложенная в душе человека, не учитывается законом, если она не выражена человеком и не проявляется во внешнем осязаемом мире. Известно, что эта воля должна быть направлена на создание правового воздействия, поэтому закон не обращает внимание на волю, которая не является серьезной, например, обличенную в юмористическую форму.

В исламской юриспруденции нет определенных требований к форме договоров, нет и конкретных слов (формул). Это считается основными чертами исламского законодательства. Аль-Зухайли пишет, что «устное произнесение является изначальным естественным средством выражения скрытой воли, и оно чаще всего используется в договорах между людьми. Понятны его сила, значение и ясность»¹⁹².

Договор заключается в устной форме за исключением случаев, когда человек не может выразить свою волю устно, будучи немым, что является мнением Имама аш-Шафии и Ханафитской школы, делавших упор на словесную форму (устно)¹⁹³.

Мусульманские правоведы интересовались формой договоров не ради договоров как таковых или просто для того, чтобы установить определенные фразы

¹⁹² Вахба бин Мустафа Аль-Зухайли. Исламская юриспруденция и ее доказательства. – Дамасский университет - Колледж шариата. Дамаск: Дар Аль-Фикр, 2006. – 735 с. [на арабском языке].

¹⁹³ Музаффар Махмуд. Теория контрактов, юридическое исследование в сравнении с положениями исламского права. – Джидда: Al Thaqafa Press, 1999. – 320 с. [на арабском языке].

или их высказывания, а скорее потому, что форма являетсяместилищем содержания — воли, направленной на совершение каких-либо юридически значимых действий.

Что касается знаков, то для него договор является ясным и понятным знаком. Школа шафиитов полагает, как это разъясняет Абд ар-Раззак ас-Санхури: «Ясный знак негомо, указывающий на его намерение заключить договор, является достаточным. С этим согласны и другие ханафитские, маликитские и ханбалитские правоведы, но они считают, что если знак негомо неясен, то договор не имеет места, даже если он сопровождается письменной фиксацией»¹⁹⁴.

Шейх Мухаммад Абу Захра указывает в своем исследовании по теории контрактов, что «согласно ханбалитской и ханафитской юридическим школам, если немая договаривающаяся сторона может писать, то договор должен быть заключен в письменной форме, помимо его выражения знаком. Ханафитская школа считает, что если договаривающаяся сторона может говорить, то использование знака для договора недопустимо»¹⁹⁵.

В сирийском законодательстве есть договоры, для которых законодатель определяет необходимость составления в письменной форме, несоблюдение которой влечет недействительность договора. Это договор о создании компании и договором дарения недвижимости¹⁹⁶. Соответственно, сирийский законодатель не требует каких-либо формальностей (письменной формы) при заключении договора купли-продажи жилой недвижимости.

На наш взгляд, договор купли-продажи жилой недвижимости не менее важен, чем договор дарения недвижимости и договор о создании компании. В контексте рассмотрения важности письменной формы при заключении договора

¹⁹⁴ Аль- Санхури Абдул Раззак Ахмед. Источники права в исламской юриспруденции. – Каир: Лига арабских государств, Институт высших арабских исследований, 1971. – 258 с. [на арабском языке].

¹⁹⁵ Абу Захра Мухаммад. Теория собственности и контрактов. – Каир: Дом арабской мысли, 1976. – С 412. [на арабском языке].

¹⁹⁶ Салех Фаваз. Гражданское право - Источники обязательств. – Дамаск: Публикации виртуального университета, 2018. – С 14. [на арабском языке].

купли-продажи жилой недвижимости, обратимся к сирийскому Кодексу о доказательствах (далее – КД Сирии)¹⁹⁷, сирийский законодатель рассматривает письменные документы, будь то неофициальные, составленные между договаривающимися сторонами, или официальные, например, удостоверенные нотариусом, в качестве одного из средств доказывания. «Письменный документ обладает абсолютной доказательной силой, поскольку применим для доказывания всех материальных фактов и юридических действий, независимо от ценности права»¹⁹⁸.

Определение официальных документов включено в п. 1 ст. 5 КД Сирии: это письменная форма, в которой государственный служащий (например, нотариус) фиксирует в пределах своих полномочий и юрисдикции все, что было им сделано или получено от заинтересованных сторон.

Официальный документ имеет первостепенное юридическое значение по сравнению с неофициальным документом. Причина этого заключается в следующем: государственное должностное лицо (нотариус или другие должностные лица), при составлении официального документа, не имеет в этом личной заинтересованности¹⁹⁹.

Отсутствие положений о форме договора купли-продажи в сирийском законодательстве - серьезный недостаток, который необходимо устранить. В связи с вышеизложенным, предлагаем ввести в ГК Сирии новую статью следующего содержания: договор купли-продажи недвижимости (то есть договор об обязательствах) должен быть заключен в письменной нотариальной форме, в противном случае он недействителен.

¹⁹⁷ Кодекс доказывания Сирийской Арабской Республики от 10.06.1947 № 359.

<http://parliament.gov.sy/arabic/index.php?node=201&nid=12365&ref=tree&> (дата посещения: 14.03.2024).

¹⁹⁸ Решение Кассационного суда в Сирии №111 на основании 511 от 1992 г.

¹⁹⁹ Шерба Амаль. Сирийский Кодекс о доказательствах. – Дамаск: Публикации частного университета Аль-Шам, 2019. – 239 с. [на арабском языке].

Обращаясь к сирийской практике, можно резюмировать, что люди наиболее склонны заключать договор купли-продажи недвижимости в письменной форме, несмотря на то что сирийское законодательство этого императивно не требует.

В Сирии договаривающиеся стороны часто добровольно прибегают к услугам юристов для составления договора. Продавец и покупатель могут договориться о составлении официального документа, заверенного у нотариуса, или предусмотреть простую письменную форму²⁰⁰.

Когда стороны обращаются к нотариусу, договор купли-продажи заключается на консультации в нотариальной конторе в присутствии обеих сторон и оформляется нотариальным документом.

После этого нотариус подготавливает копии нотариально заверенного договора: копию, которую он хранит в архиве, копию для продавца и еще одну для покупателя. На это указывает ст. 13 закона Сирии о нотариате.

В России, до вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»²⁰¹ все сделки с недвижимостью подлежали обязательному нотариальному удостоверению. В настоящий момент обязательное участие нотариуса в сделках купли-продажи жилых домов предполагается в случаях, строго определенных законом, а именно: во-первых, это сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, в том числе при отчуждении всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке (ст. 42 Закон о регистрации недвижимости РФ). Во-вторых, сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки, а также по отчуждению недвижимости, принадлежащей несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным (ст. 54 Закон о регистрации недвижимости РФ), а также договоры ренты (ст. 584 ГК РФ).

²⁰⁰ Салех Фаваз . Указ. соч. С. 51.

²⁰¹ Закон утратил силу в связи с принятием Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ.

Д.Ф. Бахитова отмечает, что: «Одним из основных правовых последствий применения нотариальной формы гражданско-правовых сделок является то, что нотариально удостоверенная сделка обладает, в силу факта её нотариального удостоверения, официальной гарантией юридической действительности, которая не нуждается в доказывании другими средствами, так как является публичной»²⁰². Е.В. Яковлева, В.И. Иванкина подчеркивают, что «Нотариальная форма предполагает, что процесс формирования и изъявления воли происходит особым образом, под контролем авторитетного лица – нотариуса»²⁰³. М.Н. Илюшина полагает, что нотариальная форма сделок относится к специальным правовым механизмам, направленным на защиту прав и участников оборота жилой недвижимости²⁰⁴.

Следует отметить, что некоторые российские ученые и практические работники предлагают распространить требование о нотариальной форме сделки купли-продажи на все жилые помещения. Безусловно, следует согласиться с К.А. Корсиком в том, что реализация такого предложения позволила бы в значительной степени снизить число противоправных сделок с жилыми помещениями²⁰⁵.

Однако, при формулировании столь категоричных предложений, возможность и целесообразность их применения должна исследоваться на более фундаментальном уровне, нежели научная статья.

Потенциально реализация предложения о распространении требования нотариального удостоверения на все сделки с жилыми помещениями способна повлечь не только разгрузку судебной системы за счет снижения количества дел о признании недействительными договоров с соответствующим предметом, но и

²⁰² Бахитов, Д. Ф. Нотариальное удостоверение и государственная регистрация сделок с недвижимостью / Д. Ф. Бахитов // Вестник Омского университета. Серия «Право». — 2010. — № 1 (22). — С. 77–81.

²⁰³ Яковлева, Е. В., Ивакин В. И. К вопросу о нотариальном удостоверении договора купли-продажи жилого помещения / Е. В. Яковлева, В. И. Ивакин // ЭКОНОМИКА И СОЦИУМ. — 2018. — № 6 (49) — С. 1402-1405.

²⁰⁴ Илюшина, М. Н. Новеллы правового регулирования способов защиты прав участников договора купли-продажи жилой недвижимости в гражданском законодательстве / М. Н. Илюшина // Семейное и жилищное право. — 2016. — № 3. — С. 33-36.

²⁰⁵ Корсик, К. А. Некоторые аспекты превентивной функции нотариата / К. А. Корсик // Актуальные проблемы российского права. — 2021. — № 5. — С. 148-154.

значительное увеличение нагрузки на нотариат и существенное «удорожание» таких сделок в связи с необходимостью их нотариального удостоверения²⁰⁶. Целесообразно проработать эту идею с точки зрения изменения или дифференциации стоимости нотариальных услуг при удостоверении сделок купли-продажи жилых помещений между близкими родственниками и собственниками, поскольку стороны таких договоров находятся в доверительных отношениях, а значит, превенция нарушения их интересов менее актуальна. Например, можно снизить установленный законом нотариальный тариф (ст. 22.1 Основ) за обязательное удостоверение таких сделок в два раза, оставив на прежнем уровне максимальный уровень нотариального тарифа. В таком случае, соответствующий тариф за нотариальное удостоверение сделки купли-продажи жилого помещения между близкими родственниками и собственниками составил бы 3 тыс. + 0,1% от суммы сделки при условии, что она меньше 10 млн. руб. и 23 тыс. + 0,05% от суммы сделки при условии, что последняя превышает 10 млн. руб. В таком случае, как представляется, реализация предложения о распространении нотариального удостоверения на все сделки с жилыми помещениями будет воспринята общественностью менее критично, а потому эффект от соответствующей оптимизации законодательства будет положительным.

Законопроект²⁰⁷ о распространении нотариального удостоверения на все сделки с имуществом, переход прав на которые требует государственной регистрации, был внесен на рассмотрение Государственной Думы в 2017 году, и отклонен в 2019 году. Можно сформулировать вывод о перспективности и целесообразности дальнейшей проработки и научно-практического обоснования распространения требования о нотариальной форме сделки на куплю-продажу жилых помещений.

²⁰⁶ Лазаренкова, О. Г. Тенденция расширения участия нотариуса при совершении сделок с недвижимостью / О. Г. Лазаренкова // Нотариус. — 2016. — № 4. — С. 28-31.

²⁰⁷ Законопроект № 193850-7 «О внесении изменения в статью 8.1 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (об обязательном нотариальном удостоверении сделки). // URL: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/193850-7> (дата посещения: 28.03.2022).

Подчеркнем, что обязательная нотариальная форма обеспечивает предоставление дополнительных гарантий безопасности участникам гражданской обороты. В рамках тенденции к ускорению этого процесса российский нотариус при удостоверении сделок купли-продажи недвижимого имущества немедленно, но не позднее окончания рабочего дня или в сроки, определенные стороны договора подают в Росреестр Электронное заявление о регистрации прав и прилагаемые к нему документы (ст. 55 Основ).

По нашему мнению, нотариальная форма должна быть обязательной (как конститутивное требование к форме) для всех сделок, связанных с куплей-продажей жилой недвижимости. Таким образом, использование нотариально заверенной формы для сделок с недвижимостью способствует обеспечению безопасности, подтверждает юридическую значимость документов, предотвращает мошенничество и обеспечивает соблюдение законодательства²⁰⁸.

Участие нотариуса в купле-продаже жилых помещений и его функции опосредуются исторической спецификой развития института нотариата в соответствующем государстве. С учетом этой специфики вырабатывается правовое регулирование как в России, так и в Сирии²⁰⁹.

Важно учитывать и тот факт, что рассматриваемый нами в компаративистском аспекте институт участия нотариуса в сделках является комплексным, а его правовая регламентация не ограничивается законодательством о нотариате России и Сирии соответственно. Существенное влияние на функциональную нагрузку нотариуса в контексте купли-продажи жилых помещений оказывает гражданское законодательство, регламентирующее оборот недвижимых вещей в целом и жилых помещений в частности²¹⁰. При этом следует отметить, что институт нотариата реципирован правовыми системами России и

²⁰⁸ Альдгем, Б. Роль нотариуса в обороте жилых помещений по российскому и сирийскому законодательству / Б. Альдгем // Ленинградский юридический журнал. – 2023. – № 2(72). – С. 168.

²⁰⁹ Макаров, А. П., Мещеряков М.А. Развитие системы нотариата в современной России: вызовы и перспективы/ А. П. Макаров, М. А. Мещеряков// Закон. — 2019. —№ 7. — С. 44-48.

²¹⁰ Сазонов, М. М. Купля-продажа недвижимости с нотариальным сопровождением / М. М. Сазонов// Проблемы современной науки и образования. — 2014. — № 3. — С. 8-12.

Сирии, что предполагает наличие общих черт в правовой природе нотариата, а потому и в правовом регулировании нотариальной деятельности на этапе как формирования, так и развития нотариата.

Как в России, так и в Сирии, нотариат имеет богатую историю, исследовав которую представляется необходимым акцентировать внимание на количестве и содержании действий, совершать (профессионально) которые уполномочен современный нотариус²¹¹. Очевидно, чтобы совершать эти действия необходимо обладать специальными знаниями, которые гражданин может получить в соответствующем объеме и на соответствующем уровне, только пройдя специальное обучение, то есть получив особую профессию. Пока будет существовать потребность в особом порядке оформления документов и подтверждении фактов, будет востребован нотариат²¹².

В Сирии, как и в России, основная миссия нотариата состоит в том, чтобы предотвращать споры между людьми. Нотариат в Сирии, существуя более пяти веков, удовлетворяет потребность людей в надежном закреплении прав, в стабильности и предсказуемости имущественных отношений путем совершения нотариусами предусмотренных законодательными актами нотариальных действий²¹³.

С развитием цивилизации в Сирии увеличилось число сделок, как и число споров, а потому возникла объективная потребность в удостоверении письменных договоров как фактов правовой действительности. Это обусловило необходимость формирования института, который мог бы обеспечить документальное сопровождение сделок. В отличие от России, в которой существует огромная база оцифрованных или цифровых источников, выступающих доктринальной основой

²¹¹ Калашникова, Е. Б., Кавкаева, Ю.А. Историко-правовой аспект становления и развития нотариата в дореволюционный период России / Е. Б. Калашникова, Ю. А. Кавкаева// Научные междисциплинарные исследования. — 2020. — № 6. — С. 172-177.

²¹² Арчугова, Е. А., Рассказова, Н. Ю., Шварц, М. З. Нотариальное удостоверение сделок / Е. А. Арчугова, Н. Ю. Рассказова, М. З. Шварц. -Федеральная нотариальная палата. — Москва : ФРПК, 2012. — 166 с.

²¹³ Томе Ш., Стамбули М. Дополнение к сирийской гражданской легализации в системах недвижимости. Т. 2. Дамаск, 1994. С. 365. [на арабском языке].

проводимых историко-ориентированных исследований, в Сирии подавляющее большинство источников представлено на бумажных носителях²¹⁴. Эти обстоятельства значительно усложняют ретроспективное исследование.

Регулирование нотариальной деятельности в Сирии регламентирует принятый в 2014 году Закон Сирии о нотариате²¹⁵. В соответствии с данным Законом совершение нотариальных действий в Сирии возлагается на нотариусов, работающих в государственных нотариальных конторах, государственных нотариальных архивах (государственные нотариусы).

Деятельность нотариусов в России регламентируется Основами, в отличие от нотариусов в Сирии, ее могут осуществлять нотариусы как в государственной нотариальной конторе, так и занимающиеся частной практикой.

В отличие от Основ, Закон Сирии о нотариате, является более лаконичным, и его положения посвящены, в подавляющем большинстве, организационным основам нотариата, а не правовому статусу или функциональной нагрузке нотариуса. Это происходит потому, что нотариус в Сирии является государственным служащим.

Организация работы нотариусов Сирии в целом очень схожа с осуществлением аналогичной деятельности российского нотариуса.

Задачи нотариуса при оформлении сделок купли-продажи с жилыми помещениями по российскому и сирийскому законодательству похожи и касаются нескольких аспектов: нотариус проверяет правоспособность и дееспособность заявителей – сторон договора купли-продажи и их представителей (при совершении сделки через представителя), проводит правовую экспертизу представленного проекта договора / односторонней сделки либо самостоятельно

²¹⁴ Михайлова, И. А. Модернизация законодательства о нотариате как фактор, повышающий гарантии охраны и защиты гражданских и семейных прав/ И. А. Михайлова // Нотариус. —2021. —№ 3. — С. 15-22.

²¹⁵ См. Закон № 15 от 2014 г., регулирующий деятельность нотариуса в Сирии. // URL: https://www.ilo.org/dyn/natlex/natlex4.detail?p_isn=98929&p_lang=en (дата посещения: 11.05.2022).

составляет такой проект по просьбе заявителей, удостоверяет договор купли-продажи²¹⁶.

Согласно положениям ст. 11 Закона Сирии О нотариате, нотариус, прежде чем приступить к составлению или удостоверению документа, должен убедиться в присутствии перед ним самих заинтересованных лиц или их представителей, установить их личность и наличие правомочий (в случае присутствия представителя), независимо от того, являются ли стороны физическими или юридическими лицами. Идентификация личности осуществляется посредством сопоставления характерных черт владельца личного документа со сведениями о нем, указанными в личном документе. В Сирии роль личного документа играет национальное удостоверение – документ, отчасти похожий на внутренний паспорт гражданина Российской Федерации, но содержащий более подробную информацию, позволяющую идентифицировать гражданина не только по фото, но и по описанию. Нотариус идентифицирует заявителя по фото в национальном удостоверении, сопоставляет цвет глаз и кожи, указанные в национальном удостоверении с внешним видом заявителя, а также устанавливает наличие у заявителя особых примет лица, перечисленных в национальном удостоверении²¹⁷. Проверка полномочий представителя осуществляется посредством идентификации личности представителя по национальному удостоверению и проверки представленной им доверенности (ст. 15 Закона Сирии о нотариате).

Нотариус выясняет условия купли-продажи, согласованные сторонами, проверяет их соответствие закону, с учетом воли сторон составляет договор купли-продажи на гербовом бланке Министерства юстиции Сирии, оглашает текст договора сторонам и убеждается в том, что данный текст понятен обеим сторонам (ст. 21 Закона Сирии о нотариате). После подтверждения сторонами факта того, что текст договора им понятен и его условия действительно согласованы, стороны

²¹⁶ Батурина, Н. И. Медведев, И. М. Роль нотариуса в сфере оборота недвижимости / Н. И. Батурина, И. М. Медведев // Вестник Волгоградской академии МВД России. — 2017. — № 1. — С. 40-44.

²¹⁷ Али Фарес. Нотариус между текстом и практическим применением. – Алеппо: Юридические публикации Аль-Халаби, 2014. – 259 с. [на арабском языке].

подписывают договор и оставляют на договоре отпечаток большого пальца. Нотариус заверяет подлинность подписи и отпечатка печатью и своей подписью, совершая надпись о том, что удостоверение происходит после ознакомления сторон с текстом договора и признания содержания договора (выражения согласия с ним) в его (нотариуса) присутствии²¹⁸.

Под отпечатком большого пальца понимается отпечаток левой руки, поэтому, если у заинтересованного лица отсутствует большой палец левой руки или поврежден непосредственно папиллярный рисунок отпечатка пальца, что не позволяет снять отпечаток пальца, нотариус может снять отпечаток большого пальца правой руки и указать в надписи, что снят отпечаток пальца правой руки (с указанием соответствующей причины). Если у заинтересованного лица отсутствуют оба больших пальца, то могут быть сняты отпечатки остальных пальцев, о чем нотариус делает соответствующую отметку в нотариальном акте с объяснением причин, а также указывает отпечатки каких именно пальцев сняты. В случае отсутствия у лица кистей обеих рук или пальцев на обеих руках, заинтересованное лицо предоставляет медицинский документ, подтверждающий такое состояние, а нотариус указывает в доверенности на невозможность его дактилоскопирования, что подтверждается письменно двумя свидетелями, после чего сделка удостоверяется нотариусом²¹⁹.

Если нотариус не знает языка заявителей или одного из них, или если один из них глухой, немой или слепой, вследствие чего не может выразить свою волю, нотариусы должны привлекать к совершению нотариального действия переводчика или эксперта, должным образом зарегистрированного в реестре присяжных экспертов в Министерстве юстиции (ст. 13 Закона Сирии о нотариате).

Несоблюдение нотариусом изложенного порядка удостоверения договора купли-продажи недвижимого имущества влечет его ответственность,

²¹⁸ Аль-Зухайли Мухаммад Мустафа. Средства доказательств. – Сирия, Дамаск: Библиотека Дар Аль-Баян, 1982. – 484 с. [на арабском языке].

²¹⁹ Тамими Фирас Сами Хамид Мулла. Нотариус (Его обязанности и ответственность – сравнительное исследование). – Алеппо: Дар Аль-Халаби для юридических публикаций, 2016. – 320 с. [на арабском языке].

закрепленную на законодательном уровне. Учитывая, что нотариус является государственным служащим, а законом о нотариате ответственность нотариуса не закреплена, для установления ответственности нотариуса как государственного служащего применяются нормы Закона «Об основах государственной службы» № 50 от 2004 года²²⁰.

Необходимо отметить, что существуют общие для Сирии и России ограничения права нотариуса совершать нотариальное действие, в том числе по удостоверению договора продажи жилого помещения. Такие ограничения установлены соответственно в ст. 36 сирийского закона о нотариате, и в ст. 47 Основ. В соответствии с указанными нормативными положениями нотариусы не вправе совершать нотариальные действия на свое имя и от своего имени, на имя и от имени своих супругов, их и своих близких родственников (родителей, детей, внуков)²²¹.

Кроме того, «нотариальное удостоверение сделки – сложная многоэтапная процедура, где принципиально важен каждый шаг нотариуса от проверки представленных документов до личной беседы со всеми сторонами сделки»²²².

В ст. 34 закона Сирии О нотариате закреплена исключительная территориальная юрисдикция нотариуса по отношению к удостоверению безотзывной доверенности на распоряжение имуществом, расположенном в его округе. Аналогичной по содержанию можно считать ст. 56 Основ, согласно которой нотариус уполномочен удостоверять договор купли-продажи в отношении недвижимого имущества, расположенного в субъекте РФ, в котором находится его нотариальный округ.

Говоря о различиях в организации нотариальной деятельности, в том числе при удостоверении сделок купли-продажи, по российскому и сирийскому

²²⁰ Закон Сирии «Об основах государственной службы» № 50 от 2004 года. // URL: <http://tss-est.net/worker/Laws/20/48/Ar> (дата посещения: 24.02.2023).

²²¹ Бегичев, А.В. Нотариат для бакалавров: Учебник / А. В. Бегичев. – Москва : Проспект, 2018. — С. 95.

²²² Формакидов, Д. А. О необходимости введения нотариального удостоверения договоров по отчуждению жилых помещений/ Д. А. Формакидов// Нотариус. — 2022. — № 4. — С. 15.

законодательству, необходимо упомянуть и об электронном документообороте, который внедряется в нотариальную деятельность в России, а также о возможности удаленного удостоверения сделок, в том числе и в отношении купли-продажи жилого помещения²²³. По законодательству Сирии такой способ удостоверения сделок, в том числе сделок с жилым помещением, не предусмотрен.

Но несмотря на важность использования электронного документооборота и удаленного удостоверения сделок в аутентификационной деятельности в любой стране, данная система может столкнуться с рядом практических и теоретических проблем. Одной из основных затруднений при использовании электронного документооборота является обеспечение безопасности передаваемых и хранимых данных. Существует риск несанкционированного доступа, подделки документов или утечки конфиденциальной информации. Также возможны сбои информационных систем, проблемы с подключением к интернету и сбои программного обеспечения, которые могут привести к задержкам и ошибкам в процедурах документирования.

Мы считаем, что необходимо работать над предотвращением подобных проблем путем разработки и внедрение комплексных мер, направленных на обеспечение безопасности, законности, технической надежности, доверия и регулирования электронных операций. Это включает разработку и принятие соответствующих нормативных актов, внедрение современных систем информационной безопасности, установление стандартов обеспечения подлинности электронных документов, а также проведение разъяснительной работы среди участников сделок и населения.

Остановимся подробнее на особенности сирийского права, которая упоминалось выше. Речь о нормах ст. 681 ГК Сирии, в силу которых удостоверенная нотариусом безотзывная доверенность на практике приравнивается к договору купли-продажи. Иначе говоря, традиционное

²²³ Тарасова, Е. А. Современный нотариат = электронный нотариат? (цифровизация нотариальной деятельности) / Е. А. Тарасова // Пермский юридический альманах. — 2019. — № 2. — С. 337-344.

оформление договора купли-продажи как соглашения его сторон может быть заменено выдачей безотзывной доверенности. В обязанности нотариусов Сирии входит необходимость контактировать с реестром недвижимости. В связи с отсутствием в Сирии электронного документооборота выполнение такой обязанности нотариусом весьма проблематично. На наш взгляд, не надо навязывать нотариусу дополнительных обязанностей в этой сфере. Обязанность проставить в реестре отметку о выдаче доверенности необходимо возложить на представителя. Полагаем, что это можно сделать посредством закрепления на законодательном уровне обязанности представителя (по безотзывной доверенности) инициировать внесение отметки о наличии безотзывной доверенности в реестр недвижимого имущества в течение пяти рабочих дней с момента получения безотзывной доверенности. Реализация такого предложения на практике значительно снизит риск злоупотреблений полномочиями как переданными, так и полученными по безотзывной доверенности. При неисполнении данной обязанности правовым последствием может быть признание безотзывной доверенности ничтожной. При внесении отметки в реестр недвижимости надпись об этом должна проставляться сотрудниками реестра недвижимости и на самой доверенности. Предлагаемые меры способны упорядочить гражданский правовой оборот жилых помещений в Сирии и будут способствовать упорядочению правоприменительной практики в соответствующей области.

Проведенное исследование позволяет сформулировать следующие выводы.

Значимость деятельности нотариуса доказана в процессе гражданского оборота, учитывая необходимость любого общества в укреплении и защите прав собственности, а также в защите сторон правоотношений.

В связи с экономической ценностью недвижимости, в Сирии так и в России, нотариальная письменная форма должна быть обязательной для всех сделок, связанных с куплей-продажей жилой недвижимости.

Сирийскому законодателю необходимо воспользоваться российским опытом использования электронного документооборота и удаленного удостоверения

сделок, связанных с куплей-продажей недвижимости. С необходимостью законодатели двух стран, Сирии и России, постоянно и непрерывно работать над тем, чтобы избежать проблем, которые могут возникнуть в результате этой системы.

2.5. Обременение жилых помещений правами третьих лиц

Вещное право представляет собой право на вещь. Основной особенностью вещного права является прямое владение лицом вещью, его абсолютный характер, наличие вещно-правовых исков, специфичность объекта вещных прав и перечень видов этих прав²²⁴. Как отмечал И.А. Покровский, право собственности «отнюдь не является для человечества исконным и, так сказать, прирожденным: оно созидалось с трудом путем медленного исторического процесса. Оно было одним из первых требований развивающейся личности, и создание его явилось в реальной исторической обстановке прошлого важнейшей победой для этой последней»²²⁵, и это составляет обеспечение материальной основы для всей ее деятельности.

В науке нет единого мнения о значении понятий «ограничение» и «обременение».

Следует изучить понятия «ограничение» и «обременение», их разграничение, так как понятия близки по смыслу, но неодинаковы. Разграничение понятий «ограничение» и «обременение» также является немаловажным для совершения сделок по купле-продаже жилья ввиду того, что, например, ограничение будет препятствием для отчуждения имущества, а обременение может накладывать дополнительные сложности при совершении сделки.

«В юриспруденции сравнительный анализ характерных черт ограничений и обременений как элементов механизма правового регулирования не проведен, отсутствуют научно обоснованные системы критериев для различия ограничений

²²⁴ Суханов, Е. А. Гражданское право: учебник / под ред. Е. А. Суханова. М., 2005. — 274 с.

²²⁵ Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права/ И.А. Покровский. - Петроград : изд. юрид. кн. кл. "Право", 1917. — С. 192.

и обременений как самостоятельных правовых явлений. Попытки правоведов выработать какой-то единый теоретический подход и общую точку зрения к определению данных понятий практически не предпринимались. В современном российском законодательстве отсутствует четкое понятие «обременение» и возникает необходимость не только его формулирования, но и настройки механизма регулирования соответствующих правоотношений»²²⁶.

Общим для понятий «ограничение» и «обременение» является, то, что они тем или иным образом касаются юридических возможностей по распоряжению имуществом ²²⁷.

Российский законодатель попытался дать единое определение этим правовым понятиям. В соответствии со ст. 1 Закона О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним ограничения(обременения) – «наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, концессионного соглашения, ареста имущества и других)»²²⁸.

То есть закон устанавливает, что при появлении обременения появляются и третьи лица, имеющие то или иное отношение к данной недвижимости.

На основании изложенного можно прийти к следующему выводу: ограничение – понятие, применяемое в отношении субъективного права (например, арест имущества судебным приставом), в то время как обременение касается именно объекта (например, заложенного объекта). Соответственно, тот, чей объект обременен чужими правами, оказывается ограниченным в своем праве на этот

²²⁶ Зайцев, С. Ю. Гносеология ограничения и обременения гражданских прав / С. Ю. Зайцев// «Чёрные дыры» в российском законодательстве. — 2009. — № 6. — С. 55-57.

²²⁷ Бибииков А.И. Защита прав и законных интересов граждан и юридических лиц как участников гражданских правоотношений: в 2 ч. - / Иван. гос. ун-т; под ред. А. И. Бибиикова. — Иваново: ИвГУ, — 2017. Ч. 1: учебное пособие - 2017. — 559 с.

²²⁸ Микрюков В.А. Ограничения и обременения гражданских прав / В. А. Микрюков. – М.: Статут, 2007. – 252 с.

объект. Таким образом, понятия «обременение» и «ограничение» не тождественны, но взаимосвязаны.

В таблице 1 указаны обременения недвижимости по российскому законодательству, возникающие в силу закона.

Таблица 1. Виды и особенности обременений жилой недвижимости

Тип обременения	Суть	Что обременяется	Риски
Ипотечное	наиболее популярной формой обременения является ипотека: например, квартира и жилой дом, приобретаемые за счет кредита банка, находятся у него в залоге и не могут передаваться в залог другому кредитору; если приобретенное или построенное за счет кредитных средств здание, сооружение, находятся на земельном участке, такой земельный участок также переходит в залог банку; если сам земельный участок приобретался на заемные средства, он также	приобретаемая недвижимость.	оплатив цену продавцу, покупатель рискует остаться и без квартиры, и без средств.

	становится предметом залога; иные примеры ипотеки можно найти в Федеральном законе от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».		
Обременение в виде ренты	обязанность уплачивать рентные платежи обременяет имущество, а потому его собственник обязан их уплачивать (ст. 586 ГК РФ).	обременяет земельный участок, здание, сооружение или другое недвижимое имущество, переданное под ее выплату.	в случае отчуждения такого имущества плательщиком ренты его обязательства по договору ренты переходят на приобретателя имущества.
Обременение в виде ареста	арест недвижимости не позволяет проводить с ней сделки. Арест налагается судебными приставами на основании решений суда ст.64 ФЗ «Об исполнительном производстве».	арест накладывается на недвижимость, если она является предметом судебных разбирательств, может быть снят.	риск купить такую недвижимость и позднее получить судебное решение по отмене ареста и переходе права собственности первичному владельцу.
Право пользования жилым помещением бывшими членами семьи собственника	сохраняется за бывшим членом семьи собственника на определенный срок и на основании решения суда при наличии обстоятельств,	обременяется жилое помещение.	суд может также обязать собственника жилого помещения обеспечить иным жилым помещением бывшего супруга

	перечисленных в ст. 31 ЖК РФ.		и других членов его семьи.
Право пользования жилым помещением бывшим собственником изъятого имущества	жилое помещение может быть изъято у собственника в связи с изъятием для государственных или муниципальных нужд (ст. 32 ЖК РФ), а также в связи с осуществлением комплексного развития территории (ст. 32.1 ЖК РФ), в этом случае по заявлению прежнего собственника жилого помещения за ним сохраняется право пользования жилым помещением на определенных законом условиях и срок.	обременяется жилое помещение.	собственник несет риск отнесения на него при определении размера возмещения за жилое помещение затрат и убытков, связанных с вложениями, произведенными в период такого пользования.
Безвозмездное пользование	человек, который отказался от участия в приватизации на квартиру, а также бывший член семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, имеют	обременяется жилое помещение.	отследить наличие такого лица, имеющего право на безвозмездное пользование, чаще всего представляется наиболее затруднительным, так как он не всегда значится в ЕГРН.

	право на проживание в жилом помещении		
Завещательный отказ	человек может получить право пожизненного проживания в квартире, которая получена им по наследству.	это право не теряется даже при смене собственника недвижимости.	выселить из квартиры или лишить этого права по закону нельзя до истечения срока, установленного в завещании.
Материнский капитал и зарегистрированные несовершеннолетние лица	дети имеют право на долю в приобретенной за счет материнского капитала квартире. (Федеральный закон № 256-ФЗ от 29.12.2006 «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей», ст.10, п.4).	детям должно быть предоставлено право собственности в другой жилплощади, размером не меньше данной.	если квартира продана без согласия опекуна, такая сделка может быть признана недействительной.
Обременение в виде найма	это вид обременения имущества по желанию самого собственника, при котором недвижимость предоставляется во временное пользование за регулярную плату. Это наиболее распространенное ограничение прав на недвижимость.	арендодатель не вправе выселять жильцов без соблюдения причин, прописанных в договоре. Можно сказать, что согласно статье 675 ГК РФ переход права собственности на жилую недвижимость к новому собственнику не влечет расторжения или изменения действующего договора найма жилой недвижимости, так как новый собственник становится	обременение в виде найма накладывает ограничения на наймодателя, он не может пользоваться имуществом, но может его продать.

		собственником в соответствии с условиями ранее заключенного договора найма.	
--	--	---	--

Действующий ГК Сирии не содержит термина «обременение». С другой стороны, сирийский законодатель часто устанавливает как обременения права, так и ограничения. И называет их дополнительными правами (правами, которые ограничивают право собственности)²²⁹.

Некоторые примеры обременений в Сирии: установление сервитута, сдача заложенного имущества в аренду, арест недвижимости и установление залога на недвижимость (ипотека).

Таблица 2. Виды и особенности обременений на недвижимое имущество (жилые помещения) в Сирии

Тип обременения	Суть	Обеспечение	Риски
1-Ипотека с передачей правомочия владения	- квартира приобретается, обремененная задолженностью конкретному лицу и находится в залоге у него. - согласно статье 1055 ГК Сирии, это договор, по которому должник передает недвижимое имущество своему кредитору или другому лицу, согласованному обеими сторонами, и в соответствии с которым кредитор имеет право удерживать собственность до тех пор, пока он не	- приобретаемая недвижимость (приобретенное имущество, то есть владение залогодержателем недвижимостью); - передается правомочие владения; - регистрация ипотеки в реестре (любое соглашение между двумя сторонами о создании вещного права на недвижимость или её передаче не вступает в силу и не оказывает юридических последствий	- владение залогодержателем жилой недвижимостью может привести к тому, что залогодатель останется и без квартиры, и без средств; - ответственность залогодержателя заключается в содержании

²²⁹ Аль-Хараки Ахмед, Газаль Мухаммад Аммар. Вещные права. – Дамаск: Университет Дамаска, 2010. – С. 271. [на арабском языке].

	<p>выплатит ему полную сумму долга;</p> <p>- под передачей недвижимости понимается контроль кредитора и фактическое владение недвижимостью как основное условие, необходимое для завершения договора об ипотеке (Решение Сирийского арбитражного суда № 62 Основание № 20 от 21.05.1975 – Журнал юристов, с. 49 от 1976 г.);</p> <p>- это соглашение должно быть заключено в письменной форме;</p> <p>- залогодержателю (кредитору) не разрешается проживать в недвижимом имуществе, если это дом, предназначенный для жилья, без выплаты арендной платы залогодателю (должнику). (То есть эксплуатация и использование производятся с согласия залогодателя);</p> <p>- залогодержатель может передать имущество в распоряжение залогодателя (собственника), и это имущество остается предназначенным для выплаты долга (ст. 1069 ГК Сирии).</p>	<p>для сторон и третьих лиц до момента его регистрации) в соответствии со статьей 11 Закона 188 о регистрации недвижимого имущества - решение Кассационного суда 298 от 23.04.1962, опубликованное в Журнале юристов 1963 г.;</p> <p>- должник или кредитор не вправе распоряжаться заложенным имуществом иначе как по их обоюдному согласию, а все остальное считается недействительным (защита обеих сторон);</p> <p>- залогодержатель имеет право передать имущество в свое владение, и договориться об ином, если имущество не находилось в его владении, и о преимущественном праве в случае наличия нескольких кредиторов;</p> <p>- защита права залогодателя: недопустимо соглашение о том, что заложенное имущество в случае неуплаты долга, останется собственностью залогодержателя-кредитора. Это подтверждается статьей 1061 ГК Сирии. Наличие данного положения говорит о стремлении законодателя оградить должника от воздействия на него кредитора в</p>	<p>имущества, находящегося в его владении, его обслуживани и и проведении необходимого ремонта.</p>
--	--	---	---

		момент заключения договора.	
2- Ипотека без владения (обычная ипотека).	<p>- натуральное право основано на недвижимом имуществе, предназначенном для обеспечения исполнения обязательства. То есть это право и гарантийный механизм, направленный на обеспечение выполнения указанного обязательства. Об этом говорит ст. 1071 ГК Сирии.</p> <p>- это может быть сделано в любой форме, письменной или устной. Письменная форма не является обязательным требованием.</p> <p>- не означает экспроприации владения у собственника и передачи его кредитору.</p> <p>- в случае раздела имущества в связи с наследованием каждая часть гарантирует выплату долга.</p>	<p>- должник не может причинить вред, кредитору, и снизить стоимость заложенного имущества;</p> <p>- регистрация недвижимого имущества необходима для его действительности между договаривающимися сторонами и в отношении третьих лиц;</p> <p>- кредитор имеет право отслеживания и преимущественное право;</p> <p>- отслеживание имущества представляет собой ограничение собственности;</p> <p>- кредитору предоставляется прямое право не на имущество, а на материальную стоимость этого имущества.</p>	<p>- должник может свободно распоряжаться своим недвижимым имуществом, он может продавать его, сдавать в аренду или дарить, а также пользоваться и эксплуатировать его.</p>
3-Обременение в виде ренты	<p>- ежемесячное финансовое содержание и обеспечение должно быть оформлено в виде договора;</p> <p>- право на недвижимость переходит в собственность лицу только после смерти его собственника.</p>	<p>- особый вид сделки, который предусматривает передачу недвижимости взамен на материальное обеспечение;</p> <p>- потенциальный договор, в котором другая сторона не может указать, что она должна заплатить в полном объеме, поскольку платеж связан со сроком погашения дебиторской задолженности.</p>	<p>- редко и не широко распространены в Сирии из-за своей опасности, особый вид сделки, который предусматривает передачу недвижимости и взамен на материальное обеспечение.</p>

			Он не зарегистрирован и не отмечен в Реестре. Поэтому, арендодатели пытаются продать жилье без ведома своих подопечных.
4-Обременение в виде ареста	арест является запретом, то есть никакие сделки с недвижимостью не допускаются.	решение суда запрещает любую форму распоряжения до окончания спора. В реестре недвижимости указано на наличие спора об имуществе, об аресте и запрет на распоряжение ею.	суд может конфисковать недвижимое имущество в счет уплаты долга или исполнения решения суда. Риск купить такую недвижимость с торгов и позднее получить судебное решение по отмене ареста.
5-Обременение в виде аренды	-распространенный вид ограничения права собственника на принадлежащее ему имущество и обременение права собственности.	-по договору аренды арендодатель передает имущество арендатору во временное пользование; -арендная плата представляет собой ограничение для арендодателя, поскольку он не может использовать имущество, но может продать его. Однако он не будет иметь права выселять жильцов без учета причин, оговоренных в договоре, или согласия на	-Принимая во внимание, что ст. 571 ГК Сирий предусматривает, что если право собственности и на имущество передается другому лицу, этот договор не применяется к новому

		расторжение договора в случае, если собственник захочет продать свою недвижимость в обмен на получение жильцом компенсации; - договор аренды регистрируется в муниципальных органах.	владельцу, если в договоре аренды не указана фиксированная дата передачи права собственности, и если это так, договор аренды остается в силе и распространяется на нового собственника.
--	--	---	---

Анализ судебной практики позволяет выявить сущность обременения, а также дать правовую характеристику данному явлению (п. 38 и 53 Постановление Пленума Верховного Суда РФ №10, Пленума ВАС РФ №22 от 29.04.2010 (ред. от 12.12.2023) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»; «Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации №3 (2020)» (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 25.11.2020).

М.Т. Саблин отмечает, что «покупатели боятся больше всего наличия несовершеннолетних в квартире, поскольку принцип судов в случае споров с участием несовершеннолетних незыблем - несовершеннолетние не должны оставаться без жилья, зачастую независимо от норм действующего законодательства. Казалось бы, причем тут покупатель? Он лишь приобрел квартиру и не обязан осуществлять родительское попечение над несовершеннолетними членами семьи продавца. Это обязанность родителей и органов опеки и попечительства. Если после продажи квартиры ребенку не будет предоставлено иное жилье для проживания, то сделка по продаже квартиры может

быть оспорена. Поэтому при наличии ребенка у продавца следует спросить, где он прописан. Если документов о его прописке в другом месте не представлено, то считайте, что он имеет право пользования выставленным на продажу жильем, а значит, требуется согласие органа опеки и попечительства»²³⁰.

В договоре, если указание на обременение имущества является условием, согласованным между двумя сторонами, то отсутствие в договоре условия о том, что за определенным лицом сохраняется право пользования квартирой, может быть основанием для признания данной сделки незаключенной, но не недействительной.

В соответствии с информационным письмом Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 №165 «Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными», договор, являющийся незаключенным вследствие несогласования существенных условий, не может быть признан недействительным, так как он не только не порождает последствий, на которые был направлен, но и является отсутствующим фактически ввиду недостижения сторонами какого-либо соглашения, а следовательно, не может породить такие последствия и в будущем²³¹.

В свою очередь, некоторые ученые-цивилисты²³² полагают, что норма п. 1 ст. 558 ГК РФ не указывает на существенное условие договора, так как не влияет на возможность его исполнения. И тем самым, утверждают, что указание перечня лиц, за которыми в силу закона сохраняется право пользования жилым помещением, является не условием договора, а информацией об обременениях, которую добросовестный продавец обязан сообщить в силу прямого закона.

Данную позицию подтверждает и судебная практика: «учитывая, что сохранение права пользования помещением зависит не от воли сторон, а обязательно в силу закона, в пункте 1 статьи 558 ГК РФ речь идет не о существенном условии договора в смысле статьи 432 ГК РФ, поскольку никакой договоренности по этому поводу продавец и покупатель достигнуть не могут.

²³⁰ Саблин М.Т. Покупка квартиры в России: техника подбора, юридической проверки и проведения / М. Т. Саблин. — Изд. 3-е, перераб. и доп. — М. : Проспект, 2018. — С. 220.

²³¹ Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 №165 «Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными»// СПС «Консультант-Плюс».

²³² См.: Тузов Д.О. Теория недействительности сделок: опыт российского права в контексте европейской правовой традиции/ Д. О. Тузов. — Москва : Статут, 2007. — 600 с.

Наличие или отсутствие такого указания на права лиц, сохраняющих право пользования, влиять не могут, так как не порождают его и не прекращают.

Таким образом, в статье 558 ГК РФ, с учетом пункта 1 статьи 460 ГК РФ, речь идет не собственно о перечне лиц, в соответствии с законом сохраняющих право пользования жилым помещением, как особом самостоятельном условии договора продажи жилого помещения, а о том, что в договоре продажи жилого помещения покупатель должен явно изъяснить согласие принять от продавца жилое помещение, обремененное правами таких лиц (что одновременно означает необходимость обязательного предупреждения покупателя о таких правах). Следовательно, перечень третьих лиц, о котором идет речь в статье 558 ГК РФ, следует рассматривать не в качестве самостоятельного существенного условия договора продажи жилого помещения, в отсутствие которого договор следует считать незаключенным, а в качестве необходимого элемента описания предмета такого договора наряду с другими элементами, указанными в статье 554 ГК РФ»²³³.

Полагаем, что указание перечня лиц, за которыми в силу закона сохраняется право пользования жилым помещением, является именно существенным условием договора купли-продажи жилого помещения. В пользу этого говорит то, что стороны должны согласовать его, и покупатель должен согласиться приобрести помещение с обременением в виде права проживания в нем третьего лица. Права пользования существенно влияют на возможность будущего собственника владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом, соответственно информирование о правах третьих лиц на отчуждаемое имущество, по нашему мнению, является обязанностью продавца. Умышленное сокрытие данной информации должно пресекаться в судебном порядке.

Частыми являются и споры при продаже арестованных квартир. В этих ситуациях оказываются семьи с детьми, которые не имеют другой недвижимости, пригодной для проживания, в результате чего они продолжают проживать в квартирах даже после продажи жилья с торгов. Так А. купил арестованную

²³³ Постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 11 апреля 2008 г. по делу № А08-12529/05-2-14 // URL: <https://sudrf.cntd.ru/document/454600410> (дата посещения: 23.08.2023).

квартиру с торгов стоимостью 5000 тыс. руб. В ней проживала семья с тремя детьми, которая отказалась выезжать из квартиры. Судебные приставы неоднократно пытались выселить семью, но наличие детей препятствовало реализации данного решения. Таким образом, А. не смог въехать в данное жилье более одного года, после чего обратился в суд. Ответчики апеллировали тем, что это было их единственное жилье, и сумма непоплаченной ипотеки была менее 30%, что, по их мнению, свидетельствует о незаконности принятого ранее решения суда. Однако суд встал на сторону истца, наделив судебных приставов обязанностью выселить семью из этой квартиры и передать ключи ее реальному собственнику²³⁴.

Сирийской судебной практикой выработана позиция о том, что «при экспроприации недвижимости в общественных интересах обеспечивается компенсацию для владельца, а также для других правообладателей, включая арендаторов, поскольку они пользуются личными правами на получение выгоды от экспроприированной собственности, они заслуживают возмещения ущерба, причиненного их правам на имущество в результате экспроприации»²³⁵.

Важно отметить, что несмотря на абсолютное право собственника распоряжаться своим имуществом путем продажи или любым другим способом, необходимо учитывать права членов его семьи, проживающих в жилом помещении, подлежащем отчуждению.

Для анализа отношений между собственником жилого помещения и проживающими с ним лицами в рамках российского права (ст. 292 ГК РФ, ст. 31 ЖК РФ) необходимо определить круг лиц, имеющих право на жилое помещение вместе с собственником. Эти лица называются «члены семьи собственника жилого помещения» и включают супруга собственника, их детей и родителей.

«Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы, а также другие лица могут быть признаны членами семьи собственника только в случае, если они были

²³⁴ Решение Октябрьского районного суда города Архангельска по гражданскому делу № 2-4846/2019 от 8 октября 2019 года // URL: <https://ur29.ru/courts-cases/zhilishchnyy-yurist/delo-o-vyselenii-zhiltsov-iz-kvartiry-kuplennoy-s-torgov/> (дата посещения: 10.01.2022).

²³⁵ Решение кассационного суда Сирии № 1772, основание 68 от 2010 г.

вселены собственником в качестве членов своей семьи» (п. 1 ст. 31 ЖК РФ)²³⁶. Бывшие члены семьи, у которых семейные отношения с собственником прекратились, в некоторых случаях могут сохранять право на пользование жилым помещением (п. 4 ст. 31 ЖК РФ).

В российском законодательстве права таких лиц закреплены в ст. 31 ЖК РФ. Эта норма предполагает осуществление права пользования жилой недвижимостью собственником и членом его семьи на равных основаниях. Также допускается заключение договора о вселении, в котором указывается объем прав по пользованию жильем вселенным гражданином. Но это право не может рассматриваться как вещное, поскольку при продаже жилья они обязаны освободить его. Значит у членов семьи относительное право пользования жилыми помещениями, а обязанным является собственник жилья. Члены семьи имеют право предъявлять претензии по этому поводу даже к собственнику жилья.

Таким образом, мы можем утверждать, что российский законодатель обязывает собственника учитывать и уважать право членов его семьи, проживающих с ним в одном жилом помещении.

Тем не менее, переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу по общему правилу является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника, если иное не установлено законом.²³⁷

По мнению Е.А. Суханова в настоящее время «не является вещным право членов семьи собственника жилого помещения (круг которых установлен п. 1 ст. 31 ЖК РФ) пользоваться им на условиях, предусмотренных жилищным законодательством (абз. 1 п. 1 ст. 292 ГК РФ)». Е.А. Суханов также указывает на редакцию ст. 292 ГК РФ, в силу которой переход права собственности на жилье стал основанием для прекращения права пользования им членами семьи бывшего

²³⁶ Мардалиев Р.Т. Гражданское право. Учебное пособие. Стандарт третьего поколения / Р. Т. Мардалиев. — Москва [и др.] : Питер, 2014. — 251 с.

²³⁷ Ранее, до внесения соответствующих изменений в ГК РФ в 2004 г., переход права собственности на жилое помещение по общему правилу не являлся основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника.

собственника. Иначе говоря, «из содержания указанного права пользования было исключено «право следования», а само это право утратило вещный характер». Также право пользования жилым помещением собственника членами его семьи не сохраняется при прекращении ими семейных отношений с собственником и в целом носит срочный характер. В результате этого, «рассматриваемое право прекращается как при смене собственника жилья, так и при утрате его субъектами семейных связей с ним и уже в силу этого не может считаться вещным»²³⁸. С точкой зрения Е. А. Суханова нельзя не согласиться.

Правоведы отмечают, что «столь очевидная слабость этого права и необходимость повышения защиты социальных, прежде всего жилищных, интересов членов семьи собственника, включая и бывших, объясняет появление предложений о закреплении в гражданском и жилищном законодательстве конструкции «жилищного сервитута» как разновидности нового ограниченного вещного права – «социального узупрукта» (или «права личного пользования»)²³⁹.

Такое право, несомненно, должно носить вещный характер, включая «право следования», т.е. независимость от смены собственника жилья или прекращения с ним семейных отношений²⁴⁰. Нельзя не согласиться с этим мнением, которое подчеркивает важность защиты прав членов семьи на жилье независимо от изменений в собственности или семейных отношений. Обязанность любого законодателя – предоставить определенные правовые гарантии и защиту интересов членов семьи в отношении использования этого жилого помещения. Это право по своей сути больше тяготеет к вещным правам, поскольку несмотря на наличие имущественных, а также личных неимущественных отношений между собственником и членами его семьи, нельзя игнорировать право членов семьи на жилое помещение, которым они пользуются совместно с собственником, зачастую

²³⁸ Суханов, Е. А. Вещное право: научно-познавательный очерк. / Е. А. Суханов. — М. : Статут, 2017. — С. 130. // СПС «Консультант Плюс». [Электронный ресурс]: – Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс» (дата обращения: 04.03.2022).

²³⁹ Концепция развития гражданского законодательства о недвижимости. С. 35 - 38; Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации. С. 93 - 94.

²⁴⁰ Суханов, Е. А. Указ. соч. С. 130.

относясь к такому помещению как к продолжению их семейной истории. Игнорировать это обстоятельство означает создавать потенциальную угрозу доверия к институту семьи в целом, а также к проявлению внимания и заботы в отношении имеющегося у членов семьи в общем пользовании имущества, в частности.

Таким образом, в отношении незащищенных групп лиц, которые имеют право пользования жилым помещением, целесообразно закрепить в законодательстве это право как вещное право. В современных правовых порядках правомочия собственника жилого помещения должны быть ограничены в пользу ряда лиц, путем предоставления им право пользования помещением как вещного права. Нужно давать такие права исходя не только из принципа семейной солидарности, а из принципа защиты нетрудоспособных или ограничено трудоспособных (лишенных возможностей получать доход). В разных странах эти люди могут определяться по-разному. Например, в Сирии они определяются в соответствии со нормами исламского шариата; в России законодатель должен тяготеть к защите нетрудоспособности лиц. По нашему личному мнению, круг этих людей уместно определять путём комбинация обоих принципов. Для этого можно разработать комплексный подход, учитывающий принципы семейной солидарности и защиты слабых и немощных. В противном случае нарушается справедливый баланс интересов участников оборота, который гражданское право призвано установить.

В Сирии члены семьи собственника, который продает имущество, не обладают особыми правами относительно жилого помещения, которое они занимают вместе с собственником. Поэтому указание перечня лиц, имеющих право пользования жилым помещением, не является существенным условием договора купли-продажи. Сирийское законодательство не содержит требования об указании прав иных лиц в договоре, соответственно, в Сирии продавец может распоряжаться недвижимым имуществом по своему усмотрению, не предусматривая сохранения прав лиц, проживающих с ним, на отчуждаемое недвижимое имущество. В то же время отсутствие требования о включении информации о таких лицах в договор

или реестр недвижимости может серьезно повлиять на гражданский оборот и подорвать доверие покупателей к прозрачности и безопасности сделок с жилой недвижимостью. Так, например, согласно российскому законодательству в договоре купли-продажи жилого помещения необходимо указывать перечень лиц, которые в соответствии с законом вправе пользоваться этим помещением (ст. 558 ГК РФ). «Речь, в частности, может идти о членах семьи собственника, которые временно отсутствуют (например, служат в армии или находятся в местах лишения свободы). На практике было немало случаев, когда собственник продавал жилое помещение, не предупредив покупателя о наличии таких лиц, в результате чего возникали конфликты, поскольку новый собственник не ожидал этого. Чтобы избежать подобных ситуаций, законодательно была установлена необходимость информирования покупателя о таких лицах с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением»²⁴¹. В связи с изложенным рекомендуем сирийскому законодателю взять на вооружение подход российского закона в части регулирования данного вопроса.

Немаловажно отметить, что в семейных отношениях в Сирии обеспечение права членов семьи на жилье ложатся на мужчину. В сирийском законодательстве членами семьи являются дети, жена и родители. Расходы на обеспечение жильем ложатся на мужа, а не на жену (ст. 73 и 76 Закон о личном статусе в Сирии)²⁴². Выплаты на обеспечение жильем родителей обязательны, если они не в состоянии содержать себя. Жена имеет на них право с момента заключения брачного договора. Обязанность отца по содержанию детей возникает с момента их рождения и продолжается до тех пор, пока дочь не вступит в брак, или сын не достигнет уровня финансовой независимости, позволяющего ему самостоятельно обеспечивать свои нужды²⁴³.

²⁴¹ Постатейный комментарий к Разделу IV «Отдельные виды обязательств» части второй Гражданского кодекса Российской Федерации / Гришаев С.П., Свит Ю.П., Богачева Т.В. «Новая правовая культура», 2021. // Гарант: справ. правовая система (дата посещения 06.02.2021).

²⁴² Закон Сирии № 59 от 1953 г. «О личном статусе и поправки к нему» - // URL: <http://parliament.gov.sy/arabic/index.php?node=201&nid=11333&ref=tree&> (дата посещения: 21.08.2023).

²⁴³ См. Обайд Ихаб. Правовое регулирование личных и имущественных отношений супругов, складывающихся вследствие заключения и расторжения брака, в Сирии: дисс. ... канд. юрид. наук/ Обайд Ихаб. — Москва: РУДН, 2022. — 195 с.

Отметим, что недавно в Сирии вышел специальный закон о защите прав ребенка. Ст. 15 включает право каждого ребенка с момента его рождения на опеку, защиту, воспитание и заботу со стороны общества и государства. Ребенок и мать должны быть защищены и находиться под особой заботой. При этом защита и опека включают предоставление жилья для достойного образа жизни²⁴⁴. Закон прямо не говорил о праве ребенка на жилье, а говорилось лишь об обеспечении защиты и заботы о ребенке. Естественно, защита и забота включают в себя обеспечение жильем.

Относительно семейных отношений в сфере предоставления жилья и обеспечения этого права членам семьи необходимо сказать, что прошло около семи десятилетий с момента принятия сирийского Закона «О личном статусе» №59 от 1953 года, который касается вопросов брака, развода, завещаний, наследования и других вопросов, связанных с семейными делами. За последнее десятилетие в этот закон были внесены некоторые поправки, однако большинство из них не вносили существенных изменений в имеющиеся положения закона, не был достигнут качественный скачок, отвечающий системе ценностей и концепций, возникших в обществе. Речь идёт, прежде всего, о ценностях прав человека и концепциях равенства, изменении социальной роли женщины, чья деятельность уже не ограничивается созданием семейного быта и воспитанием детей, ее роль скорее «вышла за стены» ее дома и стала вовлеченной в рынок труда, женщина стала полноценным экономическим субъектом, вносящим свой вклад в доходы и расходы семьи.

Всё это обязывает законодателя подходить к этому вопросу в соответствии с реалиями современной жизни, и обеспечить защиту женщин так же, как детей и любого члена семьи.

Правда в том, что в этом законе есть многое, что нужно пересмотреть и отменить. Законодателю необходимо работать над принятием совершенно нового

²⁴⁴ Закон Сирии «О правах ребенка» № 21 от 15 августа 2021 г. // URL: <https://sana.sy/?p=1453862> (дата посещения: 21.08.2023)

закона, основанного на ценностях свободы, равенства и свободного волеизъявления людей.

Сирийский Закон «О личном статусе» в целом упорядочивал семейные отношения с чисто точки зрения шариата, то есть основывался на мнениях религиозных правоведов. Положения, указанные в этом законе, фактически без существенных изменений действуют в сирийском обществе уже более семи веков.

Одной из наиболее важных проблем в наше время является то, что жена и дети не пользуются такими же правами, что и муж, особенно правами, связанными с жильем.

Как уже упоминалось выше, Сирийский Закон о личном статусе в целом регулирует семейные отношения с чисто религиозной точки зрения, не принимая во внимание нарастающую тенденцию развития взглядов, идей и ценностей, а также основные изменения в концепциях и знаниях о современной семейной жизни, в том числе равенстве супругов в браке. Можно сказать, что такие субъекты права как «жена» и «ребенок» и сегодня не являются полноценными субъектами в юридическом смысле, и это связано с предоставлением мужу, собственнику дома, зарегистрированному в реестре недвижимости, абсолютной свободы распоряжаться своей собственностью без учета интересов жены и детей. Именно это заставляет нас полагать, что к упомянутым вопросам следует подходить с иной точки зрения, чем та, которая была преобладающей долгое время, потому что женщине не нужно, чтобы ее кто-то сопровождал (муж, отец или брат), если она хочет путешествовать, женщина теперь является совершенно самостоятельным субъектом права, она получила полный контроль над собой и своим имуществом. Кроме того, нет никакого оправдания тому, чтобы она была выставлена «на улицу» и не имела права на жилье, если ее муж самовольно развелся с ней или если он несет ответственность за развод. Эти и другие вопросы являются обязательными для обсуждения всеми нами, юристами, чтобы мы анализировали это и предлагали альтернативы.

Многие арабские страны (Ирак, Кувейт и другие) сделали шаг к признанию права жены и детей на жилье в случае, если муж продает дом, в котором они живут,

если муж с ней разводится и в иных случаях, когда муж покидает свою семью по правовым основаниям.

Так, например, в Ираке право на жилье для разведенной жены было закреплено специальным законом № 77 от 1983 года²⁴⁵, который обязывает муж в случае развода предоставить подходящее жилье своим бывшим женам в течение трех лет, что является временным периодом для защиты разведенной женщины от бездомности. Однако право на жилье может быть утрачено женщинами по различным причинам. В том числе причиной развода стала супружеская измена, наличие у нее жилья в собственности и отказ от своих прав. Срок действия такого «права на жилье» составляет три года с момента решения о разводе, начиная с даты исполнения решения, впоследствии жена получает собственность и свободна от имущественных обязательств перед мужем. Этим же законом предусмотрено, что распорядительные действия мужа в отношении жилого помещения (такие как продажа, сдача в аренду, дарение и другие сделки) не могут быть осуществлены без согласия жены. Конечно, право женщины на жилище не является абсолютным, а имеет некоторые ограничения, она не имеет права дать в аренду дом или его часть, она должна проживать в жилище только со своими детьми, а также содержать жилье, также она должна сохранить жилище, чтобы не нанести серьезный ущерб жилищу.

Что касается Кувейта, рассматриваемый вопрос регулируется Законом № 47 «О жилищном благополучии» 1993 года²⁴⁶, который закрепляет право семьи после заключения брачного договора (при условии, что глава семьи не является собственником жилья или совместно собственником жилья – ст.16) обращаться к государству за пригодным для семейной жизни жильем. Для реализации этого права муж подаёт заявление в местные органы вместе с копией акта о заключении брака.

²⁴⁵ Закон Иракской республики № (77) 1983 года «О праве разведенной жены на жилье в Ираке» // URL: <http://wiki.dorar-aliraq.net/iraqilaws/law/19106.html> (дата посещения: 21.08.2023)

²⁴⁶ Закон Кувейта № 47 1993 г. «О жилищном благополучии» // URL: <https://mesferlaw.com/archives/1972> (дата посещения: 21.08.2023)

Важно отметить, что решение вопроса частично связано с режимом имущества, приобретенного в браке. В РФ такое жилье принадлежит обоим супругам (ст. 34 СК РФ). Поэтому женщина не останется на улице. А дети имеют право проживать с родителями (ст. 54 СК РФ), и им не нужно право собственности, у них есть право проживания. Но в Сирии, где женщину и детей выгоняют из дома сразу после развода, или если ее муж продает дом, в котором они живут, поэтому она со своими детьми оказывается в весьма уязвимом положении. В Сирии, в отличие от российского законодательства, не существует понятия «совместно нажитое имущество», так что все зависит от того, на чье имя приобретено имущество. Так, каждый супруг сохраняет за собой недвижимое имущество, зарегистрированное на его имя в реестре. В исламском праве существует уважение к индивидуальной собственности и правам супругов на контроль над своими финансами и имуществом. Однако в исламском праве существует концепция Махр (المهر)²⁴⁷ - мусульманское приданое. Разногласия с тем, что имущество не следует считать совместной собственностью супругов после брака, может быть обосновано на том, что каждый из супругов должен иметь право на индивидуальную автономию и контроль над своим имуществом, в том числе имуществом, приобретенным во время брака. Это может привести к сохранению финансовой независимости и уменьшению риска конфликтов при разделе имущества при разводе. Кроме того, некоторые супруги могут захотеть сохранить наследство для своих наследников или других членов семьи, что может быть затруднено при совместной собственности на имущество.

Целесообразность таких законов нами осуждается. Мы считаем, что защита женщин и детей требует гарантирования им права на жилище, особенно если женщина является домохозяйкой, и дом приобретен после замужества. Женщина

²⁴⁷ Махр (المهر): В исламском браке обычно обязательно уплачивается махр, то есть денежная сумма или другие ценности, которые жених обязуется передать невесте в качестве дара. Махр является собственностью невесты и она имеет право на него в случае развода или смерти мужа.

должна иметь право занимать жилище и после развода в течение определенного периода для обеспечения её прав и прав детей.

В этом смысле очень важно использовать опыт других право порядков, где положение женщин детей в обществе уже соответствует международным принципам развитых стран.

Отсутствие в сирийском законодательстве специальных норм, регулирующих эти отношения, в свою очередь, приводит к препятствиям в реализации конституционного права граждан на жилище, особенно социально незащищенных лиц (нетрудоспособных, несовершеннолетних, больных и т. д.).

На основании изложенного приходим к выводу, что любой законодатель, в том числе сирийский, обязан устанавливать справедливый баланс интересов собственника, претендующего на абсолютную свободу распоряжения своим жилым помещением то, ограничить право собственности для того, чтобы защитить отдельных лиц (защищать право тех, кто проживает в жилом помещении, в случае продажи или перехода права на жилое помещение по наследству), с одной стороны, и членов его семьи, с другой стороны, учитывая при этом степень их потребности в жилье. Сирийский законодатель должен закрепить в законе, что дети имеют право жить там, где будут жить их родители. Еще одним способом нахождения баланса могло бы стать предоставление этим лицам подходящей альтернативы жилья в случае перехода к третьему лицу права собственности на дом, в котором они проживают.

Подведем итог. Целью любого законодателя при регулировании отношений гражданского оборота является защита прав участников гражданского оборота. Вопрос об обременениях имеет большое значение для договора купли-продажи жилой недвижимости, так как он напрямую связан с безопасностью сделки, защитой прав продавца и покупателя, обеспечением продаваемой жилой недвижимости не обременена какими-либо негативными обстоятельствами, которые могут повлиять на ее использование или ее реальную стоимости. В российском и сирийском законодательстве проблемы, связанные с обременениями

жилых помещений, как мы отмечали выше, могут быть разнообразными и могут влиять на права собственности.

После продажи жилья в России и Сирии обременения, как правило, переходят к новому собственнику в соответствии с законом. На практике всегда возникают сложности при заключении договора, поскольку наличие обременений, таких как ипотека или залог, может осложнить или даже помешать продаже жилья из-за необходимости погашения обязательств перед кредиторами или другими заинтересованными лицами. Кроме того, некоторые обременения, такие как наличие права пользования, могут снизить стоимость имущества и затруднить его продажу.

На наш взгляд, для решения этих проблем необходимо совершенствование законодательства как в России, так и в Сирии, где предлагается включить в гражданский кодекс положения, обязывающие продавца уведомлять покупателя обо всех обременениях, возлагаемых на жилые дома, до заключения договора, если они существуют. В противном случае его поведение будет приравниваться к обману и мошенничеству. Кроме того, законодательством могут быть предусмотрены положения, предусматривающие штрафы или иные меры наказания в случае обмана и умышленного сокрытия информации о наличии обременений. Конечно, это поможет уменьшить конфликты и послужит сдерживающим фактором для тех, кто нерадив в гражданском обороте, чтобы они действовали честно и создавали доверие.

Глава 3. Исполнение договора купли-продажи жилых помещений

3.1. Передача жилого помещения

Передача продавцом продаваемой вещи покупателю является основной обязанностью продавца, возложенной на него по договору купли-продажи.

В России, согласно п. 2 ст. 8.1 ГК РФ и п. 3 ст. 1 Закона РФ «О государственной регистрации недвижимости»²⁴⁸, право собственности и другие вещные права на жилое помещение возникают только после выполнения обязательной процедуры в специализированном учреждении, которое осуществляет государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

С учетом нормы ст. 556 ГК РФ юридический состав, на основании которого обязательство продавца по передаче недвижимого имущества считается исполненным, включает:

- передача помещения во владение покупателя;
- подписание документа о передаче имущества.

Анализируя правоприменительную практику в части соотношения передачи имущества по договору купли-продажи и регистрации перехода права собственности, существует точка зрения, что передача недвижимости не отождествляется ни на практике, ни в нормативно-правовых актах с переходом права собственности, и в силу положений Закона о регистрации недвижимости РФ передача не требуется для регистрации перехода права на недвижимость²⁴⁹. Акт о передаче лишь свидетельствует о факте исполнения обязанности, но переход права собственности происходит только с момента его регистрации в реестре (п. 2 ст. 223 и п. 1 ст. 551 ГК).

Самостоятельных исков о понуждении стороны договора купли-продажи жилого помещения к подписанию передаточного акта в правоприменительной практике нет. Это связано с тем, что для регистрации перехода права собственности

²⁴⁸ Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 30.12.2021) «О государственной регистрации недвижимости» // СПС «КонсультантПлюс»

²⁴⁹ Емелькина И.А. К вопросу об обеспечительной функции вещного права / И.А. Емелькина // Гражданское право. — 2019. — № 3. — С. 39-43.

представление акта о передаче не требуется, но для исполнения договора требуется.

И так, передаточным документом является то, что подтверждает передачу имущества покупателю, после чего обязательство можно считать исполненным. Передача ключей от помещения покупателю недостаточна для признания обязательства исполненным. В силу изложенного подписание акта о передаче жилого помещения достаточно сложно рассматривать в качестве самостоятельного обязательства стороны договора купли-продажи.

В России, стороны могут согласиться на иной порядок передачи недвижимости. Например, арбитражные суды подтвердили выполнение продавцом обязательств по передаче недвижимости покупателю, даже если фактическая передача недвижимости произошла ранее в рамках арендных отношений, и договор купли-продажи содержал условие о том, что данный договор имеет силу передаточного акта (ст.224 ГК РФ)²⁵⁰.

Уклонение одной из сторон договора от подписания передаточного акта рассматривается как отказ от исполнения договора, и может повлечь различные негативные последствия. Так, покупатель имеет право требовать передачи ему вещи (п. 2 ст. 463, а также ст. 398 ГК) или возмещения возникших убытков, а продавец может требовать от покупателя принятия вещи, или сам может отказать от исполнения договора.

Передача недвижимости может осуществляться до или после регистрации перехода права собственности в реестре недвижимости, и это не противоречит положениям законодательства²⁵¹.

Исковые требования покупателя могут представлять собой, во-первых, требования о государственной регистрации перехода права, и, во-вторых, требования о передаче жилого помещения. В соответствии с Постановлением Пленума ВС РФ №10, Пленума ВАС РФ №22 от 29.04.2010 (ред. от 12.12.2023) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров,

²⁵⁰ Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 15 июня 2006 г. N А33-16897/05-Ф02-2778/06-С2.

²⁵¹ Постановление ФАС Московского округа от 6 марта 2006 г. N КГ-А40/1082-06-П.

связанных с защитой права собственности и других вещных прав» в каждом из указанных случаев в предмет доказывания по делу включается существование обязательств между сторонами, вытекающих из договора, а также во втором случае - факт уклонения продавца от передачи жилого помещения.

Учитывая изложенное, формируется представление, что передача жилого объекта является формальным требованием и исчерпывается подписанием передаточного акта (либо внесением в договор купли-продажи записи, являющейся по сути актом передачи). Тем не менее, данное понимание института передачи жилого помещения не соответствует ни требованиям российского законодательства, ни фактическому положению дел.

ВС РФ в 2020 году вынес решение, позволяющее судить о приоритетности именно фактической передачи жилого объекта покупателю, в котором констатировал не только невозможность регистрации перехода права собственности без фактической передачи имущества, но и невозможность учета формальной передачи жилого помещения без фактической передачи такого имущества. ВС РФ конкретизировал изложенное, уточнив, что передаточный акт, составленный без фактической передачи имущества, является заведомо недостоверным, поскольку из соответствующего юридического состава искусственно исключена фактическая передача жилого помещения по договору купли-продажи²⁵².

Таким образом, изложенное позволяет сформулировать следующие выводы.

Во-первых, передача жилого объекта включает в себя фактическую и формальную передачу имущества. Первая представляет собой передачу жилого объекта во владение покупателя, а вторая означает подтверждение передачи имущества сторонами в письменном виде.

Во-вторых, российский законодатель не устанавливает конкретного срока завершения передачи жилого объекта покупателю. И так, регистрация перехода

²⁵² Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации № 305-ЭС19-3996 (6) от 20.08.2020 по делу № А40-109856/2017 // URL: https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/b5823780-46ff-4e09-8e09-70767e94927b/4a54e2ba-fcf5-4894-ab1e-09c8ac015c94/A40-109856-2017_20200820_Opredelenie.pdf?isAddStamp=True (дата посещения: 08.03.2022)

права возможна без передачи владения. Целесообразно на законодательном уровне установить, что передача жилого помещения является предпосылкой регистрации перехода права собственности на соответствующее жилое помещение, что передача будет осуществлена в момент регистрации перехода права собственности, чтобы избежать ситуаций, когда право собственности передано, а фактическая передача не имел места, это если стороны не договорились об ином в договоре.

В-третьих, формальная передачи жилого помещения (по передаточному акту либо посредством соответствующей записи в договоре купли-продажи жилого помещения) в отсутствие фактической передачи имущества является заведомо недостоверной.

В сирийской доктрине стороны могут указать в договоре обязанность продавца по передаче имущества, но на практике передача происходит в результате заключения договора. Так, если стороны не договорились об ином, презюмируется, что заключение договора означает, что вещь передана. Сам закон ничего не говорит по этому поводу и потому на практике рекомендуется включать это условие в договор, иначе впоследствии сложно доказать факт передачи/отсутствия передачи имущества.

Регулирование передачи жилых помещений в российском и сирийском законодательстве аналогично. В обоих законодательствах с момента заключения договора между сторонами возникает обязательство, в силу которого продавец обязан передать объект во владение покупателя (ст. 556 ГК РФ, ст. 205 ГК Сирии) и перенести на него право собственности (ст. 549 ГК РФ, ст. 205 ГК Сирии, ст. 825.1 ГК Сирии). Покупатель обязан уплатить цену договора (ст. 486 ГК РФ, ст. 386 ГК Сирии). Обязательство между сторонами прекращается после исполнения ими договорных обязанностей (ст. 408 ГК РФ, ст. 322 ГК Сирии). Причем последовательность исполнения устанавливается сторонами.

Если продавец не передает имущество без уважительных причин, или если продавец препятствует переходу права собственности на проданную вещь, это дает покупателю право требовать исполнения в судебном порядке, а также он может

требовать возмещения стоимости проданной вещи, имущество с правом на компенсацию (ст. 206 ГК Сирии).

Что касается исламского права, в нем понятие «завершенная продажа» этимологически обозначает передачу собственности от одного владельца к другому за известное вознаграждение. Это подтверждает и «Исламский сборник норм» (Маджалла), в статье 369 которого говорится, что определение купли-продажи имущества по договору означает, что покупатель становится собственником продаваемой вещи, а продавец становится собственником уплаченной за вещь цены.

Буквальный анализ (Маджалла) позволяет сформулировать вывод о том, что действительный договор, который исполнен сторонами, опосредует переход права собственности непосредственно в силу договора, не требуя помимо передачи (как движимости, так и недвижимости) публичного подтверждения этого (в реестре, отдельном акте и т. п.).

Передача продаваемой вещи, таким образом, играет особенную роль, подчеркивая специфику исламской юриспруденции. И покупатель ограничен в распоряжении вещью только до получения ее в фактическое владение. В исламском праве возможность распоряжаться начинается с фактического получения, а не регистрации. Далее данная специфика раскрывается подробнее.

В исламском праве существует концепция (аль-кабид- القبض) это означает доставка и взятие: взял вещь, передал деньги, вещь осталась в твоих руках, то есть стала твоей собственностью. Итак, можно сказать, что это передача физического владения, которая играет важную роль в контексте передачи собственности на продаваемую вещь.

Согласно исламскому праву, (аль-кабид- القبض) считается одним из ключевых моментов в совершении сделки купли-продажи. После (аль-кабид- القبض) становится владельцем проданной вещи и может распоряжаться ею²⁵³. Это является

²⁵³ Амира Ахмед бин Абдель Азиз. Проблемы недвижимости - юридическое исследование. – дис. ... канд. юрид, Исламский университет имама Мухаммада бин Сауда. Эр-Рияд, Саудовская Аравия, 2010. – 608 с. [на арабском языке].

общим правилом исламского права, но частные вопросы (например вопрос регистрации) зависят от конкретных законов и практики, принятых в конкретной стране или регионе.

Под передачей аль-кабид (القَبْض) в соответствии с мусульманским правом подразумевается следующее. По мнению ханафитов, продавец освобождает от своих прав и передает проданную вещь покупателю, чтобы покупатель мог распоряжаться ею. Соответственно, вступление во владение (аль-кабид - القَبْض) у ханафитов осуществляется путем отказа от владения, что позволяет покупателю распоряжаться проданным имуществом, независимо от того, является ли продаваемая вещь недвижимой или движимой²⁵⁴. В Маликитской шафиитской школе передача недвижимости также осуществляется путем отказа от нее продавцом и путем присвоения вещи покупателем и возможности распоряжаться ею²⁵⁵.

Таким образом, вступление во владение (аль-кабид - القَبْض) значит, что продавец отказался от владения.

Юрист левантийских стран Ибн Абинд подтверждает: «Передача осуществляется путем оставления таким образом, который позволяет владеть имуществом без препятствий или барьеров»²⁵⁶.

В контексте разговора о передаче продаваемого недвижимого имущества (аль-кабид - القَبْض) по договору купли-продажи исламское право содержит две следующие нормы²⁵⁷:

1. передача имущества является одним из следствий действительного договора, аналогично передаче права собственности (таким образом, продажа осуществляется путем простого предложения и его принятия, и это приводит к обязательству поставить проданный товар путем доставки (аль-кабид - القَبْض));

²⁵⁴ Ханафит Абу Бакр бин Масуд аль-Касани. Лакомства поделок в порядке канонов (بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع). – Египет: Издательский дом научных книг, 1327–1328 Хиджры, – 244 с. [на арабском языке].

²⁵⁵ Ибн Рушд. Трудолюбивое начало. Ч. 2 – Бейрут: Дар аль-Марифа. 500 с. [на арабском языке].

²⁵⁶ Мухаммад Амин ибн Абдин. Объяснение освещения зрения у людей. – Бейрут: Дар аль-Фикр, 1252 Хиджры, – 400 с. [на арабском языке].

²⁵⁷ Сахих Муслим Хадис Имама Аби Аль-Хусейна Муслима бин Аль-Хаджаджа Аль-Кушайри Аль-Нисабури. Недействительность продажи вещи, проданной до вступления во владение.// URL: <https://muslim.lna.io/1463/> (дата посещения: 30.01.2022).

2. передача проданного имущества и символическое вручение ключа в договорах купли-продажи недвижимости (аль-кабид - القبط) одновременно с совершением договора; если передача не состоялась, договор недействителен.

Таким образом, из вышеуказанного следует, что исходя из толкования мусульманского права, покупатель может осуществлять права собственника сразу после подписания договора. Заключение договора создает презумпцию передачи до регистрации перехода права собственности. То есть само заключение договора создает юридический факт в виде отказа от правомочий собственника продавцом и принятия их покупателем. Мусульманское право не ставит момент перехода прав на имущество в зависимость от государственной регистрации такого перехода.

При этом, стороны могут установить другой порядок в договоре. Так, например, покупатель может начать осуществлять права собственника после государственной регистрации перехода права собственности, либо осуществлять права арендатора (владеть и пользоваться имуществом) до момента государственной регистрации.

Мусульманское право по сути своей является правом обычая. Обычай в сделках обязателен в договорных отношениях, как если бы он был прямо прописан. Так, существуют привычки и обычаи, встречающиеся между людьми в их поведении, которые указывают на дозволение или запрещение чего-либо. Более того, на обычай можно сослаться в суде, в случае возникновения каких-либо разногласий. Подобное регулирование может наблюдаться, например, и в международном частном праве.

При совершении договора продавец передает покупателю имущество и получает согласованную сторонами цену. Согласно ханафитской школе, покупатель вынужден заплатить цену, чтобы забрать проданную вещь у продавца. Школа мысли Малики также говорит, что продавец имеет право удерживать проданную вещь, пока не получит цену. В то время как шафиитская школа мысли

считает, что продавец обязан передать проданную вещь покупателю, а затем обязывает покупателя заплатить согласованную цену²⁵⁸.

В действующем сирийском законодательстве передача недвижимости заложена в характере договора купли-продажи, и нет необходимости специально упоминать об этой обязанности в договоре. Гражданское законодательство возлагает на продавца обязанность сделать все необходимое для осуществления передачи имущества, поскольку просто заключения договора самого по себе недостаточно. Подразумевается под передачей во владение (аль-кабид – القبض) в силу ст. 438 ГК Сирии гласит, что передача происходит путем передачи проданной вещи под контролем покупателя, чтобы он мог беспрепятственно владеть ею и извлекать из нее выгоду. Положениями ст. 207 ГК Сирии установлено, что обязательство по передаче права собственности включает в себя не только обязанность передать вещь, но и содержать ее до передачи, если стороны договорились отсрочить передачу с момента заключения договора.

Одним из преобладающих обычных правил является то, что если проданный предмет является недвижимостью, передача осуществляется путем отказа от него и передачи ключей от него, если это необходимо. Это соответствует характеру проданного предмета, подтвержденному статьей 403 ГК Сирии. при условии, что покупатель не столкнется с чем-либо, препятствующим ему владеть проданным предметом.

Если ранее по правилам шариата право собственности на любую вещь при купле-продаже могло переходить само по себе, автоматически в силу заключения договора поскольку продажа изначально была создана для передачи права собственности, то в ГК Сирии суть рассматриваемой договорной конструкции предстает в ином виде: передача права собственности превратилась в самостоятельную обязанность продавца, которую он должен выполнить после заключения договора²⁵⁹.

²⁵⁸ Абу аль-Касим, Мухаммад бин Ахмад бин Мухаммад бин Абдулла, Ибн Джази аль-Кальби аль-Гарнати. Юридические законы четырех школ мысли / Дар Ибн Хазм // URL: <https://waqfeya.net/book.php?bid=10830> (дата посещения 22.03.2023). [на арабском языке].

²⁵⁹ Салех Фаваз. Указ. соч. С. 51.

Такая эволюция привела к тому, что эксперты-правоведы придерживаются двух принципиально разных позиций.

Первая группа ученых считает, что передача права собственности не происходит просто путем заключения договора купли-продажи. Эти ученые полагают, что «переход права собственности при продаже недвижимости происходит только после регистрации перехода права собственности в реестре недвижимости, а это указывает на то, что право собственности не переходит после заключения договора»²⁶⁰. Современная правовая тенденция позволяет сторонам договора условиться об отсрочке перехода права собственности на более позднее время после заключения договора (например, договориться об отсрочке перехода права собственности до тех пор, пока продавец не уплатит всю цену отсрочки или рассрочки), и этот аргумент первая группа авторов также использует как указание на то, что право собственности не переходит в силу самого факта заключения договора.

Вторая группа ученых полагает, что суть купли-продажи осталась прежней. Переход права собственности совершается непосредственно с момента заключения договора купли-продажи, и если в некоторых случаях переход происходит позже, то поскольку он все равно осуществляется в силу закона, он не должен рассматриваться как исполнение обязанности продавца²⁶¹.

Анализ изложенных позиций позволяет утверждать, что истоки последней ближе к исламской правовой традиции, а первая позиция восходит к римскому праву и романо-германской правовой доктрине, поскольку в качестве последствия договоров выступает обязательство передачи права собственности. Сложно не согласиться с тем, что передача права может быть опосредована только регистрацией права собственности на недвижимое имущество. Ведь передача вещи и по римскому праву являлась публично очевидным фактом.

²⁶⁰ Аль-Зухайли Мухаммад, Указ. соч. С. 556.

²⁶¹ Мухаммад Адиб Шанаб. Объяснение положений договора купли-продажи. – Дамаск: Дом арабского Возрождения, 1975. –370 с. [на арабском языке].

В Сирии по договору право собственности между договаривающимися сторонами не переходит, кроме как с момента регистрации, но покупатель приобретает по договору право требовать регистрации. (Ст. 11 закона о регистрации недвижимости Сирии).

В современном сирийском праве законодатель установил, что переход права собственности на недвижимость после заключения договора является неизвестным для всех, т.е. непубличным фактом, поскольку окружающие не имеют возможности определить, кто на конкретный момент является собственником недвижимого имущества.

Законодатель устранил недостаток «непубличности» передачи предмета договора купли-продажи посредством введения государственной регистрации в качестве обязательного условия перехода права собственности на недвижимость.

Исходя из этого, приходим к закономерному выводу о том, что обязанность продавца по передаче права собственности должна пониматься как его обязанность произвести необходимые предварительные действия, завершение которых приводит к переходу права собственности. Например, положениями ст. 399 ГК Сирии установлено, что продавец обязан передать продаваемую вещь в том виде и в том состоянии, в котором она была у него на момент заключения договора купли-продажи, и отсюда возникает обязанность продавца сохранять и поддерживать продаваемую вещь до момента ее передачи, о чем уже упоминалось ранее. Кроме того, продавец обязан осуществлять все необходимые действия для передачи проданного имущества покупателю и воздерживаться от любых действий, которые могли бы сделать передачу права невозможной или затруднительной (ст. 396 ГК Сирии).

Кассационный суд признал право покупателя на обращение в суд с целью регистрации перехода права собственности в реестре недвижимого имущества. Суд в Сирии вынес Постановление № 3 от 07.01.1949²⁶², по которому договор купли-продажи недвижимого имущества, заключенный вне секретариата реестра

²⁶² Постановление Сирийского кассационного суда № 3 от 17.01.1949 г., опубликовано в Журнале адвокатуры за 1949 г., С. 123.

недвижимого имущества и соответствующий своим основным и юридическим элементам и элементам для его заключения, считается действительным договором и подходит в качестве основания для подачи иска в суд с требованием исполнения договорного обязательства зарегистрировать переход права собственности в реестре недвижимого имущества на основании определения судебного органа в случае, если продавец воздерживается от регистрации или уклоняется от нее. Таким образом, суды исходят из того, что договоры, считаются обязательными для сторон и обязательства должны исполняться добровольно или с обращением в судебные органы. Отсутствие добровольного исполнения дает право покупателю обратиться с требованием о принудительной регистрации.

Поэтому Закон о реестре недвижимости Сирии установил специальные процедуры и множество гарантий для передачи права собственности на недвижимость таким образом, чтобы обеспечить защиту покупателей и третьих лиц, чтобы покупатель мог осмотреть и ознакомиться со статусом имущества, которое он желает приобрести, а также узнать свой правовой статус и наличие обременений на имущество.

Затем был принят ГК Сирии, подтвердивший, что «вещные права приобретаются на недвижимое имущество, и право собственности передается путем регистрации его в реестре недвижимого имущества» (ст. 825 ГК Сирии).

Кроме того, положения ст. 205 ГК Сирии закрепляют следующее: «если стороны не договорились об ином, обязательство по передаче недвижимого имущества должно быть совершено сразу после заключения договора, не нарушая при этом правил регистрации».

Передача права собственности на проданную вещь сама по себе недостаточна для того, чтобы покупатель получил выгоду, которую он намеревался получить от исполнения договора купли-продажи, именно поэтому обоснованным является законодательное требование о фактической передаче предмета договора купли-продажи для реализации покупателем (новым собственником) полномочий в отношении такой вещи.

Обязанность продавца передать проданную вещь теоретически стоит на втором месте по значимости после обязанности внести передачу права собственности в реестр недвижимости²⁶³.

Фактическая передача осуществляется путем беспрепятственной передачи имущества во владение покупателя и информирования его о том, что имущество находится под его контролем, (уведомление может быть как в устной или письменной форме, так и в форме официального предупреждения – официальное предупреждение оформляется нотариусом в Сирии в соответствии с п. 9 ст. 13 Закона № 15 от 2014 г. О профессии государственного нотариуса²⁶⁴).

Передача требует, чтобы продавец освободил продаваемое помещение от своих личных вещей, в том числе мебели и прочего имущества, и передал покупателю не только само жилое помещение, но и все необходимые бумаги и документы связанные с правом собственности²⁶⁵ (прежде всего, речь идет о правоустанавливающих документах). Кроме того, по общему правилу, новый владелец квартиры не несет ответственности за долги предыдущего, такие как счета за электричество, воду и другие. Сирийский законодатель не рассматривает этот случай в гражданском праве, но обычай складывается таким образом, что предыдущий владелец квартиры при переходе права собственности на квартиру передает право собственности на абонемент на электроэнергию и счетчики воды новому покупателю в компетентных отделах (замена стороны соответствующих договоров). Суть в том, что задолженность по коммунальным платежам числится за собственником, а не за квартирой (или иным жилым помещением), соответственно обязанность по оплате задолженности по коммунальным платежам следует за лицом, которое являлось собственником в момент возникновения долга, а не за имуществом. Данное обстоятельство аналогично регулированию в российском праве. Об этом говорится в ЖК РФ (п.5 ст. 153 «Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги»).

²⁶³ Аль-Хараки Ахмед, Газаль Мухаммад Аммар. Указ. соч. С. 325.

²⁶⁴ См. Закон № 15 «О нотариате» от 2014 г., регулирующий деятельность нотариуса в Сирии. // URL: https://www.ilo.org/dyn/natlex/natlex4.detail?p_isn=98929&p_lang=en (дата посещения: 11.04.2024).

²⁶⁵ Абд аль-Раззак ас-Санхури. Указ. соч. С.514.

Передача происходит либо по соглашению договаривающихся сторон, как если бы две стороны договорились передать ключ от жилого помещения в определенном месте и в определенное время, либо это делается на основании закона, чтобы покупатель считался получателем недвижимости на законных основаниях в определенных случаях, даже если он фактически ее не получал, например, если недвижимость находилась во владении покупателя до заключения договора купли-продажи по уважительной причине, такой как владение недвижимостью по предыдущему договору аренды или передача владения по ипотеке²⁶⁶. В российском праве в п. 2 ст. 224 ГК РФ установлено аналогичное условие: если к моменту заключения договора об отчуждении вещи она уже находится во владении приобретателя, вещь признается переданной ему с этого момента.

В соответствии с положениями ст. 405 ГК Сирии, аналогичным образом считается, что покупатель получил имущество, если продавец уведомил его о необходимости принять его, а покупатель не получил его. Также, регулирование осуществляется и в российском гражданском праве. В соответствии с п. 1 ст. 458 ГК РФ, товар считается предоставленным в распоряжение покупателя, когда к сроку, предусмотренному договором, товар готов к передаче в надлежащем месте и покупатель в соответствии с условиями договора осведомлен о готовности товара к передаче.

Время передачи имущества определяется в соответствии с соглашением двух договаривающихся сторон. Если нет соглашения, необходимо сослаться на обычай, чтобы узнать время передачи. Если в договоре время передачи не согласовано, а соответствующий обычай отсутствует, необходимо сослаться на положения закона, а закон применительно к жилому помещению (недвижимому имуществу) определяет время передачи продаваемой вещи в момент заключение договора (ст. 421 ГК Сирии). Место передачи недвижимого имущества определяется местом нахождения такого имущества (ст. 345 ГК Сирии).

²⁶⁶ Аль-Зарка Мустафа Ахмад. Объяснение гражданского права. Договор купли-продажи, 3-е издание. – Дамаск: Издательство Сирийского университета, 1957. – 309 с. [на арабском языке].

Несмотря на то, что требования к передаче недвижимого имущества достаточно четко определены в ГК Сирии, следует отметить, что подход к правовой природе передачи предмета договора купли-продажи в сирийской доктрине и практике не является единообразным. Так, Кассационный суд Сирии в решении № 1216 указал, что обязанность продавца передать проданную вещь является обязательством достижения цели, заключающейся в передаче проданной вещи в руки покупателя. В том же решении суд обратил внимание сторон на тот факт, что с учетом дополнения обязательства по передаче права собственности обязательством по передаче имущества, продавец обязан сделать все необходимое для передачи проданного права покупателю, что, в свою очередь, влечет за собой устранение всех материальных и юридических препятствий, мешающих покупателю получить и использовать приобретенную вещь. Это отдельное гарантийное обязательство²⁶⁷. В решении № 534 Кассационный суд Сирии отметил, что обязанность продавца передать проданную вещь является ответвлением его обязанности передать право собственности и является обязанностью достижения цели. Покупатель может потребовать исполнения или расторжения договора, и в обоих случаях он может потребовать компенсации за нарушение продавцом своего обязательства по передаче²⁶⁸.

Учитывая важность обязательства передачи, законодатель связал ответственность за гибель имущества с фактической передачей, а не переходом права собственности в реестре. Амаль Шарба пишет, что «покупатель – это тот, кто несет ответственность за гибель имущества, наступившую после передачи, даже если имущество фактически не перешло к нему от продавца и не было зарегистрировано в реестре»²⁶⁹.

Что касается способа передачи, то этому аспекту посвящены положения ст. 403 ГК Сирии, согласно которым:

²⁶⁷ Решение Кассационного суда Сирии № 1216, Основание 2478, 27.12.75 - Журнал юристов, с. 276/1076

²⁶⁸ Решение Кассационного суда Сирии № 534 на основании № 570 от 17 мая 1976 г., Бумажные материалы Кассационного суда.

²⁶⁹ Амаль Шарба. Система недвижимости в основных правовых системах (афинско-германская и англо-саксонская). – дисс. на соиск. уч. степ. канд. ... юрид. наук: 12.00.03., Дамасский университет, 2002. – С. 227. [на арабском языке].

1. передача осуществляется посредством предоставления проданной вещи (проданной недвижимости) во владение покупателя, чтобы покупатель мог беспрепятственно владеть ею, пользоваться и распоряжаться. Предоставление в распоряжение должно соответствовать характеру (специфике) проданной вещи;

2. передача может иметь место до или после того, как стороны заключат договор купли-продажи. Отсюда ясно, что передача может быть реальной или условная (не реальной), условная, в свою очередь, делится на два вида: договорную и законную. Реальная передача происходит, когда продавец физически передает товар покупателю, позволяя последнему получить его без препятствий.

Условная передача предполагает заключение соглашения между сторонами о том, что товар считается переданным покупателю в определенных случаях, даже если фактическая передача не произошла²⁷⁰.

Условная передача может быть:

1. законная, когда обе стороны соглашаются, что покупатель будет считаться получившим товар при наступлении определенных условий (например, при передаче ключей покупателю). Если это условие выполнено, считается, что передача произошла.

2. вторая форма условной передачи – договорная передача, возникает, если товар находился во владении покупателя до заключения договора по каким-либо причинам, таким как займ, доверительное управление или аренда, и после этого была совершена продажа. В этом случае владение покупателя считается завершением передачи, поскольку товар уже находился у него во владении, если только не оговорено иное²⁷¹.

В Сирии предлагается в ГК Сирии установить общий срок для передачи имущества (например, пять дней), если стороны не установили иной период времени. Кроме того, по мнению автора, необходимо связывание момента перехода права собственности в реестр недвижимости с моментом передачи имущества.

²⁷⁰ Аль-Хакиим Жак Юсеф. Указ. соч. С. 221.

²⁷¹ Решение Кассационного суда Сирии № 378 по основанию 840 от 22.03.2002 г., опубликовано в Журнале юристов 2002г., С. 175.

Также предлагается при регистрации передачи права собственности в реестре недвижимости подтвердить перед компетентным сотрудником, что процесс передачи проданного имущества покупателю завершен. Можно, к примеру, указать, что при подаче документов сотрудник реестра является свидетелем символической «передачи ключей».

Представляется целесообразным ввести в сирийское законодательство следующую норму: «В отношении купли-продажи жилого помещения к договору купли-продажи недвижимого имущества необходимо приложить подписанный обеими сторонами договора документ, подтверждающий передачу продаваемого имущества от продавца к покупателю и подтверждающий принятие покупателем, без рассмотрения такового в качестве независимой и новой сделки или соглашения». Данный механизм позволит гарантировать права обеих сторон и узаконить гражданско-правовые сделки, учитывая, что передача имущества во владение покупателю является основным обязательством в договоре купли-продажи жилой недвижимости.

3.2. Государственная регистрация перехода права на жилые помещения

В России, согласно п. 2 ст. 8.1 ГК РФ и п. 3 ст. 1 Закона о регистрации недвижимости РФ право собственности и другие вещные права на жилое помещение возникают только после выполнения обязательной процедуры в специализированном учреждении, которое осуществляет государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

Изложенный принцип именуется в российском гражданском праве «принципом «внесения»: без внесения в реестр записи – нет права. Исключения из этого принципа могут быть предусмотрены в законе. Для перехода права на основании договора купли -продажи таким исключением является переход права до 31.02.1998, когда вступил в силу Федеральный закон N 122-ФЗ.

Согласно ч. 3 ст. 1 Закон о регистрации недвижимости РФ, государственная регистрация прав на недвижимое имущество – это юридический акт признания,

подтверждения, возникновения, изменения, перехода и прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничение такого права и обременение недвижимого имущества.

Согласно ст. 825 ГК Сирии право собственности и другие вещные права на недвижимость приобретаются и передаются путем регистрации в Земельном реестре. Ст. 826 излагает способы приобретения: право на регистрацию в Земельном реестре приобретается по наследству, в том числе по завещанию, в результате приобретательной давности или по договору, например, в результате дарения.

Важно отметить, что реестр недвижимости в Сирии является основополагающим элементом, так называемым краеугольным камнем, для сделок с недвижимостью. Долгое время право собственности на недвижимое имущество передавалось исключительно по контрактам, то есть регистрация в реестре недвижимости отсутствовала, что, в свою очередь, способствовало возникновению большого количества споров среди субъектов гражданских правоотношений. Данная ситуация побудила законодательные органы страны легализовать систему регистрации недвижимого имущества в специальном реестре.

Примечательно, что в жилищном законодательстве России и Сирии относительно вопросов регистрации прав на жилище можно обнаружить сходные черты. Согласно ст. 8.1 ГК РФ и Закон о регистрации недвижимости РФ²⁷², как и в соответствии с Сирийским Законом о регистрации недвижимости Сирии, право собственности и другие вещные права на жилое помещение возникают только в результате узаконения юридического факта произошедшей сделки - государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Эта императивная процедура считается гарантией реализации и защиты прав собственности и других вещных прав, закрепленных в сфере недвижимости, что отражает стремление сирийского и российского законодателей защищать эти права и устранять препятствия их реализации.

²⁷² Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ // СПС «Консультант Плюс».

В отношении регистрации прав на недвижимое имущество (вещных прав) в мире используется один из двух методов:

- персональная система, в которой лицо-обладатель права является ключевым элементом при регистрации права собственности и иных прав на недвижимость. Поиск в реестре осуществляется по имени собственника. Данная система используется лишь в некоторых странах, например, во Франции и Египте, но как показывает практика, она далека от идеала (например, ввиду опечаток или ошибок в реестре). К тому же остро стоит вопрос сохранения персональных данных при доступе к информации объекта недвижимости по фамилии собственника;

- натуральная система, которая рассматривает непосредственно сам объект недвижимости как основу для определения прав собственности на недвижимость. На наш взгляд и на взгляд профессионального сообщества, данная система более эффективна, поэтому она используется во многих странах мира. Заинтересованные лица осуществляют поиск в реестре недвижимого имущества по объекту недвижимости (по его адресу или кадастровому номеру). Эта система широко распространена, например, в Сирии, Ираке, Ливане, а также в Объединенных Арабских Эмиратах. Такая же система действует и в России.

По Сирийскому и российскому законодательству единственным доказательством существования зарегистрированного права является государственная регистрация. Но это опровержимо, так как зарегистрированное право на недвижимое имущество можно оспорить в суде.

В соответствии со ст. 8.1, 210, 211 ГК РФ приобретатель получает право собственности на недвижимость с момента государственной регистрации, а в случае исполнения договора до этого момента (если передали документы, выселились, вселились и т. д.) не произойдет переход права собственности, бремени содержания имущества, а также риска его случайной гибели к приобретателю.

Однако в случае, если одна из сторон уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, суд может по при

наличии требования другой стороны вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности.

При этом по общему правилу регистрируется не сам договор, предметом которого является недвижимость, а переход права на нее.

Согласно п. 38 Постановления Пленума ВС РФ №10, Пленума ВАС РФ №22 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», приобретатель не может быть признан добросовестным, если на момент совершения сделки по приобретению имущества право собственности в ЕГРН было зарегистрировано не за отчуждателем или в ЕГРН имелась отметка о судебном споре в отношении этого имущества.

С 1 марта 2023 года данные из ЕГРН доступны только с согласия собственников объектов недвижимости²⁷³. ФИО и дату рождения владельца имущества покажут только ему самому, его супруге или супругу, а также некоторым сотрудникам государственных органов и нотариусам. При этом собственнику предоставляется возможность «допустить» к получению данных сведений и третьих лиц, но посредством одобрения к публичному раскрытию таких сведений по запросу третьих лиц. Для этого ему нужно подать в Росреестр соответствующее заявление.

Что касается целесообразности нововведения, то очевидно его основная цель – повышение защищенности персональных данных граждан от беспрепятственного доступа неограниченного круга лиц. Данная задача, безусловно, реализуется в полной мере, однако нельзя не обратить внимание и на обратную сторону реформы. Во-первых, первое негативное последствие – организационные затраты. В частности, если раньше покупатель жилья мог самостоятельно проверить информацию о собственнике недвижимого имущества путем ординарной процедуры получения информации из Росреестра, то теперь ему необходимо

²⁷³ Федеральный закон от 14.07.2022 № 266-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О персональных данных", отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившей силу части четырнадцатой статьи 30 Федерального закона "О банках и банковской деятельности".

обращаться за этим к предполагаемому собственнику. Соответственно, на скорость работы служб Росреестра наложится и второе обстоятельство – человеческий фактор, что может замедлить процесс заключения сделки и, как следствие, привести к потере интереса покупателя в данном объекте, если последний заинтересован в оперативном приобретении.

Второй фактор – процессуальный. В рамках судебных споров все их участники могли сами подтвердить факт принадлежности того или иного имущества соответствующему лицу. Теперь же суд может получить любую информацию сам. Здесь из-за рутины, сроки рассмотрения дела могут необоснованно увеличиться из-за длительных процедур, что, в свою очередь, затронет принцип разумности сроков судопроизводства.

Третий фактор – целый ряд организаций, такие как банки, страховые компании и другие теперь не могут непосредственно проверять прозрачность сделок. Видится, что публичность и достоверность Росреестра, которые являются, на наш взгляд, его основными признаками и преимуществами, здесь, очевидно, подрываются и отчасти нивелируются.

Четвертый фактор – бюрократизация процесса получения информации из Росреестра. В частности, предусматривается механизм получения информации без согласия собственника, но по запросу нотариуса. Как следствие, нотариус получает дополнительные полномочия, а клиенты вынуждены нести дополнительные расходы на соответствующие услуги нотариуса. Так, в рамках сделки неоправданно возникают новые бюрократические элементы, что в итоге отразится на клиенте, путем наложения на него дополнительных организационных и финансовых затрат – комиссии за юридическую поддержку, возможное повышение ипотечной ставки и так далее.

По нашему мнению, это указывает на необходимость работать над уменьшением и преодолением негативных черт нововведения, максимально отходя от бюрократии в работе, а также при этом обеспечивая защиту персональных данных.

Закон о регистрации недвижимости России определяет правовые основы ведения государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Органом, осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, является Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр)²⁷⁴.

В России порядок регистрации недвижимого имущества в соответствии со ст. 29 Закона о регистрации недвижимости России включает в себя следующие этапы:

- прием заявления о государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов или возврат таких документов без рассмотрения при наличии оснований, установленных законом;

- проведение правовой экспертизы предоставленных документов на предмет наличия или отсутствия оснований для приостановления, либо отказа в государственной регистрации прав;

- внесение в Единый государственный реестр недвижимости необходимых сведений, для осуществления государственной регистрации или о приостановлении, либо об отказе в осуществлении государственной регистрации прав;

- выдача документов в результате осуществления государственной регистрации, либо в случае отказа регистрации или после прекращения государственной регистрации прав.

Российским законодателем установлен срок для регистрации прав на недвижимое имущество. Так, в ст. 16 Закона о регистрации недвижимости России предусмотрен закрытый перечень сроков, которые устанавливаются с различными условиями. Например, в соответствии с п. 1 ч. 1 ст. 16 Закона о регистрации недвижимости России для осуществления государственной регистрации прав в регистрирующих органах установлен семидневный срок. Исчисление этого срока

²⁷⁴ См. Постановление Правительства РФ от 01.06.2009 № 457 (ред. от 28.12.2020) «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии» // СПС «Консультант Плюс».

начинается с даты поступления в регистрирующий орган соответствующего заявления и прилагаемых к нему документов.

Заметим, что с принятием в России Закона о регистрации недвижимости России, система регистрации приобрела более совершенные черты, к которым относятся, в первую очередь, внедрение системы удаленной регистрации без привязки к региону и образование единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН).

Однако в российской системе регистрации прав на недвижимое имущество имеются и недостатки. Как отметил заместитель председателя Комитета Совета Федерации по экономической политике Евгений Петелин: «Существуют нерешенные проблемы государственной регистрации прав собственности на жилые помещения возводимых многоквартирных домов. Застройщики несут значительные убытки в случае приостановки оформления права собственности на жилые помещения по каким-либо техническим причинам.

Для оформления перехода права собственности на определенное количество квартир одним договором от одного юридического лица к другому в одних отделениях управления Росреестра принимают только по пять квартир, в других – полностью все квартиры, указанные в договоре»²⁷⁵.

Рассмотрев порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество в России, необходимо пояснить порядок регистрации в Сирии.

Ст. 825 ГК Сирии гласит, что право собственности и иные вещные права на недвижимое имущество должны быть зарегистрированы в Реестре. В случае, если право собственности не зарегистрировано в Реестре недвижимости, то оно является «несуществующим правом» и не имеет доказательной силы.

Сирийский законодатель при создании системы Реестра недвижимого имущества путем введения «принудительной регистрации» преследовал цель создания такой системы, которая позволит всем заинтересованным лицам

²⁷⁵ См. Петелин. Е. [Электронный ресурс] // URL: <http://council.gov.ru/events/news/60228/> (дата посещения 02.01.2023).

определить правовой статус каждого объекта недвижимого имущества и проверить все права, содержащиеся в ней.

Также, как и в России, Закон о регистрации недвижимости Сирии содержит положение о том, что право собственности на недвижимое имущество должно быть зарегистрировано с указанием местоположения, границ, площади и номера объекта прав, и при этом отмечается, что продажа собственности должна быть законной, поскольку есть объекты, которые не могут быть проданы. К таковым относятся:

- наследственное имущество – унаследованное недвижимое имущество не может быть отчуждено до тех пор, пока имущество не будут выделены и зарегистрированы в реестре недвижимого имущества доли всех собственников, получивших в наследство это недвижимое имущество (статьи 39 - 40 Закона о регистрации недвижимости Сирии);

- недвижимое имущество, которое является предметом судебного разбирательства (например, оспаривается какая-либо сделка с этим имуществом);

- религиозные объекты;

- объекты, находящиеся в государственной собственности.

В свою очередь, в Сирии порядок государственной регистрации недвижимого имущества в соответствии со статьей 51 и 56 Закона о регистрации недвижимости Сирии включает в себя следующие этапы:

1 этап: подача заявления о государственной регистрации права;

2 этап: оформление согласия собственника на отчуждение имущества, также необходимы документы, удостоверяющие личность сторон по сделке;

3 этап: получение квитанции или иного документа, подтверждающего оплату всех необходимых налогов и сборов, в том числе сборы за регистрацию недвижимости, кроме налога с продаж, включая гербовые сборы и т.д.;

4 этап: предоставление финансового отчета об имуществе (отчет об оценке), который составляется финансовым управлением и содержит оценочную стоимость имущества (стоит отметить, что это отнюдь не реальная рыночная стоимость, а сумма гораздо меньшая);

5 этап: получение новым собственником правоустанавливающего документа на жилое помещение;

6 этап: получение новым собственником регистрационного документа на передачу собственности, который оформляется в трех экземплярах.

На основании заявления и представленных документов составляется опись документов, поступивших на государственную регистрацию, с указанием даты поступления, которую подписывают заявитель и помощник.

В сирийском законодательстве не установлен конкретный императивный срок регистрации права собственности, но как показывает практика процесс регистрации обычно составляет от 5 до 10 рабочих дней. Замечено, что в последнее время, ввиду сирийского кризиса, срок регистрации может занять от одного до трех месяцев.

В Сирии требуется регистрация договора купли-продажи недвижимости в финансовых органах. После заключения договор регистрируется в финансовых органах с целью определить тип продаваемого имущества и рассчитать величину налога. После такой регистрации и уплаты налога, договаривающиеся стороны могут обратиться в реестр недвижимости и подать заявку на регистрацию передачи права собственности. Запрещена регистрация перехода права собственности, в случае непредоставления сторонами документа, подтверждающего уплату налога, взимаемого при заключении договора купли-продажи²⁷⁶.

В Сирии существует проблема регистрации недвижимого имущества, находящегося на территориях некоторых сирийских регионов, где в свое время прекращалась регистрация права собственности ввиду сирийского кризиса 2011 года. Остановка этого процесса привела к ряду негативных последствий: прекращение операций купли-продажи, дарения и других действий по передаче права собственности на недвижимость, в том числе на жилые помещения. Также значимость процедуры регистрации подтверждается тем, что она является одним

²⁷⁶ Статья 13 Закона о продаже недвижимости № 15 от 2021 года, которая определяет налог на основе текущей стоимости недвижимости.

из индикаторов возрождения обычного порядка и легального оборота. Происходит стимулирование инвестиций в недвижимые вещи, что влечет реальный рост объема сделок. Кроме того, учитывая, что сделки с недвижимостью облагаются финансовыми сборами и налогами, это влияет на увеличение государством сборов в пользу казны²⁷⁷.

Стоит отметить, что есть лица, которые пользуясь проживанием некоторых владельцев недвижимости за пределами страны или их эмиграцией и перемещением из районов, где они проживают, в другой регион, незаконно захватывают недвижимость, впоследствии уничтожая ее, либо действуя по поддельным договорам или поддельным доверенностям, выдают себя за владельцев и собственников объектов. При этом зарегистрировано большое количество судебных исков от людей, чья недвижимость была изъята в горячих точках, а их имущество было незаконно реализовано²⁷⁸.

Главное управление недвижимости приняло необходимое решение о закрытии некоторых отделов реестра в опасных районах, в связи с непризнанием регистрации, сделанной другими лицами в реестре недвижимости, чтобы защитить права собственности от мошенничества и подделок.

В подобных случаях применяется ст. 5 Исполнительных инструкций Законодательного декрета №11 от 2016 г.²⁷⁹, которая предусматривает: «Любая регистрация или запись, внесенная в Реестр недвижимого имущества в период приостановки регистрационных работ, не подлежит рассмотрению или признанию». Каждое регистрационное действие, которое имело место после даты, в которую отделы недвижимости прекратили работу, является недействительным и не имеет юридической силы. Что касается предоставления остальных услуг в сфере недвижимости, таких как запросы, заявления о получении выписки из

²⁷⁷ СМ. Билаль, А. Правовые способы защиты права собственности на недвижимость во время сирийского кризиса / А. Билаль // Вестник РГГУ. Серия: Экономика. Управление. Право. – 2022. – № 3. – С. 116-132.

²⁷⁸ Газета Аль-Ватан, выпуск номер 2392, от 1-5-2016 г.

²⁷⁹ Законодательный указ № 11 «О создании дополнительного ежедневного реестра от 5 мая 2016 г.». // URL: <http://gdca.gov.sy/?q=gdca/news/shownewsdetails&id=274> (дата посещения: 13.12.2021).

реестра или иной документ, подтверждающий право лица на недвижимое имущество и т. д., они действительны до тех пор, пока документы имеют силу».

Сирийский Закон № 33 «О восстановлении поврежденных документов на недвижимость» от 26 октября 2017 года²⁸⁰, регулирующий восстановление частично или полностью утраченных или поврежденных документов недвижимости, определил: «Документы на недвижимость, которые были утеряны или полностью (частично) повреждены, признаются поврежденными, если их утеря была подтверждена и доказана как результат аварийных происшествий».

В процитированном фрагменте закона отмечается, что законодатель не ограничивает дело документами, поврежденными в результате событий, подрывающих безопасность, которые произошли в Сирии с 2011 года. Он использует термин «аварийные происшествия» для распространения сферы действия закона на все инциденты, которые могут повредить документы на недвижимость, будь то войны, землетрясения, пожары, наводнения и т. д.

Ущерб документам о недвижимости может быть причинён путём их повреждения либо утраты. Повреждение документов, существующих на бумажных носителях, вызывает юридические проблемы, выраженные в невозможности передачи права собственности и отсутствию записи в Реестре недвижимости. В некоторых случаях ущерб таков, что в реестре о недвижимости не остается никакой информации ни о собственнике, ни о владельцах и иных правообладателях, отсутствует описание зарегистрированных в этом реестре объектов. Были выявлены и случаи, когда только некоторые элементы этих документов были повреждены, в то время как другие остались нетронутыми и чистыми.

Возникает вопрос о судьбе договоров по распоряжению объектами недвижимости, которые юридически было невозможно зарегистрировать в реестре.

Чтобы ответить на этот вопрос, необходимо обратиться к судебной практике. Например, в одном из дел лицо приобрело дом, расположенный в районе города Алеппо. Покупатель заплатил продавцу примерно половину стоимости имущества.

²⁸⁰ Статья 1 Закона № 33 «О восстановлении поврежденных документов на недвижимость» от 26 октября 2017 г. // URL: <http://www.mola.gov.sy/mola/index.php/plans-and-laws-4/item/6189-33>(дата посещения: 13.12.2021).

Из-за повреждения здания реестра при заключении договора невозможно зафиксировать переход права собственности в реестре недвижимости. Склад, на котором хранились документы об учете недвижимого имущества, был затоплен, что из-за растворения чернил привело к полной гибели информации о собственности в реестре недвижимости.

В результате продавец предложил покупателю отменить продажу и вернуть сумму, уплаченную ему, однако покупатель отказался, и обе стороны обменялись юридическими предупреждениями (претензиями). В 2014 году покупатель подал иск о подтверждении продажи. Иск не был удовлетворен в виду того, что, в результате гибели информации, сторона сделки была не в состоянии предъявить подтверждение записи в реестре недвижимости.

В апреле 2016 года продавец подал исковое заявление в суд. Он потребовал аннулирования продажи и заявил о своей готовности внести полученную сумму в фонд суда на основании статьи 371 ГК Сирии, которая гласит, что «обязательство истекает и прекращается, если должник докажет, что его выполнение стало для него невозможным по независимой от него причине».

Покупатель утверждал, что не было абсолютной юридической невозможности исполнить обязательство. В обоснование своей позиции сторона ссылалась на Законодательный указ № 11 от 2016 года²⁸¹, обязывающий создать дополнительный реестр, который можно использовать для завершения процедур регистрации продажи. Покупатель также предъявил встречный иск по делу. Он потребовал, чтобы продажа была подтверждена, регистрация была приостановлена до тех пор, пока ситуация не будет разрешена на основании закона. Также он заявил, что готов оплатить оставшуюся часть цены.

После того, как суд рассмотрел дело, было установлено, что покупатель не мог предоставить запись о праве собственности из реестра недвижимого имущества, что привело к невозможности доказать заключенный между двумя сторонами договор и впоследствии передать право собственности. Соответственно,

²⁸¹ Законодательный указ № 11 «О создании дополнительного ежедневного реестра» от 5 мая 2016 г. // URL: <http://gdca.gov.sy/?q=gdca/news/shownewsdetails&id=274> (дата посещения: 13.12.2021).

суд (второй гражданский суд первой инстанции г. Алеппо) постановил принять иск продавца об отмене продажи из-за невозможности реализации, а иск покупателя был отклонен с невозможностью подтвердить продажу²⁸².

Обе стороны обжаловали вышеупомянутое решение в Апелляционном суде, который постановил, что правовой статус двух сторон не изменился с тех пор, как первое дело было отклонено по форме, что требует прекращения и апелляционного производства.

В 2017 году покупатель обжаловал вышеупомянутое решение в Кассационном суде, в котором Палата по недвижимости приняла во внимание принцип учета общественных интересов. В ее решении говорилось: «Нет необходимости отклонять дело по форме, если невозможно предоставить запись из-за повреждения реестра, и что справедливость, сохранение прав и соблюдение исключительных обстоятельств требуют, чтобы дело считалось отложенным до восстановления Реестра недвижимости»²⁸³.

Комментируя вышеупомянутый случай, следует отметить, что этот казус не является обычным спором между двумя сторонами. Мы сталкиваемся с одним из исключительных случаев, которые возникли в результате сложной обстановки в стране. На его примере наиболее четко прослеживается проблема, которая стоит перед судебной властью: защита одновременно и частного интереса сторон в судебном процессе, и публичного интереса. Этот последний интерес состоит в поддержании в столь сложных условиях доверия населения к обороту недвижимости и к тому, что суд защищает добросовестность.

Решение суда первой инстанции аннулировать продажу из-за повреждения Реестра недвижимого имущества, получи оно общее значение, вызвало бы полный паралич оборота и воспрепятствовало бы любому процессу передачи прав на недвижимость как в силу продажи, так и при передаче по иным основаниям, если документы были уничтожены. Это означало бы прямое нарушение права собственности, которое находится под защитой Конституции.

²⁸² Решение № 30 от 2 февраля 2017 года, вынесенное вторым гражданским судом первой инстанции Алеппо.

²⁸³ Решение Кассационного суда № 2014 на основании 2147 от 2017 г.

С другой стороны, повреждение Реестра недвижимости, даже если оно было вызвано чрезвычайными происшествиями, не делает выполнение обязательства по продаже недвижимости невозможным, если предмет обязательства (недвижимость) все еще существует в натуре.

И, наконец, необходимо разграничивать незарегистрированные в реестре объекты, с одной стороны, и зарегистрированное имущество, запись о котором была повреждена или утрачена, с другой. Иначе, в условиях, которые пережила Сирия, хаос распространится, и договаривающиеся стороны начнут прибегать к отречению от своих обязательств и нарушать их под предлогом неправильной записи²⁸⁴.

Сегодня становится все более важным внедрение системы электронного документооборота, так как современные методы обеспечения безопасности хранения киберданных снижают вероятность утраты данных. И также автору кажется целесообразным перенять из российского законодательства нормы об удаленной регистрации права собственности на недвижимость без привязки к региону.

Вместе с тем можно прийти к выводу, что система регистрации недвижимости в Сирии опирается на следующие принципы²⁸⁵.

1. Записи в Реестре недвижимости неоспоримы (ст. 31 Закона о регистрации недвижимости Сирии). Записи в Реестре абсолютно достоверны, и в суде нельзя оспорит запись.

2. Регистрационная запись относится к объекту недвижимости, а не к ФИО собственника ввиду того, что в реестре содержатся документы, позволяющие узнать физический и юридический статус собственности, существующие ограниченные права на имущество или наложенные на имущество ограничения и запреты. В реестр также могут быть включены пометки о чрезвычайных ситуациях

²⁸⁴ СМ. Билаль, А. Правовые способы защиты права собственности на недвижимость во время сирийского кризиса / А. Билаль // Вестник РГГУ. Серия: Экономика. Управление. Право. – 2022. – № 3. – С. 116-132.

²⁸⁵ Шамс ад-Дин Мухаммад. Указ. соч. С.225.

(например, о потере документов в связи с военными действиями) (ст. 1 Закона о регистрации недвижимости Сирии).

3. Запись в Реестре недвижимости определяет момент перехода прав на недвижимое имущество.

4. В случае регистрации недвижимого имущества (жилого помещения) в Реестре, в отношении такого имущества в Сирии принцип приобретательной давности не работает.

Также необходимо коснуться случаев отказа в государственной регистрации.

Сирийский законодатель наделяет главу бюро регистрации недвижимого имущества полномочиями отказать в регистрации. Если руководитель Реестра недвижимого имущества обнаружит препятствие, мешающее процедуре регистрации, он может дать сторонам время на устранения недостатка, либо отказать в регистрации. Заявление о регистрации права отклоняется по истечении срока установленного для устранения препятствий (предоставления документов) в соответствии со статьей 74 Закона о регистрации недвижимости Сирии, если заявители не докажут устранение препятствующих регистрации обстоятельств.

Решение об отказе может быть обжаловано в суде по месту нахождения недвижимости. Суд устанавливает на основании представленных ему документов, соответствуют ли причины, по которым руководитель реестра недвижимости отклонил заявление о регистрации, действующим правовым нормам. Суд подтверждает отказ, если он основан на правовых нормах, в противном случае поручает руководителю реестра произвести регистрацию. Решение суда является окончательным.

В законе не уточняется, какие случаи препятствуют завершению процесса регистрации, но регистратор проверяет, были ли сделки совершены должным образом, а также исследует законность и действительность представленных вместе с заявлением документов, будь то их форма или содержание.

В российском праве отказ в государственной регистрации регулируется ст. ст. 26, 27 Закона о регистрации недвижимости России. Как и в сирийском законодательстве, государственный регистратор может отказать в регистрации

недвижимого имущества в случае, если лицо, заявившее о регистрации, не устранило обстоятельства, препятствующие регистрации.

Среди таких обстоятельств законом определен перечень из 65 пунктов. Отметим те пункты, которые относятся к государственной регистрации жилых помещений:

- заявление подано ненадлежащим лицом, которое не имеет прав на регистрируемое имущество, либо имеются противоречия между регистрируемыми правами и уже зарегистрированными в реестре правами;

- не предоставлены необходимые для регистрации права документы, либо они являются недостоверными, поддельными; форма документов не соответствует законодательству Российской Федерации; документы подписаны неуполномоченными лицами;

- юридические факты, являющиеся основанием для государственной регистрации (сделка, акт органа государственной власти или местного самоуправления, судебный акт), потеряли силу (признаны недействительными или ничтожными и отменены);

- объект не подлежит государственной регистрации по различным причинам, таким, как например то, что жилое помещение не изолировано и не обособлено или нежилое помещение не обособлено от других помещений в здании или сооружении;

- на регистрируемое имущество наложен арест, обеспечительные меры о запрете осуществлять государственную регистрацию и отчуждение имущества.

Таким образом, в сирийском и российском праве сходные причины отказа в регистрации прав на недвижимое имущество. Однако, вопрос причин в Сирии оставлен на усмотрение правоприменителя, тогда как в России в законе прописан императивный перечень оснований для отказа в осуществлении государственной регистрации права.

Теперь перейдем к вопросу о вступлении в действие регистрационной записи о праве собственности на недвижимое имущество.

Как было отмечено выше, в России переход права собственности на недвижимость по договору купли-продажи подлежит государственной регистрации. Однако в Постановлении Пленума ВС РФ № 10 содержится следующее разъяснение: «Отсутствие государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество к покупателю не является основанием для признания недействительным договора продажи недвижимости, заключенного между этим покупателем и продавцом.

После передачи владения недвижимым имуществом покупателю, но до государственной регистрации права собственности покупатель является законным владельцем этого имущества и имеет право на защиту своего владения на основании статьи 305 ГК РФ. В то же время покупатель не вправе распоряжаться полученным им во владение имуществом, поскольку право собственности на это имущество до момента государственной регистрации сохраняется за продавцом»²⁸⁶.

В сирийском и так в российском законодательстве особую роль играет немедленное действие регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество (жилое помещение) по договору.

Регистрация имеет немедленную силу и является юридическим условием, которое зависит от воли сторон, и как таковое, не может быть отдельным условием в описании обязательств²⁸⁷.

«Невозможность зарегистрировать недвижимость в реестре на имя покупателя по каким-либо причинам приводит к расторжению договора купли-продажи и нет возможности говорить о законности договора между двумя его сторонами»²⁸⁸.

Что касается полноты реестра, то в российском законодательстве «предусмотрен целый ряд случаев, когда право собственности возникает без

²⁸⁶ Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 (ред. от 23.06.2015) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // СПС «Консультант Плюс».

²⁸⁷ Постановление Сирийского Кассационного Суда от 8/05/2004 по делу № 135 - 128/2004.

²⁸⁸ Решение Кассационного суда в Сирии № 9 Основание 301 от 1979 г.

внесения записи о нем в реестр, опасность чего особенно остро прослеживается при покупке недвижимости. Например, регистрация прав не требуется при приобретении права собственности на имущество в порядке наследования (п. 4 ст. 1152 ГК РФ), в случае универсального правопреемства при реорганизации юридических лиц. Данные исключения объясняются невозможностью «юридической паузы» между прекращением прав одного лица и возникновением прав другого лица»²⁸⁹. Поэтому реестр нельзя считать полным источником сведений о правах на недвижимость, и приобретатели располагают только частью информации о правах на недвижимость. Но, например, по мнению Р.С. Бевзенко, существование «внереестровых» прав само по себе не может опровергнуть существование принципа публичной достоверности, так как достоверность реестра является не объективной, устанавливающей, что право собственности принадлежит именно лицу, указанному в реестре, а субъективной, то есть предполагается истинной только для лиц, добровольно положившихся на запись в реестре²⁹⁰. В отличие от российского, по сирийскому законодательству не допускается существование внереестровых прав.

При заключении договора купли-продажи жилой недвижимости и обращению для этого к реестру, основными требованиями, необходимыми для признания его публичной достоверности, являются правильность, публичность, наличие способа исправления неправильной записи и полнота. Что касается правильности, то она обеспечивается обязательной проверкой нормативно-правового основания при внесении записи о праве.

В России и Сирии регистрирующий орган самостоятельно осуществляет правовую экспертизу документов, проверяет правильность и законность сделки-основания регистрации, но не может контролировать, например, такие вопросы, как дееспособность сторон сделки, соблюдение семейного и корпоративного

²⁸⁹ Публичная достоверность при приобретении недвижимого имущества: дисс. ... канд. юрид. наук/ Е. Ю. Самойлов. — Москва: МГУ, 2010. — С. 30

²⁹⁰ Бевзенко, Р.С. Новая концепция законодательства о государственной регистрации прав на недвижимое имущество: отчет о НИР /Р. С. Бевзенко. — М.: Национальный исследовательский университет Высшая школа экономики, 2011. —196 с.

законодательства и т.д., которые являются частыми причинами оспаривания права собственности приобретателя недвижимости. Но если сделка удостоверена нотариусом, в РФ проверка ее законности регистратором не проводится (ст. 59 Закона о регистрации). Это правило рационально, поскольку исключает избыточный контроль за сделками двух публично-правовых органов. В Сирии то же самое происходит, нотариально удостоверенные сделки имеют особый статус и считаются официальными, а нотариальный акт, подтверждающий факт совершения сделки, обладает исполнительной и доказательной силой, и регистратор не проверяет ее законности (ст. 21 Закона о нотариате, и ст. 20 Закона о регистрации недвижимости Сирии).

Неизбежны проблемы в случае, если продавец передал недвижимость покупателю по договору купли-продажи, обе стороны подтвердили передачу подписанием акта приема-передачи, но регистрацию перехода права собственности в реестре не осуществили. ВС РФ рассматривал такое дело: объект был передан покупателю, но переход права собственности к нему не зарегистрирован. Тем временем продавец обанкротился. Справедливо возникает вопрос о том, кому принадлежит имущество, является ли покупатель новым собственником (право не отражено в реестре, а фактически владеет имуществом) или обанкротившийся продавец (право собственности отражено в реестре, но фактически продавец недвижимостью не владеет)?

Обстоятельства дела: «Продавец продал покупателю пять нежилых зданий по договору купли-продажи, и право собственности покупателя было зарегистрировано. Однако после того, как покупатель не оплатил имущество, продавец обратился в суд с требованием расторгнуть договор. Суд удовлетворил иск, обязав покупателя вернуть недвижимость. Покупатель вернул имущество, но переход права обратно продавцу не был зарегистрирован.

Спустя более года покупатель был признан банкротом, и началась процедура реализации его имущества. Арбитражные суды первой и апелляционной инстанций постановили, что срок исковой давности был пропущен, и имущество осталось у фактического владельца, несмотря на отсутствие записи о его праве в

реестре. а суд округа поддержал их решение, отметив, что действия по возврату имущества не был направлен на нанесение вреда кредиторам. Однако ВС РФ вынес окончательное решение, которое отличалось от решений нижестоящих судов»²⁹¹.

Так, согласно п. 1 ст. 213.25 ФЗ от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» «все имущество гражданина, имеющееся на день принятия решения о признании его банкротом и выявленное или приобретённое после этого дня, составляет конкурсную массу, за исключением имущества, на которое не может быть обращено взыскание в соответствии с гражданским процессуальным законодательством (ст. 446 ГК РФ)»²⁹². Поскольку на момент начала процедуры банкротства должника право на недвижимость не было официально зарегистрировано, эти объекты включаются в конкурсную массу должника.

ВС РФ обязал фактического владельца передать всю недвижимость финансовому управляющему для последующей их реализации и расчётов с кредиторами. Таким образом, имущество остаётся за должником, а фактический владелец, владевший недвижимостью 1 год и 4 месяца, утрачивает возможность вернуть право собственности. Его требование превращается в денежное и удовлетворяется наравне с другими кредиторами²⁹³.

Таким образом Верховным судом поддержано сложившееся в российском правоприменении мнение о конститутивном эффекте (порождающем право) государственной регистрации права.

Однако, несмотря на специальные нормы банкротного законодательства, на наш взгляд, стоит рассмотреть возможность возмещения ущерба покупателю в случае его фактического владения имуществом на основании договора и акта

²⁹¹ См. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ № 310-ЭС21-1061 от 27.05.2021// СПС «КонсультантПлюс»

²⁹² О несостоятельности (банкротстве): федеральный закон Рос. Федерации от 26 октября 2002 г. N 127-ФЗ// СПС «КонсультантПлюс»

²⁹³ См. Рой, Анастасия. Верховный Суд РФ напомнил о важности своевременной регистрации прав на недвижимое имущество // Первый Дом Консалтинга «Что делать Консалт» [сайт]. – URL : <https://www.4dk.ru/content/art/9777-d-verkhovnyy-sud-rf-napomnil-o-vazhnosti-svoevremennoy-registratsii-prav-na-nedvizhimoe-imushchestvo-20210616> (дата обращения: 17.07.2023).

приема-передачи. Или рассмотреть возможность предоставления добросовестному покупателю преимущественного права на погашение долга перед ним в случае банкротства кредитора. Ввиду того, что в банкротном процессе установлены повышенные требования к добросовестности как должника, так и кредиторов, в данном случае, при включении в реестр требований кредиторов требований покупателя следует применять повышенный стандарт доказывания его добросовестности «вне всяких разумных сомнений». Это обеспечивает защиту интересов сторон и сохранение доверия при сделках с недвижимостью, предотвращая возможные убытки для покупателя из-за финансовых трудностей продавца. Такой подход способствует обеспечению справедливости и защите прав сторон в случае непредвиденных обстоятельств.

Сирийский законодатель занял позицию, аналогичную позиции российского законодателя, отразив ее в тексте статьи 825 ГК Сирии о возникновении права и его передаче путем регистрации. Текстом статьи 82 Закона о регистрации недвижимости Сирии, установлено, что до проставления отметок об изъятии имущества в реестре, никакие действия в отношении имущества не могут быть предприняты до окончания регистрации. Сивар Вахид Эль Ди также отмечает, что «право собственности по сирийскому законодательству не переходит к покупателю, даже если покупатель соглашается занять место продавца (передает обязательство покупателю и принимает его вместо продавца), зная, что это угрожает отношениям кредитора к должнику продавца. Например, если объект становится классом недвижимости, который не может быть изъят путем ареста (особенно, если это многоквартирный дом)»²⁹⁴.

Одним из результатов кризиса, поразившего Сирию, является то, что он побудил многих собственников недвижимости мигрировать или оставить свою собственность, а это, в свою очередь, побудило мошенников завладеть собственностью незаконным путем по поддельным документам, а затем продать

²⁹⁴ Сивар Мохамед Вахид Эль Дин. Указ. соч. С. 254.

приобретенное добросовестным покупателям (они также могут быть заинтересованы злоупотребить правом).

В отношении добросовестного покупателя, которому имущество передается по договору, переход права собственности фиксируется в реестре недвижимости, где с момента регистрации он пользуется абсолютной властью в отношении имущества, а также защитой положения Закона о регистрации недвижимого имущества Сирии.

Однако на основании противоречивой судебной практики, связанной с продажей недвижимости, и реализации принципа «что основано на лжи, является ложным», вышло решение сирийского кассационного суда № 6 на основании 38 от 09.03.2022 г., который постановил, что ни одно лицо не может претендовать на то, что он действует добросовестно, если он владеет имуществом, которое было утрачено первоначальным собственником в результате противоправных действий. Иными словами, если лицо приобрело имущество законно и добросовестно, но до этого, например, нынешний продавец приобрел его в результате подлога, мошенничества или каких-либо иных противоправных действий, то здесь добросовестный покупатель не может требовать права собственности на имущество на основании добросовестности, и вот суд, который своим решением стремился защитить права первоначального собственника.

Итак, даже если последующий покупатель добросовестный, но первоначально сделка была мошеннической, то он возвращает имущество.

Снятие защиты с добросовестного покупателя, совершившего покупку на основании данных реестра недвижимости, приводит к уменьшению доверия к важному ведомству государства Сирии — Департаменту реестра недвижимости, а это наносит ущерб публичным общественным интересам. В интересах добросовестного покупателя, с одной стороны, и публичных интересах, с другой, и в случае, если частный интерес отдельных лиц вступает в противоречие с публичным интересом государства, общественный интерес должен преобладать над частным. Отметим также, что решение, вынесенное Кассационным судом, на наш взгляд, не противоречит положениям Закона о реестре недвижимого

имущества, и добросовестный покупатель должен обратиться к продавцу за взысканием цены и компенсации (доказав свою добросовестность)²⁹⁵.

С другой стороны, противоречивая судебная практика ослабляет значение записей о недвижимости, так что у добросовестного покупателя, право которого зарегистрировано, появляется вероятность потерять свою собственность по той причине, что предыдущий владелец приобрел собственность обманным или мошенническим путем. Вследствие возникновения такой практики, при покупке недвижимости обязательным стало изучение последовательности собственников и действительности права каждого собственника и документов и положений, на основании которых была произведена регистрация.

По нашему мнению, ответственность за мошенничество или подделку здесь лежит не на добросовестном покупателе. Добросовестный покупатель полагался на документы реестра недвижимости и купил у зарегистрированного в реестре собственника, так может ли его право собственности быть экспроприированным? К тому же стали возникать случаи мошенничества, при которых собственник вступает в сговор с лицом, которое якобы мошенническим путем приобретает собственность у изначального собственника, а затем имущество продается добросовестному покупателю, который оплачивает покупку, чтобы в дальнейшем первоначальный собственник мог вернуть свою собственность, так как отчуждение якобы произошло на незаконных основаниях. Посредник-продавец исчезает, а добросовестный покупатель теряет свои деньги.

Учитывая наличие таких случаев, оставлять добросовестного покупателя без защиты его права было бы несправедливо. Также это снижало бы доверие участников гражданского оборота к информации, содержащейся в реестре недвижимости, что в свою очередь усложнит заключение сделок с недвижимостью для всех участников этого рынка.

Следует отметить, что в России законодатель рассматривает вопрос о истребовании имущества у добросовестного приобретателя и способах

²⁹⁵ Решение сирийского кассационного суда № 6 на основании 38 от 09.03.2022 г.

подтверждения его добросовестности в ст. 302 ГК РФ. В этой статье предусмотрены условия для истребования имущества у добросовестного приобретателя, такие как незнание или необходимость знания о наличии прав третьих лиц на это имущество, приобретение имущества у лица, не имеющего права распоряжаться этим имуществом, и отсутствие особых порядков приобретения на аукционе или другими способами, предусмотренными законом. Если права лица были нарушены, оно имеет право истребовать имущество у добросовестного приобретателя. Важно отметить, что суд может отказать в удовлетворении требования о истребовании жилого помещения у добросовестного приобретателя, если прошло три года после выбытия помещения из владения истца и была внесена запись о праве собственности первого добросовестного приобретателя в государственный реестр. При этом бремя доказывания недобросовестности приобретателя или обстоятельств выбытия помещения из владения истца лежит на лице, чьи права были нарушены.

Таким образом, законодатели Сирии и России предусматривают аналогичные подходы:

- к определению момента передачи прав собственности на недвижимое имущество (жилое помещение) – конститутивный, а не декларативный подход;
- к вопросу обеспечения прав и обязанностей продавца и покупателя при осуществлении сделки в отношении недвижимого имущества (жилого помещения).

Следует отметить, что на практике в Сирии, покупатель может самостоятельно получить указанные сведения из реестра прав на недвижимость. Данное обстоятельство обусловлено закреплением принципа публичности, согласно которому доступ к Реестру недвижимости в Сирии открыт для всех.

Таким образом, поскольку реестр недвижимого имущества является единым реестром сведений (объединенной информационной базой данных о территориях и объектах недвижимости, а также о правах на них), все заинтересованные лица

могут получить доступ к различным ресурсам реестра за определенную плату (номинальная плата), при обращении в надлежащий орган в Сирии.

Как уже упоминалось выше, теперь в России реестр закрыт, только собственник сможет получить указанные сведения из реестра, а для всех третьих лиц (не являющихся государственными и иными прямо перечисленными в законе лицами) это возможно с согласия собственника.

Со своей стороны мы предлагаем сделать доступ к Реестру в Сирии закрытым. Это означает, что доступ к сведениям, содержащимся в Реестре недвижимости, может быть получен исключительно лицами, обладающими «обоснованным интересом». К перечню таких лиц следует отнести, самих собственников, других правообладателей (нанимателей, доверительных управляющих), нотариусов, правоохранительные и иные органы государственной власти (в т.ч. судебной власти), а также ряд организаций, такие как (банки, страховые компании). В этой сфере представляется необходимым уважать и соблюдать право каждого гражданина на охрану персональных данных.

Данный подход безусловно усложнит проведение сделок с недвижимостью, однако законодатель может разработать систему доступа к сведениям о правах на объект недвижимости, отнести к лицам «с обоснованным интересом» также, например, потенциальных покупателей недвижимости.

Сирия и Россия используют аналогичный подход к вопросу регистрации права собственности на недвижимое имущество (жилое помещение) – конститутивный подход, а также к вопросу обеспечения прав и обязанностей продавца и покупателя при осуществлении сделки в отношении недвижимого объекта (жилого помещения)²⁹⁶.

О законодательстве Сирии и России, регулирующем вопросы регистрации недвижимого имущества (жилого помещения), можно сказать следующее: законодательство России вполне современно по духу, поскольку создавалось в 1990-х годах и развивается с учетом новейших мировых тенденций. Что касается

²⁹⁶ См. Альдгем, Б. И. Гарантии права на жилище: сравнение сирийского и российского законодательства / Б. И. Альдгем // Актуальные проблемы российского права. – 2022. – Т. 17, № 1(134). – С. 162.

сирийского законодательства, следует отметить, что оно хотя и эффективно, но недостаточно современно, поскольку идейно формировалось оно со времен османского владычества и, позднее, французского мандата над Сирией. В законы Сирии не вносились существенные обновления и изменения.

Таким образом, мы приходим к следующим выводам:

1. Сирийский и российский законодатели закрепили социальную функцию права собственности и другие вещные права на недвижимость в целях защиты этих прав для достижения стабильности в гражданских отношениях.

2. Регистрация юридических действий, связанных с передачей права собственности и других вещных прав на недвижимость, является необходимой для их признания.

3. В Сирии и России государственная регистрация недвижимого имущества является, с одной стороны, техническим процессом, направленным на информирование третьих лиц, а с другой стороны защищает собственника от любых незаконных посягательств. Регистрация прав в реестре недвижимости обеспечивает сделкам с недвижимостью стабильность, гарантом которой является государственный Реестр.

4. Регистрация перехода права играет фискальную роль, поскольку государство взимает пошлины, связанные с регистрацией прав собственности и других вещных прав на недвижимость, что обеспечивает дополнительный приток средств в государственный бюджет.

5. Регистрация перехода права имеет доказательственное значение.

В связи с выявленными проблемами предлагается следующее.

1. Сирийское законодательство о праве собственности на жилые помещения должно быть дополнено. Целесообразным представляется заимствование из российского законодательства нормы об удаленной регистрации перехода прав на недвижимость без привязки к региону, в котором она расположена²⁹⁷.

²⁹⁷ См. Альдгем, Б. И. Гарантии права на жилище: сравнение сирийского и российского законодательства / Б. И. Альдгем // Актуальные проблемы российского права. – 2022. – Т. 17, № 1(134). – С. 162-163.

Также следует ввести меры поддержки для добросовестного приобретателя жилья, чтобы защитить его от возможности потерять приобретенное жилое помещение из-за иска предыдущего собственника. А именно, если покупатель (как добросовестный участник гражданского оборота) приобрел жилое помещение у третьего лица, опираясь на данные реестра недвижимости, и законным образом зарегистрировал свое право собственности, то это жилое помещение не должно быть подвержено риску быть изъято по иску предыдущего собственника. В России данный шаг сделан КС РФ в постановлении № 35-П и ст. 302 ГК РФ²⁹⁸.

Автор также предлагает ограничить доступ к реестру недвижимости, так как именно в этой сфере возникает необходимость уважать и соблюдать право каждого гражданина на охрану персональных данных.

2. В Сирии необходимо упростить процесс регистрации, в том числе, установив срок регистрации недвижимого имущества (жилого помещения).

²⁹⁸ Постановление Конституционного Суда РФ от 13.07.2021 N 35-П "По делу о проверке конституционности пункта 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина Е.В. Мокеева"
https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_390332/.

Заключение

При подготовке данного исследования автор исходил из идеи, что компаративистский анализ норм российского и сирийского права позволит сформулировать конкретные предложения в части регулирования купли-продажи жилых помещений в Сирии и взглянуть под иным углом на правовое регулирование этого вопроса в России. По этой причине предложения по оптимизации сирийского гражданского законодательства в целом были ожидаемы, особенно с учетом недостаточной детализации сирийского законодательства в части объектов недвижимого имущества в общем и купли-продажи жилых помещений, в частности. Помимо этого, автору исследования удалось также сформулировать ряд предложений, ориентированных на совершенствование российского законодательства.

Избранная автором методология помогла понять, что договор купли-продажи жилых помещений в своей ретроспективе прошел весьма длинный и непростой путь развития от древнейших времен до современности. Становление института жилой недвижимости и обеспечение правового регулирования сделок с ней в России и в Сирии осуществлялось на протяжении длительного времени.

В рамках исследования конструкции договора купли-продажи, порядка его исполнения и регистрации также выявлены схожие черты и различия российского и сирийского правопорядков. Более того, изучены доктринальные и правоприменительные подходы, которые в некоторых аспектах существенно отличаются друг от друга.

В целом, на выявлении схожих и отличительных черт исследуемых правопорядков построено проведенное исследование. Именно компаративистский подход обусловил формирование рекомендаций в части дифференциации сирийского правового регулирования института договора купли-продажи для жилых помещений; включения в сирийское гражданское законодательство правил об обязанности продавца жилого помещения предусматривать в договоре купли-продажи условие о способе управления многоквартирным домом (если такой

субъект существует), а также положения о вещных правах и обязательствах, передаваемых по договору; закрепления на законодательном уровне в Сирии момента исполнения обязательства, связанного с передачей проданного имущества (жилого помещения); восстановления на законодательном уровне преимущественного права покупки в рамках положений, регулирующих договор купли-продажи жилой недвижимости; внедрения по примеру российского законодательства института формальной передачи жилого помещения; введения удаленной регистрации перехода права без учета регионального ценза в Сирии; закрепления положений, устанавливающих предельный срок регистрации перехода права собственности в Земельном реестре Сирии. Применительно к российскому законодательству автором сформулированы предложения по оптимизации регламентации законодательного барьера, препятствующего злоупотреблениям, связанным с отчуждением объекта жилой недвижимости и повторным получением жилой недвижимости от государства.

В контексте сирийского права существует значительное отличие между понятием безотзывной доверенности и его интерпретацией по российскому праву. Несмотря на одинаковое название, такая доверенность различается по своей юридической природе и последствиям, что делает термин "безотзывная доверенность" неприменимым как синоним в обоих правовых порядках.

Исследование коснулось не только своего непосредственного предмета. Так, например, анализ подходов к определению помещения в качестве жилого позволил автору сформулировать предложение о формировании в Сирии комитетов, действующих на постоянной и периодической основе, к ведению которых будет относиться безопасность объектов жилой недвижимости.

Также хочется надеяться, что описанный автором опыт регулирования жилищных вопросов в Сирии в период действия чрезвычайной ситуации принесет пользу и российскому правопорядку, нередко сталкивающемуся с ситуациями угрозы и неопределенности.

Автор надеется, что настоящее исследование и сформулированные в нем предложения действительно помогут сирийскому законодателю извлечь из них пользу и внести необходимые корректировки в действующее законодательство. Формирование системы специальных норм, регулирующих использование жилых помещений и их оборот, обусловлено особой социальной и экономической значимостью этих объектов гражданских прав.

Поэтому можно сказать, что изучение российского законодательства подтверждает, что сирийскому законодателю следует уделить внимание формированию системы специальных правил, направленных на регулирование отношений, возникающих в рамках распоряжения жилыми помещениями. Необходимо обратить внимание законодателя, специалистов, юристов и других заинтересованных лиц на необходимость постоянной работы по совершенствованию гражданского законодательства.

Проведенная работа обусловила не только решение поставленных перед автором задач, но и помогла выявить ряд проблем, потенциально могущих стать предметом будущих исследований. Следует отметить, что институт купли-продажи жилых помещений в сирийском и российском праве нуждается в дальнейшем доктринальном осмыслении.

Сравнение законодательства двух стран в исследуемой области, сопоставление отдельных норм, а также изучение правоприменительной практики позволили сформулировать авторские выводы и предложения, направленные на оптимизацию действующего законодательства.

В последующем результаты, полученные в ходе настоящего исследования, могут быть подвергнуты дальнейшей разработке как с учетом динамики потребностей общества в соответствующей сфере, так и с учетом претерпевающего изменения законодательства. Таким образом, результаты проведенного исследования останутся актуальными и в будущем. В целом, изложенное подтверждает достижение целей, поставленных при выполнении данной работы.

Предложения по изменению сирийского законодательства

Подводя итоги текущего исследования, автор предлагает авторский законопроект по внесению изменений в Гражданский кодекс Сирии, который позволит урегулировать проблемные вопросы и пробелы в гражданском законодательстве Сирии, касающиеся оборота жилых помещений.

Законопроект о внесении изменений и дополнений в некоторые юридические статьи Гражданского кодекса Сирии, касающиеся регулирования договоров купли-продажи недвижимого имущества в целом и жилой недвижимости в частности.

1. Жилая недвижимость.

Под жилым помещением (жилищем) как объектом права следует понимать пригодный для постоянного или временного проживания конструктивно обособленный объект (независимо от факта вхождения в состав иного), имеющий самостоятельный вход, при условии выполнения требований относительно минимального уровня благоустройства такого помещения и его соответствия санитарно-эпидемиологическим и иным императивным критериям.

К жилым помещениям относятся жилой дом, включая дачный дом, или его часть, квартира, комната.

2. Договор купли-продажи жилого помещения.

Договор, по которому право собственности на жилое помещение, предназначенное для проживания (дом, часть дома или квартира), передается в обмен на согласованную денежную сумму.

3. Существенные условия договора купли-продажи жилого помещения.

Договор купли-продажи жилого помещения должен содержать следующие условия:

- 1) Указание на правоспособность и дееспособность сторон договора, их полномочия на заключение договора;

- 2) Условие о предмете договора (индивидуализирующие признаки жилого помещения);
- 3) Условие о цене;
- 4) Продавец до заключения договора должен предоставить покупателю информацию о наличии обременений жилого помещения в виде ипотеки и т. д. ;
- 5) Лица, которые сохраняют право проживания в отчуждаемом помещении, должны быть указаны в договоре.

4. Форма и порядок заключения договора купли-продажи недвижимости.

Договор купли-продажи жилой недвижимости должен быть заключен в письменной форме и нотариально удостоверен под страхом ничтожности.

5. Защита прав отдельных лиц.

Свобода распоряжения недвижимым имуществом, находящимся в собственности лица, ограничивается правами пользования членов семьи собственника. При отсутствии у членов семьи собственника (супруги, детей) иного имущества, годного для проживания, за ними сохраняется право пользования жилым помещением.

После развода супругов бывшая жена и ее дети имеют право пользования жилым помещением, если у них отсутствует иное подходящее для проживания помещение.

6. Преимущественное право покупки жилого помещения.

- Преимущественное право покупки жилого помещения или доли в праве на него имеют: 1. Совладелец, владеющий долей в праве собственности, если продается доля в праве другому лицу; 2. Любой, кто имеет право пользования помещением или является членом семьи продавца помещения.

- Лицо, которое желает воспользоваться правом преимущественной покупки в отношении жилой недвижимости, должно заявить о своем желании приобрести ее как продавцу, так и потенциальному покупателю в течение месяца со дня

официального предупреждения, адресованного ему продавцом или покупателем, в противном случае его право будет утрачено.

7. Передача жилого помещения.

Передача жилого помещения осуществляется путем подписания сторонами передаточного акта.

При государственной регистрации перехода права собственности, переход жилого помещения в власти покупателя подтверждается символической передачей ключей сотрудником государственного реестра недвижимости. Либо через нотариально удостоверенный договор.

8. Добросовестный приобретатель.

- лицо, которое не знало и не могло знать при должной степени внимательности и осмотрительности о пороках договора, является добросовестным приобретателем.

- право собственности добросовестного приобретателя (первого зарегистрированного в реестре недвижимого имущества) подлежит правовой защите.

9. Срок государственной регистрации.

Срок государственной регистрации составляет не более 10 рабочих дней с момента подачи документов в реестр недвижимости.

Кроме того, автор предлагает внести изменения в ст.304 ГК Сирий, установив возможность обращения взыскания на единственное жилое помещение при одновременном наличии трех условий:

- Предоставление взамен жилого помещения на праве социального найма или жилье из маневренного фонда с дальнейшим предоставлением помещения на праве социального найма;

- Стоимость отчуждаемого имущества превышает 1000 минимальных зарплат в регионе, где это имущество находится;

- Площадь имущества более чем в два раза превышает площадь социальной нормы в соответствии с количеством лиц, проживающих в данном помещении.

Данные изменения создадут разумный баланс между гражданско-правовыми интересами кредиторов и конституционным правом на жилище должника.

Также, считаем необходимым донести до всех граждан понятный алгоритм получения сведений из единого реестра недвижимости.

В Законе о реестре недвижимости Сирии № 188, необходимо ввести следующую новую статью: исходя из необходимости уважать и учитывать право каждого гражданина на защиту персональных данных, право доступа к сведениям Реестра возможно только для лиц, имеющих «обоснованный интерес». В перечень таких лиц следует внести, самих собственников, других правообладателей (нанимателей, доверительных управляющих), нотариусов, правоохранительные и иные органы государственной власти (в т.ч. судебной власти), а также ряд организаций, такие как (банки, страховые компании).

В Закон о реестре недвижимости Сирии № 188 необходимо внести поправку, регулирующую отношения по поводу трущоб. Это должно быть сделано во взаимодействии между Управлением регистрации недвижимости и Министерством жилищного строительства.

«Трущобы» (жилые объектов, построенные с нарушениями) должны быть включены в состав Управления градостроительства с целью надлежащей перестройки зданий для предотвращения ущерба, который может быть нанесен возможными стихийными бедствиями, а также решения проблемы доказывания права собственности на них и постановки их на учет в реестре недвижимого имущества, регистрации после соблюдения необходимых стандартов и разрешений.

Как уже было указано в ходе исследования, считаем необходимым формирование в Сирии комитетов, действующих на постоянной и периодической основе, к ведению которых будет относиться безопасность объектов жилой недвижимости, особенно в свете продолжающегося кризиса и основного его последствия в рассматриваемой сфере – появления большого количества непригодных для проживания жилых домов; предоставление необходимой

финансовой государственной поддержки пострадавшим от стихийных бедствий и войн в части обеспечения жильем таким образом, чтобы гарантировать им право на жилище.

Перевод части статей Гражданского кодекса Сирии.

Договор как источник обязательства.

Статья 92

Договор заключается, как только стороны обмениваются выражениями двух совпадающих волей, с учетом определенных законом условий для его заключения.

Статья 93

1. Выражение воли осуществляется устно, письменно или путем общепринятых жестов, признанных общепринятыми, а также путем принятия такого поведения, которое не оставляет сомнений в его намерениях, учитывая обстоятельства.
2. Выражение воли может быть неявным, если закон или стороны не требуют явного выражения.

Статья 94

1. Если был установлен срок для принятия предложения, предложившая сторона обязана сохранить свое предложение до истечения этого срока.
2. Срок может быть вытекать из обстоятельств или характера сделки.

Статья 95

1. Если предложение было выдано в месте, (на собрании по заключению договора) без установления срока для принятия (акцепта), предложившая сторона оферент освобождается от своего предложения, если принятие не последовало немедленно. То же самое касается случая, когда оферта была выдана от одного лица к другому по телефону или любым аналогичным способом.
2. Однако договор считается заключенным, даже если принятие не последовало немедленно если нет никаких признаков того, что предложившая сторона отказалась от своего предложения в период между предложением и

принятием, и принятие было сделано до окончания собрания по заключению договора.

Статья 96

Если стороны договорились по всем существенным вопросам договора и оставили некоторые детали которые ранее были определены для последующего согласования, не оговаривая, что договор не будет считаться заключенным без согласования этих деталей, договор считается заключенным. В случае спора по вопросам, по которым не было достигнуто соглашения, решение принимается судом в соответствии с характером сделки, законом, обычаем и справедливостью.

Статья 97

Если принятие сопровождается добавлениями, ограничениями или изменениями к предложению, это считается отказом, содержащим новое предложение.

Статья 98

Договор между отсутствующими сторонами считается заключенным в месте и во время, когда было сделано принятие, если нет соглашения или законного положения, предусматривающего иное.

Статья 99

1. Если по характеру сделки, торговому обычаю или другим обстоятельствам указывают на то, что предложившая сторона не ожидала явного принятия, договор считается заключенным, если предложение не было отклонено в разумный срок.
2. Молчание считается принятием, если между сторонами были предыдущие сделки, к которым относится предложение, либо если предложение повлекло за собой пользу лица, которому оно было адресовано.

Статья 100

В торгах договор считается заключенным только после окончательного принятия предложения. Предложение теряет силу при предложении, превышающем его, даже если оно является недействительным.

Статья 101

Принятие в договорах присоединения ограничивается согласием с заранее установленными условиями, которые определяет предлагающая сторона и которые не подлежат обсуждению .

Статья 102

1. Соглашение, в котором обе стороны или одна из них обещают заключить определенный договор в будущем, заключается только в случае, если указаны все существенные условия предполагаемого договора и срок его заключения.
2. Если закон требует определенной формы для заключения договора, эта форма также должна соблюдаться в соглашении об обещании заключить этот договор .

Статья 103

Если кто-то обещал заключить договор, а затем отказалось от своего обещания, и другая сторона подала в суд с требованием исполнить обещание, и были соблюдены все необходимые условия для заключения договора, особенно касающиеся формы, то решение суда, получившее законную силу, заменяет собой договор .

Статья 104

1. Внесение залога при заключении договора означает, что каждая из сторон имеет право отказаться от договора, если иное не предусмотрено соглашением .

2. Если отказывается тот, кто внес залог, он теряет его. Если отказывается тот, кто получил залог, он возвращает его вдвойне, даже если отказ не причиняет ущерба.

Статья 105

1. При заключении договора через представителя рассматривается лицо представителя, а не лицо доверителя, при оценке недостатков волеизъявления или воздействия знания о конкретных обстоятельствах или предполагаемого знания .
2. Тем не менее, если представитель действовал по конкретным инструкциям, данным ему доверителем, последний не может ссылаться на незнание представителем обстоятельств, о которых знал сам доверитель или должен был знать .

Статья 106

Если представитель в рамках своих полномочий заключает договор от имени доверителя, все возникающие из этого договора права и обязанности приписываются доверителю .

Статья 107

Если в момент заключения договора сторона не указала, что она действует как представитель, последствия договора не приписываются доверителю ни как кредитору, ни как должнику, за исключением случаев, когда считается очевидным, что другая сторона была осведомлена о существовании представительства, или когда для нее не имело значения (ему было равносильно иметь дело), с кем иметь дело — с доверителем или с представителем.

Статья 108

Если представитель и лицо, заключившее с ним договор в момент заключения договора оба не знали о прекращении полномочий представителя (об

истечении срока представительства), последствия договора, будь то права или обязанности, приписываются доверителю или его правопреемникам .

Статья 109

Лицу не разрешается заключать договор само с собой от имени представляемого, будь то в свою пользу или в пользу другого лица, без разрешения доверителя. Однако доверитель может одобрить такой договор. Это положение действует с учетом иных законодательных положений или торговых правил .

Статья 110

Каждый человек считается дееспособным к заключению договоров, если только его дееспособность не ограничена или не лишена в соответствии с законом .

Статья 111

Малолетний, не достигший возраста различия (малолетний от 1 дня до 7 лет), не имеет права распоряжаться своим имуществом. Все его действия считаются недействительными.

Статья 112

1. Если малолетний достиг возраста различия (малолетний от 7 лет до 18 лет), его финансовые операции считаются действительными, если принесут явную пользу, и недействительными, если они причинят явный ущерб .
2. Финансовые операции, которые несут в себе и выгоду, и ущерб, могут быть недействительным в интересах несовершеннолетнего. Право требовать признания операцию недействительной прекращается, если несовершеннолетний одобрил операцию после достижения совершеннолетия, или если одобрение было дано его опекуном или судом в соответствии с обстоятельствами и законом .

Статья 113

Если разумный несовершеннолетний способный достиг 15 лет и получил разрешение на управление своим имуществом или получил его по закону, его

действия по управлению имуществом считаются действительными в рамках, определенных законом .

Статья 114

Сумасшедшие, слабоумные, неосмотрительные и расточительные подлежат ограничению в дееспособности судом, который также может снять с них ограничения в соответствии с правилами и процедурами, установленными законодательством.

Статья 115

1. Любое действие сумасшедшего или слабоумного считается недействительным, если оно было совершено после объявления решения об ограничении дееспособности .
2. Однако, если действие было совершено до объявления решения об ограничении, оно считается недействительным только в случае, если состояние сумасшествия или слабоумия было общеизвестно в момент заключения договора или если другая сторона была осведомлена о нем.

Статья 116

1. Если действие было совершено лицом, находящимся в состоянии невнимательности или расточительством, после объявления решения об ограничении, к такому действию применяются те же правила, что и к действиям разумного способного несовершеннолетнего .
2. Действие, совершенное до объявления решения об ограничении, считается ничтожным или оспоримым действие, за исключением случаев, когда оно было результатом эксплуатации или сговора.

Статья 117

1. Действия лица под опекой из-за расточительства или невнимательности в отношении завещаний или вакуфов считаются действительными, если на это было получено разрешение суда .

2. Управленческие действия, совершаемые лицом под опекой из-за расточительства, которому разрешено управлять своим имуществом, считаются действительными в пределах, установленных законом .

Статья 118

1. Если лицо глухонемое, слепоглухое или слепонемое, и по этой причине оно не может выразить свою волю, суд может назначить для него судебного помощника для содействия в действиях, требующих его интереса .
2. Все действия, для которых была назначена судебная помощь, и совершенные лицом, которому оказывается такая помощь, без участия помощника, могут быть недействительными, если они были совершены после объявления решения о назначении помощника .

Статья 119

Действия, совершаемые опекунами, попечителями и управляющими, считаются действительными в пределах, установленных законом .

Статья 120

Лицо с ограниченной дееспособностью может требовать расторжения договора, не влияя на его обязанность возместить убытки, если оно прибегнет к обманным способам сокрытия своей недееспособности.

Статья 121

Если одна из сторон допустила существенную (принципиальную) ошибку, она может требовать признания договора недействительным, если другая сторона также допустила ту же ошибку, была осведомлена о ней или могла легко ее обнаружить .

Статья 122

1. Ошибка считается существенной, если она достигает степени значимости, при которой стороне, если бы она знала о такой ошибке, она бы отказалась от заключения договора.

2. В частности, ошибка считается существенной, если :

- а) Если ошибка касается качества вещи, которое является существенным для сторон или которое должно быть существенным из-за обстоятельств, связанных с договором, или из-за добросовестного поведения.
- б) Если ошибка касается личности стороны или одного из ее основных характеристик, которые являлись основной причиной для заключения договора.

Статья 123

Договор может быть признан ничтожным вследствие ошибки в законе, если условия ошибки соблюдены в действительности, в соответствии с двумя предыдущими статьями, если законом не установлено иное.

Статья 124

Простая ошибка в расчетах или описка не влияют на действительность договора, но ошибка должна быть исправлена .

Статья 125

1. Лицо, допустившее ошибку, не может ссылаться на нее вопреки требованиям добросовестности. То, не вправе ссылаться на эту ошибку, если он действовал в противоречии с принципом добросовестности. (Неправомерно воспользовавшийся обстоятельством).
2. В особенности лицо остается обязанным по договору, который он намеревался заключить, если другая сторона проявила готовность исполнить этот договор.

Статья 126

1. Договор может быть признан недействительным из-за обмана, если уловки, к которым прибег один из сторон договора или его представитель, столь серьезны, что без них вторая сторона не заключила бы договор.

2. К обману относится умышленное умолчание факта или обстоятельства, если доказано, что другая сторона не заключила бы договор, зная об этом факте или обстоятельстве

Статья 127

Если обман произошел со стороны третьих лиц, то сторона, обманутая в договоре (обманутая сторона), не имеет права требовать его признания недействительным, если не докажет, что другая сторона в договоре знала или должна была неизбежно знать о об этом обмане .

Статья 128

1. Договор может быть признан недействительным из-за принуждения, если человек заключил его под воздействием страха, возбужденного другой стороной, без основания, и этот страх был обоснованным.
2. Страх считается обоснованным, если обстоятельства дела внушают стороне, которая заявляет о принуждении, что имеется серьезная опасность, угрожающая ему или другим, в его личности, теле, чести или имуществе
3. При оценке принуждения учитывается пол, возраст и социальное и здоровотное положение того, на кого это принуждение было наложено, а также любые другие обстоятельства, способные повлиять на серьезность принуждения.

Статья 129

Если принуждение произошло со стороны третьих лиц, то лицо, вынужденное заключить договор, не имеет права требовать его признания недействительным, если не докажет, что другая сторона в договоре знала или должна была неизбежно знать об этом принуждении.

Статья 130

1. Если обязательства одной из сторон в договоре совершенно несоразмерны с полученной ей выгодой по договору или с обязательствами другой стороны,

и выясняется, что пострадавшая сторона заключила договор только из-за явного злоупотребления другой стороной ее легкомыслием (неосмотрительностью) или страстью, суд может по запросу пострадавшей стороны признать договор недействительным или уменьшить ее обязательства .

2. Иск об этом должен быть подан в течение года с даты заключения договора, иначе считается неприемлемым.
3. В договорах взаимного обмена другая разрешена избегать иска о признании договора недействительным, если она представит то, что судья сочтет достаточным для устранения несправедливости (несоразмерности обязательств).

Статья 131

При применении предыдущей статьи учитывается не нарушаются специальные положения , касающиеся обмана в некоторых договорах или уровень процентной ставки.

Предмет обязательства

Статья 132

1. Предметом обязательства может быть самостоятельный объект .
2. Однако сделка по наследству живого человека является недействительной, даже если она совершена с его согласия, за исключением случаев, прямо предусмотренных законом .

Статья 133

Если предмет обязательства невозможен сам по себе, то договор является недействительным .

Статья 134

1. Если предмет обязательства не определен конкретно, он должен быть определен по виду и количеству, иначе договор является недействительным .

2. Достаточно, чтобы предмет был определен по виду, если в договоре предусмотрено, каким образом можно определить количество. Если стороны не договорились о качестве предмета и это не может быть выведено по общепринятым нормам или любым другим обстоятельствам, должник обязан поставить товар среднего качества .

Статья 135

Если предмет обязательства представляет собой денежные средства, должник обязан выплатить указанную в договоре сумму , указанную в договоре, без учета повышения или понижения стоимости этих денежных средств к моменту исполнения, если закон не предусматривает особых условий относительно конвертации иностранной валюты.

Статья 136

Если предмет обязательства противоречит общественному порядку или нравственности, договор является недействительным.

Основание обязательства

Статья 137

Если обязательство не имеет основания, или его основание противоречит общественному порядку или морали, договор является недействительным .

Статья 138

1. Все обязательства, в договоре для которых не указано основание, предполагается имеющими законное основание, пока не будет доказано обратное .
2. Указанное в договоре основание считается является действительным, пока не будет доказано иное. Если будет доказана фиктивность основания, тот, кто утверждает наличие другого законного основания для обязательства, должен доказать свои утверждения.

Недействительность

Статья 139

Если закон предоставляет одной из договаривающихся сторон право признать договор недействительным, то сторона не имеет права настаивать на этом праве (не может ссылаться на это право) .

Статья 140

1. Право требовать признания договор недействительным утрачивается в случае явного или подразумеваемого одобрения .
2. Одобрение основывается на дате заключения договора, без нарушения прав третьих лиц.

Статья 141

1. Право требовать признания договор недействительным утрачивается, если оно не использовано в течение одного года .
2. Срок начинает исчисляться: в случае недееспособности - с дня устранения этой причины, в случае заблуждения или обмана - с дня их обнаружения, в случае принуждения - с дня его прекращения. В любом случае, недопустимо ссылаться на право требовать признания договор недействительным из-за заблуждения, обмана или принуждения после истечения пятнадцати лет с момента заключения договора .

Статья 142

1. Если договор недействителен, любое заинтересованное лицо может ссылаться на недействительность, а суд может признать её по собственной инициативе. Недействительность не устраняется последующим одобрением .
2. Иск о недействительности исчезает через пятнадцать лет с момента заключения договора.

Статья 143

1. В случае признания договора ничтожным и оспоримым стороны возвращаются в первоначальное положение. Если это невозможно, может быть назначена справедливая компенсация .
2. Однако, если договор признан недействительным по причине недееспособности, ограниченно дееспособное лицо обязано вернуть только то, что принесло ему пользу в результате исполнения договора.

Статья 144

Если договор частично ничтожным и оспоримым, ничтожной считается только та его часть. Если выяснится, что договор не был бы заключен без ничтожной или оспоримой части, весь договор признается ничтожным

Статья 145

Если договор ничтожен или оспорим, но в нем присутствуют элементы другого договора, он считается действительным как последний, если можно установить, что стороны намеревались заключить именно этот договор.

Последствия договора

Статья 146

Последствия договора распространяется на стороны и их общих правопреемников, не затрагивая правила, относящиеся к наследованию, если из договора, природы дела или закона не следует, что этот эти последствия не распространяются на общих правопреемников .

Статья 147

Если договор создает обязательства и личные права, связанные с вещью, которая затем переходит к конкретному наследнику, то эти обязательства и права переходят к этому наследнику в момент перехода вещи, если они являются неотъемлемой частью этой вещи, и если конкретный наследник знал о них в момент передачи вещи ему.

Статья 148

1. Договоры должны соблюдаться, изменение и расторжение возможны только с согласия обеих сторон или по причинам, предусмотренным законом.
2. Тем не менее, если возникают исключительные общие события, которые стороны не могли предвидеть, и в результате которых выполнение договорных обязательств, хотя и не становится невозможным, становится чрезмерно обременительным для должника так, что угрожает ему значительными убытками, судья вправе, учитывая обстоятельства и после балансировки интересов сторон, ограничить исполнение договора до разумных пределов и объявить недействительным любое соглашение, противоречащее этому.

Статья 149

1. Договор должен выполняться в соответствии с его содержанием и образом, соответствующим требованиям добросовестности .
2. Договор не ограничивается только тем, что в нем содержится, но также включает в себя то, что является его неотъемлемой частью согласно закону, обычаям и справедливости, в зависимости от природы обязательства .

Статья 150

Если договор был заключен путем подчинения и содержал деспотические условия, судья может изменить эти условия или освободить сторону от них в соответствии с требованиями справедливости. Любое соглашение против этого является недействительным.

Статья 151

1. Если текст договора ясен, отклоняться от его толкования для определения воли сторон нельзя .
2. Если необходимо толкование договора, следует искать общее намерение сторон, не ограничиваясь буквальным значением слов, с учетом природы сделки и добросовестности и доверия между сторонами, согласно общепринятому обычаю .

Статья 152

1. Сомнения трактуются в пользу должника .
2. Тем не менее, толкование неясных выражений в договорах по подчинению не должно ущемлять интересы стороны, согласившейся на условия .

Статья 153

Договор не может налагать обязательства на третьих лиц, но может приносить им права .

Статья 154

1. Если кто-то обязуется заставить третье лицо принять обязательство, это лицо не связано его обещанием. Если третье лицо отказывается принять обязательство, обязанный должен компенсировать убытки другой стороне, но может избежать компенсации, выполнив обязательство сам .
2. Если третье лицо принимает обязательство, его принятие действует только с момента его выражения, если только не указано, что оно имеет обратную силу .

Статья 155

1. Лицо вправе заключать договоры от своего имени о выполнении обязательств, которые он условил в интересах другого лица, если у него есть личная материальная или моральный интерес от выполнения этих обязательств .
2. Вследствие этого условия другое лицо приобретает непосредственное право на принятие обязательства со стороны лица, которое обязалось выполнить условие, и оно может требовать его исполнения, если не оговорено иное .
3. Также лицо, предусмотревшее условие в интересах бенефициара, вправе требовать выполнения условия в интересах бенефициара, если из договора не следует, что только бенефициар имеет право на это .

Статья 156

1. Только сторона, установившая условие, без ее кредиторов или наследников, может отменить условие до тех пор, пока бенефициар не заявит обязанному или стороне о своем желании воспользоваться правом (получить от нее выгоду), если только это не противоречит тому, что требуется по договору .
2. Отмена условия не освобождает обязанного от обязательств перед стороной, если не согласовано иное. Сторона может заменить бенефициара на другого лица или забрать право для себя .

Статья 157

В условии в пользу третьего лица бенефициаром может быть лицо, возникшее в будущем или неопределенное на момент заключения договора, при условии, что его можно будет определить к моменту наступления последствий договора в соответствии с условиями соглашения.

Расторжение договора

Статья 158

1. В договорах, обязывающих обе стороны, если одна из сторон не выполнила своего обязательства, другая сторона имеет право после уведомления должника требовать исполнения договора или его расторжения с возмещением убытков в обоих случаях .
2. Суд может предоставить должнику отсрочку, если обстоятельства это требуют, а также может отказать в расторжении, если неисполнение должником имеет мало значения для исполнения обязательства в целом .

Статья 159

Можно договориться о том, чтобы договор считался расторгнутым при неисполнении вытекающих из него обязательств, без необходимости судебного решения. Это соглашение не освобождает от уведомления, если не было явного согласия сторон на отказ от него .

Статья 160

В договорах, обязывающих обе стороны, если обязательство стало невозможным к выполнению, связанные с ним обязательства автоматически прекращаются, и договор расторгается сам по себе .

Статья 161

При расторжении договора стороны возвращаются к состоянию, в котором они находились до заключения договора (реституция). Если это невозможно, может быть присуждена компенсация.

Статья 162

В договорах, обязывающих обе стороны, если взаимные обязательства должны быть выполнены, каждая из сторон имеет право отказаться от выполнения своего обязательства, если другая сторона не выполнила свое.

Поименованные договоры

Раздел первый

Договоры касающиеся собственности

Глава первая: продажа

1 - Продажа в целом

Статья 386

Продажа является договором, по которому продавец обязуется передать покупателю право собственности на вещь или иное имущественное право в обмен на денежную цену.

Статья 387

1. Покупатель должен иметь достаточные знания об объекте продажи. Знание считается достаточным, если в договоре содержится описание объекта продажи и его ключевые характеристики, позволяющие установить его идентичность .

2. Если в договоре купли-продажи указано, что покупатель осведомлен об объекте продажи, он теряет право требовать аннулирования продажи по основанию недостаточного знания о нем, за исключением случаев, если он докажет обман со стороны продавца.

Статья 388

1. В случае продажи "по образцу" (проданная вещь) товар должен соответствовать этому образцу.
2. Если "образец" был поврежден или утрачен по вине одной из сторон договора, будь то продавец или покупатель, на этой стороне лежит обязанность доказать, что товар соответствует образцу или не соответствует ему.

Статья 389

1. При продаже с условием предварительного тестирования покупателю предоставляется право принять или отказаться от покупки. Продавец обязан обеспечить возможность тестирования. В случае отказа покупателя от покупки он должен уведомить об этом в установленный срок. Если срок не был определён, продавец устанавливает разумный срок. Истечение этого срока без какого-либо уведомления от покупателя, при условии возможности проведения тестирования, рассматривается как согласие на покупку. (его молчание считается согласием).
2. Продажа с условием тестирования считается условной, зависящей от принятия товара, если только из договора или обстоятельств не следует иное, указывающее на условие, делающее продажу недействительной.

Статья 390

Если товар продается с условием дегустации, покупатель имеет право по своему усмотрению принять или отклонить покупку, но обязан уведомить о своём решении в срок, установленный договором или общепринятой практикой. Продажа считается заключённой только после такого уведомления.

Статья 391

1. Цена может быть определена путем указания оснований, на основе которых она будет определена впоследствии .
2. Если было согласовано, что цена равна рыночной цене, то в случае сомнений следует исходить из того, что цена соответствует рыночной цене в месте и время, когда товар должен быть доставлен покупателю (в месте передачи). Если в месте передачи нет рынка, следует опираться на рыночную цену в месте, которое по обычаю принимается за руководство в определении цен.

Статья 392

Если стороны не определили цену проданной вещи, это не приводит к недействительности продажи, если из обстоятельств ясно, что стороны намеревались опираться на рыночную цену или на цену, по которой они ранее совершали продажи между собой.

Статья 393

1. Если недвижимость, принадлежащая лицу, не обладающему полной дееспособностью, продается с недостатком цены, превышающим одну пятую, продавец имеет право требовать доплаты до четырех пятых от рыночной стоимости аналогичного объекта.
2. Для определения, превышает ли недостаток цены одну пятую, следует оценить недвижимость по ее стоимости на момент продажи.

Статья 394

1. Иск о доплате цены из-за обмана утрачивает силу по истечении трех лет (то, иск не допускается по исковой давности) с момента наступления полной дееспособности или с дня смерти продавца проданной недвижимости.
2. Этот иск не вредит интересам добросовестных третьих лиц, которые приобрели на недвижимость какое-либо вещное право.

Статья 395.

Не допускается оспаривание недобросовестности или обмана при продаже, проведенной в соответствии с законом посредством публичных торгов.

Обязанности продавца

Статья 396

Продавец обязуется сообщить все необходимые сведения для передачи права покупателю, и воздерживаться от любых действий, которые могут сделать передачу права невозможной или затрудненной.

Статья 397

Если продажа является Аль-джазаф (بيع الجزاف) (то, если продажа производится за общую сумму, вне зависимости от количества), право собственности переходит к покупателю таким образом, как оно переходит в отношении конкретно определенного имущества. Продажа считается Аль-джазаф (совершенной за общую сумму), даже если определение цены зависит от оценки продавца.

Статья 398

1. Если продажа осуществляется с отсрочкой уплаты цены, продавец имеет право оговорить условие, что передача права собственности покупателю обусловлена уплатой ему полной цены (была зависимой от полного уплаты цены), даже если проданная вещь уже была передана.
2. Если цена оплачивается частями, стороны могут договориться о том, что продавец сохранит за собой часть цены в качестве компенсации за расторжение продажи в случае неполной оплаты всех взносов (всех платежей). Тем не менее, суд может уменьшить согласованную компенсацию в соответствии с обстоятельствами согласно пункту 2 статьи 225 .
3. Если все платежи были произведены, то переход собственности на покупателя считается основанным на моменте заключения договора купли-продажи.

4. Положения предыдущих трех пунктов применяются даже если стороны назвали продажу арендой.

Статья 399

Продавец обязан передать проданную вещь покупателю в том состоянии, в котором она находилась на момент продажи.

Статья 400

Передача проданной вещи включает в себя все принадлежности проданной вещи и все, что было постоянно предназначено для использования этой вещи, в соответствии с природой вещей, местным обычаем и намерениями сторон.

Статья 401

1. Если в договоре указано количество проданного, то продавец несет ответственность за любое уменьшение или недостаток этого количества в соответствии с местными обычаями, если не было договорено иное. При этом покупатель не имеет права требовать расторжения договора из-за недостатка в количестве проданного, если не докажет, что этот недостаток имеет серьезное значение, так что если бы он знал о нем, он не заключил бы договор.
2. Если оказывается, что количество продажи превышает указанный в договоре, и цена была установлена по единице, покупатель обязан доплатить цену, если товар не подлежит разделению, за исключением случаев, когда увеличение существенно, и тогда он имеет право требовать расторжения договора. И все это, если не существует иного соглашения.

Статья 402

Если в проданном товаре обнаруживается недостаток или избыток, право покупателя на требование уменьшения цены или расторжения договора, а также право продавца на требование дополнительной оплаты утрачивает силу по исковой

давности по истечении одного года с момента фактической передачи проданной вещи .

Статья 403

1. Передача осуществляется путем предоставления проданной вещи в распоряжение покупателя таким образом, чтобы он мог владеть им и пользоваться им без препятствий, даже если он физически не взял его во владение, при условии, что продавец уведомил его об этом. Передача должна осуществляться в соответствии с природой проданного.
2. Передача может быть осуществлена путем взаимного согласия сторон, если товар уже находился во владении покупателя до продажи или если продавец оставил товар в своем владении после продажи по другой причине, не связанной с правом собственности .

Статья 404

Если проданная вещь необходимо вывезти покупателю, передача считается завершенной только после его доставки, если соглашением не предусмотрено иное.

Статья 405

Если проданная вещь уничтожена до передачи по причине, за которую продавец не несет ответственности, то договор купли-продажи расторгается, и покупатель возвращает цену, за исключением случая, когда утрата произошла после уведомления покупателя о необходимости принять проданную вещь.

Статья 406

Если стоимость проданной вещи уменьшилась до передачи из-за повреждения, покупатель имеет право либо потребовать расторжения договора, если уменьшение стоимости значительное настолько, что если бы оно произошло до заключения договора, продажа не состоялась бы, либо оставить продажи и потребовать уменьшить цену.

Статья 407

Продавец гарантирует, что покупатель сможет пользоваться проданным товаром полностью или частично без вмешательства, независимо от того, исходит ли это вмешательство от собственного действия продавца или от третьего лица, имевшего на момент продажи право, которое может быть предъявлено покупателю. Продавец обязан предоставить гарантию, даже если право третьего лица было установлено после продажи, если это право перешло к нему от самого продавца.

Статья 408

1. Если к покупателю предъявлен иск о праве на проданную вещь и продавец уведомлен об этом, продавец обязан с учетом обстоятельств и в соответствии с Гражданским процессуальным кодексом вступить в дело на стороне покупателя или заменить его в этом деле.
2. Если уведомление подано в надлежащее время и продавец не вступил в дело, ему придется нести ответственность, за исключением случаев, когда он докажет, что вынесенное по делу решение было следствием обмана со стороны покупателя или его серьезной ошибки.
3. Если покупатель не уведомил продавца о иске в установленный срок и в отношении него было вынесено решение, имеющее силу вступившего в законную силу судебного акта, то он теряет право потребовать гарантийного возмещения, если продавец докажет, что его участие в деле могло бы привести к отказу в удовлетворении.

Статья 409

Право покупателя на гарантию сохраняется, даже если он, будучи добросовестным, признал перед третьим лицом его право или достиг соглашения с ним об этом праве (примиряется с ним по поводу этого права), не дожидаясь судебного решения, при условии, что он своевременно уведомил продавца об иске и пригласил его заменить его в процессе, но продавец этого не сделал. Все это до тех пор, пока продавец не докажет, что третья сторона была не в своем праве в своем иске (не имело никаких прав в своих претензиях).

Статья 410

Если покупатель предотвратил претензии к праву собственности на вещь проданное или ее часть путем уплаты денежной суммы или выполнения иного обязательства(предоставить что-то взамен), продавец может избежать последствий гарантий, возвращая покупателю уплаченную сумму или стоимость предоставленного, включая законные проценты и все расходы.

Статья 411

Если все проданное имущество было отчуждено, покупатель имеет право требовать от продавца :

1. Стоимость проданного имущества на момент отчуждения с законными процентами с того же времени .
2. Сумму плодов, которые покупатель обязан вернуть лицу, имеющему право на проданное имущество.
3. Разумные расходы, которые покупатель не может требовать от лица, имеющего право на проданное имущество, а также компенсация за дополнительные расходы, если продавец недобросовестен.
4. Все затраты на судебное разбирательство и иск о праве собственности, за исключением тех, которых можно было избежать, если бы покупатель уведомил продавца в соответствии со статьей 408 .
5. В общем случае, компенсация покупателю за убытки или упущенную выгоду в связи с отчуждением проданного имущества. Все это за исключением случаев, если только покупатель не основывает свои требования на расторжении договор или признать его недействительным.

Статья 412

1. Если часть проданного имущества была отчуждена или обременена , если третье лицо имеет право на часть проданного имущества или наложила на него обременение (оказывается обремененным бременем), и убытки покупателя от этого достигли такого уровня, что он не заключил бы договор,

зная об этом, он имеет право требовать у продавца суммы, указанные в предыдущей статье, при условии возврата проданного имущества и всего полученного от него .

2. Если покупатель решит сохранить за собой проданное имущество или убытки, понесенные им, не достигли указанного уровня, он имеет право только на возмещение ущерба, понесенного из-за отчуждения.

Статья 413

1. Поскольку продавец гарантирует, что никакое третье лицо не имеет права на проданную вещь, стороны договора могут по специальному соглашению изменить условия гарантии на проданное имущество, увеличив, уменьшив её или полностью исключив .
2. Предполагается, что продавец не предоставляет гарантию на права сервитута, если такое право является очевидным или было явно указано продавцом покупателю .
3. Любое условие, исключающее или уменьшающее гарантию, если продавец намеренно скрыл права третьих лиц, является недействительным .

Статья 414

1. Даже если было согласовано исключение гарантии, продавец всё равно несет ответственность за любое право, возникшее в результате его действий. Любое соглашение, предусматривающее иное, является недействительным.
2. Если право третьей стороны на приобретение проданного имущества возникло по вине другого лица, то продавец несет ответственность за возврат стоимости продажи на момент наступления права третьей стороны, за исключением случаев, когда он докажет, что покупатель знал о причине возникновения этого права на момент заключения договора, или что он купил и осознанно отказался от права выбора.

Статья 415

1. Продавец обязан предоставить гарантию, если проданное имущество не обладает характеристиками, обещанными покупателю, или если имеются дефекты, снижающие его стоимость или полезность согласно назначению, определённому в договоре, его природе или предполагаемому использованию. Продавец гарантирует отсутствие таких дефектов даже без знания о них .
2. Однако продавец не гарантирует дефекты, которые покупатель знал на момент покупки или которые он мог бы обнаружить самостоятельно при тщательном осмотре товара, сделанном обычным человеком, за исключением случаев, когда покупатель докажет, что продавец подтвердил отсутствие этого дефекта в проданное или умышленно их скрыл с целью обмана.

Статья 416

Продавец не гарантирует дефекты, которые обычно принимаются без возражений по местным обычаям (по обычаю допускается).

Статья 417

1. После того, как покупатель получил проданное он должен проверить его состояние, как только это будет возможно в соответствии с обычной практикой. Если обнаруживается дефект, гарантированный продавцом, покупатель должен уведомить его в разумный срок, в противном случае считается, что покупатель принял проданное.
2. Если дефект невозможно было обнаружить при обычном осмотре и покупатель обнаруживает его позднее, он должен уведомить продавца о нем сразу же после его обнаружения, иначе проданное считается принятым со всеми его дефектами.

Статья 418

Если покупатель уведомил продавца о дефекте в своевременное время, он имеет право требовать исполнения гарантии в соответствии с условиями, изложенными в статье 412.

Статья 419

Иск о гарантии остается возможным даже в случае гибели (поврежден) проданного по любой причине.

Статья 420

1. Иск о гарантии утрачивается в силу истечения срока давности года с момента передачи проданное, , даже если покупатель обнаружил дефект после истечения этого срока, за исключением случаев, когда продавец согласился на более долгосрочную гарантию .
2. Продавец не может ссылаться на годовой срок для исключения возможности претензии, если доказано, что он умышленно скрыл дефект, действуя с обманом .

Статья 421

Стороны могут по соглашению увеличить, уменьшить или отказаться от гарантии. Все же любое условие, отменяющее или уменьшающее гарантию, будет считаться недействительным, если продавец умышленно скрыл дефект проданное товара с целью обмана.

Статья 422

Нет гарантии на дефекты при судебных продажах и административных продажах, если они осуществляются на публичных торгах.

Статья 423

Если продавец гарантирует пригодность проданное к использованию в течение определенного срока, а затем в проданное появился дефект, покупатель должен уведомить продавца о таком дефекте в течение одного месяца с момента его обнаружения и подать иск в течение шести месяцев с момента такого

уведомления, иначе его право на гарантию утрачивается. Все это, если не предусмотрено иное.

Обязанности покупателя

Статья 424

1. Цена должна быть уплачена в месте передачи проданного, если не было другого соглашения или местного обычая, предусматривающего иную процедуру .
2. Если цена не подлежит уплате во время передачи проданного, она должна быть уплачена в месте проживания покупателя на момент наступления срока платежа.

Статья 425

1. Цена должна быть уплачена в момент передачи проданного, если нет соглашения или обычая, предусматривающего иное.
2. Если против покупателя возникли претензии на основе права, возникшего до продажи или переданного от продавца, или если существует риск изъятия проданное у покупателя, покупатель может, если договором не предусмотрено иное, удерживать оплату до устранения претензий или исчезновения риска. Однако в такой ситуации продавец может требовать оплаты, предоставив поручителя .
3. Положения предыдущего пункта применяются в случае , если покупатель обнаруживает дефект в проданном.

Статья 426

1. Продавец не имеет права на начисление процентов с оплаты, если покупатель не был уведомлен о об этом, или если проданное было передано, и это проданное может приносить доход или иные выгоды. Это правило действует, если иное не предусмотрено соглашением или местным обычаем.

2. Покупатель получает доходы и пользу от проданного с момента завершения продажи, и он несет расходы на проданное с этого момента. Это, если не предусмотрено иное соглашением или обычаем.

Статья 427

1. Если вся или часть цены подлежит оплате немедленно, то продавец вправе удерживать проданное продавец имеет право удерживать товар до полной оплаты, даже если покупатель предоставил залог или гарантию. Это, если продавец не предоставил покупателю отсрочку после продажи.
2. Продавец также имеет право удерживать проданное, даже если не наступил установленный срок оплаты цены, если право покупателя на срок утрачено в соответствии с положениями статьи 273.

Статья 428

Если проданная вещь была утрачена в руках продавца во время его удержания, утрата несет покупатель, за исключением случаев, когда утрата произошла по вине продавца.

Статья 429

В случае продажи товаров и других движимых вещей, если было соглашение о сроке оплаты цены и передаче проданного товара, продажа считается автоматически расторгнутой без необходимости уведомления, если цена не будет уплачена в установленный срок, если продавец этого желает, за исключением случаев, когда соглашением предусмотрено иное .

Статья 430

Расходы по заключению договора купли-продажи, включая налоги, марки, регистрационные сборы и прочие расходы, ложатся на покупателя, если не было иного соглашения или местного обычая .

Статья 431

Если соглашение или обычай не определили место или время передачи проданного, покупатель обязан принять его в месте его нахождения в момент продажи, и перевести его без задержки, за исключением того, что требует определенного времени.

Статья 432

Расходы по доставке (на передачу) проданное несет покупатель, если иное не предусмотрено обычаем или соглашением.

2 .Некоторые виды продаж

Продажа с правом обратного выкупа

Статья 433

Если продавец при продаже оставляет за собой право на обратный выкуп проданного имущества в течение определенного срока, такая продажа считается недействительной .

Продажа чужого имущества (продажа имущества, не принадлежащего продавцу).

Статья 434

1. Если лицо продает конкретный объект, и он не является ее собственником, покупатель может потребовать признать продажу недействительной.
2. В любом случае, эта продажа не имеет силы в отношении настоящего собственника проданного объекта.

Статья 435

1. Если собственник подтвердил продажу, договор вступает в силу по его отношению и становится действительным в отношении покупателя.
2. Также договор становится действительным в отношении покупателя, если после заключения договора право собственности на проданное переходит к продавцу.

Статья 436

покупателя принято решение о признании продажи недействительной и он не знал, что проданное не принадлежало продавцу, то он имеет право на возмещение компенсации, даже если продавец действовал добросовестно.

Продажа спорных прав

Статья 437

1. Если право, по которому идет спор, было передано от его собственника другому лицу за определенную плату, продавец может избавиться от иска, вернув покупателю фактическую сумму, уплаченную им, вместе с расходами и процентами с момента оплаты.
2. Право считается спорным, если в отношении него было подано исковое заявление или возник спор.

Статья 438

Положения предыдущей статьи не применяются в следующих случаях :

1. Если спорное право входит в состав имущества, которое было продано целостно (Джазаф) по одной цене (за общую сумму).
2. Если спорное право является объектом общего наследства или принадлежит нескольким собственникам, а один из них продал свою долю другому.
3. Если должник отказывается от спорного права кредитору в качестве уплаты долга, который он задолжал.

Статья 439

Судьям, судебным помощникам, секретарям судов и судебных участков, а также адвокатам, ни под своими именами, ни под вымышленным именем, покупать спорное право, целиком или частично, если рассмотрение спора попадает в компетенцию суда или судебного участка, где они осуществляют свою деятельность, иначе такая продажа будет недействительной.

Статья 440

Адвокатам запрещается вести дела своих клиентов, касающиеся спорных прав, если они представляют эти права в суде, независимо от того, действуют ли они от своего имени или под вымышленным именем. В противном случае договор считается недействительным.

Продажа наследства (Тирка التركة)

Статья 441

Тот, кто продает наследство без уточнения его содержимого, гарантирует только подтверждение своего права на наследство, если только не было согласовано иное .

Статья 442

Если наследство продается, продажа не распространяется на права третьих лиц, пока покупатель не выполнит необходимые процедуры для перевода каждого права, включенного в наследство. Если закон предусматривает специальные процедуры для перевода права между сторонами договора, эти процедуры также должны быть выполнены .

Статья 443

Если продавец уже получил часть долгов наследства или продал какой-либо его объект, он обязан вернуть покупателю полученное, если только в договоре продажи явно не указано обратное .

Статья 444

Покупатель возвращает продавцу суммы долгов наследства, которые он погасил, и в учет продавца включается все, что тот должен наследству, если только не существует договоренность, предусматривающая иное.

Продажа во время болезни, грозящей смерть (неизлечимая болезнь)

Статья 445

1. Если больной во время болезни, предвещающей смерть, продает имущество наследнику или не наследнику по цене, ниже рыночной стоимости

имущества на момент смерти, то продажа имеет силу в отношении наследников, если разница в стоимости имущества и ценой продажи не превышает трети наследства, включая само проданное имущество .

2. Однако, если эта разница превышает треть наследства, продажа в той части, которая превышает треть, имеет силу в отношении наследников только если они её одобряют или покупатель возвращает наследству сумму, достаточную для дополнения до двух третей .
3. На продажу, совершенную больным во время болезни, предвещающей смерть, распространяются положения статьи 877 .

Статья 446

Положения предыдущей статьи не применяются в ущерб третьим лицам добросовестным, если такое третье лицо приобрело за определенную сумму права собственности на проданное имущество.

Продажа представителем для себя

Статья 447

Лицо, действующее от имени другого лица на основании соглашения, законного положения или распоряжения компетентного органа, не имеет права покупать для себя напрямую или через посредника, даже на публичных аукционах, имущество, продажа которого была ему поручена в рамках данного представительства, без разрешения суда. Это положение действует без ущерба для правил, установленных в других законах .

Статья 448

Брокерам, агентам и экспертам не разрешается покупать имущество, порученное им для продажи или оценки его стоимости, будь то покупка совершена от их имени или под вымышленным именем .

Статья 449

Договор в случаях, предусмотренных в предыдущих двух статьях, считается действительным, если он одобрен лицом, от имени которого была совершена продажа.

Список использованной литературы**Книги***На русском языке:*

1. Александров, В.В., Амвросов, А.А., Ануфриев, Е.А. Научный коммунизм: Словарь / [Александров, В. В., Амвросов А. А., Ануфриев Е. А. и др.]; под ред. А. М. Румянцева. — 4-е изд., доп. — Москва : Политиздат, 1983. — 352 с.
2. Арчугова, Е. А., Рассказова, Н. Ю., Шварц, М. З. Нотариальное удостоверение сделок / Е. А. Арчугова, Н. Ю. Рассказова, М. З. Шварц. - Федеральная нотариальная палата. — Москва : ФРПК, 2012. — 166 с.
3. Бегичев, А.В. Нотариат для бакалавров: Учебник / А. В. Бегичев. — Москва : Проспект, 2018. — 284 с.
4. Белов, В. А. Жилое помещение и обязательственные отношения = Residential premises and obligatory relations = Residential premises and obligatory relations : [монография] / В. А. Белов. - Москва : Юстицинформ, 2018. - 159 с.
5. Беляев К. П. Комментарий к Федеральному закону «О государственной регистрации юридических лиц» / [Беляев К. П. и др.]; Под ред. Б. М. Гонгалов, П. В. Крашенинникова. — 2. изд., перераб. и доп. — Москва : Статут, 2003. — 507 с.
6. Бибииков, А. И. Защита прав и законных интересов граждан и юридических лиц как участников гражданских правоотношений: в 2 ч. - / Иван. гос. ун-т; под ред. А. И. Бибиикова. — Иваново: ИВГУ, 2017. Ч. 1: учебное пособие — 2017. — 559 с.
7. Брагинский, М. И., Витрянский В. В. Договорное право: договоры о передаче имущества (книга вторая) / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. М., 2002. — 795 с.
8. Брагинский, М.И., Витрянский, В.В. Договорное право. / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. — Кн. 1. М., 2009. — 479 с.

9. Вайс, Бернад Дж. Дух мусульманского права: [перевод с английского] / Бернад Дж. Вайсс. — Москва; Санкт-Петербург: Диля, 2008. — 310 с.
10. Гончаренко, В.Д., Рогожин, А. Й., Святоцкий, Р. Д. История государства и права: учеб. : в 2 т. / кол. авторов : В.Д. Гончаренко, А. Й. Рогожин, Р. Д. Святоцкий и др.; по Ред. В.Я. Таця, А. И. Рогожина, В. Д. Гончаренко. 2003. — 580 с.
11. Гришаев, С. П., Свит, Ю.П., Богачева, Т.В. Постатейный комментарий к Разделу IV «Отдельные виды обязательств» части второй Гражданского кодекса Российской Федерации [Электронный ресурс]/ С. П. Гришаев, Ю.П.Свит, Т.В. Богачева. — «Новая правовая культура» — 2021. — Гарант: справ. правовая система.
12. Денисяк, Н. М. История возникновения, развитие и реформирование института нотариата/ Н. М. Денисяк. — К., 2013. — С. 146.
13. Дерябина, Е.С. История государства и права России (IX в. – февраль 1917 г.) : учебное пособие / Е.С. Дерябина, И.К. Советов ; Пермский филиал НИУ ВШЭ. — Пермь, 2021. — 140 с.
14. Иванов, В. М. История государства и права: учеб. пособ. / В. М. Иванов. — М., 2002. Ч. 1. — С.40.
15. Исаев, И. А. История государства и права России: учебник/ И.А. Исаев. - 3. изд., перераб. и доп. — Москва : Юристъ, 2004. — 797 с.
16. Камышанский, В. П. Право собственности : пределы и ограничения = Law of property: scope and limitations : Law of property: scope and limitations / В. П. Камышанский. — Москва : ЮНИТИ : Закон и право, 2000. — 301 с.
17. Ключевский, В. О. Курс русской истории. Сочинения : в 9 т. / В. О. Ключевский ; [под ред. В. Л. Янина ; вступ. ст. В. Л. Янина, В. А. Александрова]. — Москва : Мысль, 1987-1990. — 446 с.
18. Косарева, Н. Б., Полиди, Т. Д., Пузанов, А. С. Экономическая урбанизация / Н. Б.Косарева., А.С. Пузанов., Т.Д. Полиди. — М. : Фонд «Институт экономики города», 2018. — 418 с.

19. Краснокутский, В.А. Новицкий, И.Б. Перетерский, И.С. Римское частное право: Учебник / В.А. Краснокутский, И.Б. Новицкий, И.С. Перетерский и др.; под ред. И.Б. Новицкого, И.С. Перетерского. М.: Юристъ, 2004. — С. 470.
20. Мардалиев, Р. Т. Гражданское право. Учебное пособие. Стандарт третьего поколения / Р. Т. Мардалиев. — Москва [и др.] : Питер, 2014. — 251 с.
21. Микрюков, В. А. Ограничения и обременения гражданских прав/ В. А. Микрюков. — Москва : Статут, 2007. — 252 с.
22. Музыченко, П. П. История государства и права Украины: учеб. пособ/ П. П. Музыченко. — 6-е вид., выпр. и доп. — Знания, 2008. — 607 с.
23. Новиков, К. А. Синельникова, В. Н. Правовые основы института государственной регистрации прав на недвижимое имущество/ [К. А. Новиков, В. Н. Синельникова] ; под ред. А. А. Иванова ; Высш. шк. экономики, Нац. исслед. ун-т. - Москва : Изд. дом Высш. шк. экономики, 2015. — 191с.
24. Новицкая, Т. Е. Гражданский кодекс РСФСР 1922 года: История создания. Общая характеристика/ / Т. Е. Новицкая. — 2-е изд. Москва : Зерцало-М, 2012. — 264 с.
25. Орленко, Л. В. История торговли : Учеб. пособие / Л. В. Орленко; М-во образования Рос. Федерации, Моск. гос. ун-т сервиса. — Москва : МГУС, 2002. — 182 с.
26. Петров, Г.И. Советские административно-правовые отношения / Ленингр. гос. ун-т им. А. А. Жданова. — Ленинград : Изд-во Ленингр. ун-та, 1972. — 157 с.
27. Пионтковский, С. А. Гражданская война в России (1918–1921): хрестоматия/ С. Пионтковский. — Москва : Ком. ун-т им. Я. М. Свердлова, 1925. — 708 с.

28. Покровский, И. А. Основные проблемы гражданского права / И. А. Покровский. / И.А. Покровский. - Петроград : изд. юрид. кн. скл. "Право", 1917. — 328 с.
29. Рогов, В.А. История государства и права России IX-начала XX веков / В.А. Рогов. — Москва : Учебник. М.: МГИУ, 2000. — 256 с.
30. Ручкина, Г. Ф. Жилищное право: учебник для студентов вузов, обучающихся по направлению "Юриспруденция" / [Ручкина Г. Ф., Баранов В. А., Венгеровский Е. Л. и др.]; под ред. д-ра юрид. наук, проф. Г. Ф. Ручкиной ; ФГОБУ ВО "Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации". - Москва : Justitia, 2017. — 370 с.
31. Саблин, М. Т. Покупка квартиры в России: техника подбора, юридической проверки и проведения сделки / М. Т. Саблин. — Изд. 3-е, перераб. и доп. — М. : Проспект, 2018. — 557 с.
32. Садилов О.Н. Братусь С.Н. Комментарий к Гражданскому Кодексу РСФСР / Отв. ред. Братусь, С. Н., Садилов, О. Н. — М.: Юр. лит., 1982. — 678 с.
33. Седугин, П. И. Жилищное право: учебник для вузов/ П. И. Седугин. — М. : ИНФРА-М – НОРМА, 1997. — 320 с.
34. Сидельников, С. М. Аграрная реформа Столыпина: учеб. пособ. / под ред. Е.Ф. Черменского. М. : Изд-во Моск. ун-та, 1973. — 335 с.
35. Суханов, Е. А. Гражданское право: учебник / под ред. Е. А. Суханова. М., 2005. — 274 с.
36. Суханов, Е. А. Вещное право: научно-познавательный очерк. / Е. А. Суханов. — М. : Статут, 2017. — 559 с.
37. Сюкияйнен, Л. Р. Мусульманское право. Вопросы теории и практики / Л. Р. Сюкияйнен. — АН СССР, Ин-т государства и права. — Москва : Наука, 1986. — 254 с.

38. Тихомиров, М. Ю. Собственность и иные вещные права на жилые помещения. Практическое пособие./ М. Ю.Тихомиров. — М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2011. — 109 с.
39. Тузов, Д. О. Теория недействительности сделок: опыт российского права в контексте европейской правовой традиции/ Д. О. Тузов. — Москва : Статут, 2007. — 600 с.
40. Фалалеева, И. Н. Политико-правовая система Древней Руси IX–XI вв. / И.Н. Фалалеева; М-во образования Рос. Федерации. Волгогр. гос. ун-т. - Волгоград : Изд-во Волгогр. гос. ун-та, 2003. – 161 с.
41. Шершеневич, Г. Ф. Учебник русского гражданского права (по изданию 1907 г.) / Г. Ф. Шершеневич; Вступ. ст. Е. А. Суханова. — Москва : Фирма «Спарк», 1995. — 556 с.
42. Шершеневич, Г. Ф. Учебник русского гражданского права: в 2-х т. / Г. Ф. Шершеневич. – М., 2005. Т.1. — 560 с.

На иностранных языках:

43. Абд аль-Гавад, Сармини и Абд аль-Салам Терманини. Гражданское право - вещные права (монография). — Алеппо : Публикации библиотеки Алеппо, 1965. — 540 с.
44. Аль-Джазири, Абд аль-Рахман. Правоведение Правильное законное владение (Фикх) в четырех исламских школах - Книга правил продажи. — Бейрут : Дом научной книги, 2003. — 337 с.
45. Аль-Зарка, Мустафа Ахмед. Объяснение гражданского права. Договор купли-продажи. — 3-е издание — Дамаск: Издательство Сирийского университета, 1957. — 309 с.
46. Аль-Зарка, Мустафа Ахмед. Договор купли-продажи и бартера. — Дамаск : 1965. — 540 с.
47. Аль-Зуби, Мухаммад Юсуф, Разъяснение договора купли-продажи в гражданском праве. — Дамаск: Дом культуры издательского дела и распространения, 2006. — 573 с.

48. Аль-Зухайли, Мухаммад. Сравнительное гражданское право в исламской юриспруденции - Договоры купли-продажи, бартера и аренды. — Дамаск: Дамасский университет, 1994. — 556 с.
49. Абу Захра, Мухаммад. Теория собственности и контрактов. — Каир: Дом арабской мысли, 1976. — 539 с.
50. Аль-Каззаз, Мухаммад Яссин. Юридические и научные преимущества в гражданских и уголовных делах. — 2020. — 269 с.
51. Аль-Санхури, Абдул Раззак Ахмед. Источники права в исламской юриспруденции. — Каир: Лига арабских государств, Институт высших арабских исследований, 1971. — 258 с.
52. Аль-Санхури, Абдель-Раззак Ахмед. Посредник в Объяснении гражданского права, Ч. 4 Продажа и бартер. — Каир : Дар ан-Нахда аль-Арабия, 1986. — 514 с.
53. Аль-Хаким, Жак Юсеф. Именованные договоры - Договор купли-продажи (монография). — Дамаск: Университет Дамаска, 2006. — 462 с.
54. Аль-Хараки, Ахмед, Газаль Мухаммад Аммар. Вещные права. — Дамаск: Университет Дамаска, 2010. — 403 с.
55. Аль-Шамрани, Адлан. Продажа и аренда недвижимости в исламской юриспруденции — Саудовское общество фикха, 2016. — 987 с.
56. Аль-Шаркави, Джамиль. Разъяснение гражданско-правовых договоров «Купля-продажа и бартер». — Дар Аль-Нахда Аль-Арабия, 1997. — 366 с.
57. Вахба, бин Мустафа Аль-Зухайли. Исламская юриспруденция и ее доказательства. — Дамаск: Дар Аль-Фикр, 2006. — 735 с.
58. Имам, Алаеддин Аби Бакр бин Масуд аль-Ханафи. Бада аль-Санаи - порядок законов. Часть VI, второе издание. — Бейрут : Издательский дом научной книги, 1982. — 492 с.
59. Зухди, Якен. Недвижимая собственность. — Аль-Садри Пресс, 2020. — 424 с.

60. Карлик, Хури Юссеф. Регистрация недвижимости в алжирском праве и сравнительном правоведении. 2-е изд. — Алжир, 2015. — 512 с.
61. Курд, Абдул Ваххаб. Гражданская реализация между теорией и практикой. — Алеппо: Типография Аль-Асил, 2000. — 540 с.
62. Мансур, Мухаммад Хусейн. Объяснение названных контрактов (в Египте и Ливане) - Часть первая: Продажа и бартер — Дар ан-Нахда аль-Арабия, 1995. — 238 с.
63. Махмуд, Заки Шамс. Действующее законодательство о недвижимости. — Дамаск: Al-Noor Printing Corporation, 2000. — 480 с.
64. Моркус, Сулейман, Имам Мухаммед Али. Договор купли-продажи. — Каир : Каирский университет, 1955. — 463 с.
65. Музаффар, Махмуд. Теория контрактов, юридическое исследование в сравнении с положениями исламского права. — Джидда: Al Thaqafa Press, 1999. — 230 с.
66. Мурси, Мохамед Камель. Собственность и вещные права. — Александрия: Маншаат Аль-Маариф, 2005. — 459 с.
67. Мухаммад, Адиб Шанаб, Объяснение положений договора купли-продажи. — Дамаск: Дом арабского Возрождения, 1975. — 370 с.
68. Мухаммад, Кадри-Паша. Руководство по познанию условий жизни человека. — Египет : Аль-Кубра Аль-Амирия Пресс в Булаке, 1891. — 174 с.
69. Салех, Фаваз. Гражданское право - Источники обязательств. — Дамаск : Публикации виртуального университета, 2018. — 251 с.
70. Саэдони, Насередин. Изучение законодательства о недвижимости. — Алжир : Национальная издательская корпорация, 1986. — 367 с.
71. Сивар, Мухаммад Вахид Эль Дин. Объяснение гражданского права, Право собственности и другие вещные права. — Дамасский университет, 1976. — 934 с.

72. Сивар, Мохамед Вахид Эль Дин. Разъяснение гражданского права - вещные права, (учебник). — Дамаск: Публикации Дамасского университета, 2015. — 422 с.
73. Тамими, Фирас Сами Хамид Мулла. Нотариус (Его обязанности и ответственность – сравнительное исследование). — Алеппо: Дар Аль-Халаби для юридических публикаций, 2016. — 320 с.
74. Танаго, Самир Абдель Сайед. Договор купли-продажи. — Александрия : Юридическая библиотека Аль-Вафа, 2009. — 485 с.
75. Томе, Ш., Стамбули М. Дополнение к сирийской гражданской легализации в системах недвижимости. Т. 2. — Дамаск, 1994. — 821 с.
76. Уэс, Фатхи. Регистрация недвижимости в алжирском праве и сравнительном арабском праве. — Алжир: Издательство Ноума, 2015. — 686 с.
77. Хайдер, Насра Манла. Способы принудительного исполнения. — Дамаск: Фатхи Аль-Араб, 1966. — 704 с.
78. Ханафит, Абу Бакр бин Масуд аль-Касани. Лакомства поделок в порядке канонов (بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع). — Египет: Издательский дом научных книг, 1327–1328 Хиджры, — 244 с.
79. Хамди, Мухаммад Лоуэн. Система регистрации недвижимости Logis и ее применение. — Дар Хума, Алжир, 2015. — 460 с.
80. Халаф Абдул Вахаб. Основы юриспруденции (Фикха). — Каир: Аль-Да'ва, Египет, 2007. — 232 с. [на арабском языке].
81. Шамс, ад-Дин Мухаммад. Система регистрации недвижимости в Ливане и Сирии. — Дамаск: Дар ар-Раджа' книги, 1987. — 440 с.
82. Шерба, Амаль. Гражданско-правовой - договор купли-продажи — Виртуальный университет, 2018. — 230 с.
83. Шерба, Амаль. Сирийский Кодекс о доказательствах. — Дамаск : Публикации частного университета Аль-Шам, 2019. — 239 с.
84. Джамал, Эддин Мекнес. Принципы реализации. — Дамаск : Виртуальный университет, 2018. — 244 с.

Научные статьи***На русском языке:***

- 85.Альдгем, Б. И. Гарантии права на жилище: сравнение сирийского и российского законодательства / Б. И. Альдгем // Актуальные проблемы российского права. — 2022. — Т. 17. — № 1. — С. 154-163.
- 86.Альдгем, Б. И. Роль нотариуса в обороте жилых помещений по российскому и сирийскому законодательству / Б. И. Альдгем // Ленинградский юридический журнал. — 2023. — № 2 (72). — С. 156–171.
- 87.Ананьев, А. Г. К вопросу о категории «жилище» как объекте права / А. Г. Ананьев // Научные труды Московского университета имени С.Ю. Витте. Том Выпуск 7. — Москва : Московский университет им. С.Ю. Витте, 2020. — С. 5-15.
- 88.Батурина, Н. И. Медведев, И. М. Роль нотариуса в сфере оборота недвижимости / Н. И. Батурина, И. М. Медведев// Вестник Волгоградской академии МВД России. —2017. —№ 1. — С. 40-44.
- 89.Бахитов, Д. Ф. Нотариальное удостоверение и государственная регистрация сделок с недвижимостью/ Д. Ф. Бахитов// Вестник Омского университета. Серия «Право». — 2010. — № 1 (22). — С. 77– 81.
- 90.Билаль, А. Правовые способы защиты права собственности на недвижимость во время сирийского кризиса / А. Билаль // Вестник РГГУ. Серия: Экономика. Управление. Право. — 2022. — № 3. — С. 116-132.
- 91.Долинская, В. В. Сущностные характеристики жилых помещений в законодательстве стран СНГ/ В. В. Долинская // М.: Вестник Университета имени О.Е. Кутафина. — 2019. — № 2 (54). — С. 132.
- 92.Емелькина, И. А. К вопросу об обеспечительной функции вещного права / И.А. Емелькина// Гражданское право. —2019. —№ 3. — С. 39-43
- 93.Зайнуллина, Т. Г. Жилье как экономическая категория / Т. Г. Зайнуллина// Пространство экономики. — 2007. —№4-3. — С. 143.

94. Зайцев, С. Ю. Гносеология ограничения и обременения гражданских прав / С. Ю. Зайцев// «Чёрные дыры» в российском законодательстве. — 2009. — № 6. — С. 55-57.
95. Илюшина, М. Н. Новеллы правового регулирования способов защиты прав участников договора купли-продажи жилой недвижимости в гражданском законодательстве / М. Н. Илюшина// Семейное и жилищное право. — 2016. — № 3. — С. 33-36.
96. Казаченок, О. П. Основания и порядок обращения взыскания на жилое помещение, являющееся предметом ипотеки / О. П. Казаченок// Legal Concept. — 2016. — №2 (31) — С. 188-194.
97. Калашникова, Е. Б., Кавкаева, Ю.А. Историко-правовой аспект становления и развития нотариата в дореволюционный период России / Е. Б. Калашникова, Ю. А. Кавкаева// Научные междисциплинарные исследования. — 2020. — № 6. — С. 172-177.
98. Керимова, А. В. Правовое регулирование договоров купли-продажи жилого помещения / А. В. Керимова // Энигма. — 2021. — № 29-1. — С. 38-41.
99. Кожокаръ И.П., Устюкова В.В. Принцип единства судьбы земельного участка и недвижимости на нем: его конкретизация и соотношение с концепцией единого объекта/И.П. Кожокаръ // Труды Института государства и права РАН / Proceedings of the Institute of State and Law of the RAS. 2021. Т. 16. № 2. С. 69–88.
100. Корсик, К. А. Некоторые аспекты превентивной функции нотариата / К. А. Корсик// Актуальные проблемы российского права. — 2021. — № 5. — С. 148-154.
101. Лазаренкова, О. Г. Тенденция расширения участия нотариуса при совершении сделок с недвижимостью / О. Г. Лазаренкова// Нотариус. — 2016. — № 4. — С. 28-31.

102. Макаров, А. П., Мещеряков М.А. Развитие системы нотариата в современной России: вызовы и перспективы/ А. П. Макаров, М. А. Мещеряков// Закон. — 2019. — № 7. — С. 44-48.
103. Максимова, Е. В. Жилье как объект экономического анализа / Е. В. Максимова// Экономический журнал. — 2005. — № 9. — С. 43.
104. Махиня, Е. А. Некоторые проблемы применения статьи 53 Жилищного кодекса Российской Федерации / Е. А. Махиня// Сибирское юридическое обозрение. — 2015. — №2 (27). — С. 57-66.
105. Михайлова, И. А. Модернизация законодательства о нотариате как фактор, повышающий гарантии охраны и защиты гражданских и семейных прав/ И. А. Михайлова // Нотариус. — 2021. — № 3. — С. 15-22.
106. Павко, А., Павко, Я. Юридически-политическое мнение Киевской Руси [Электронный ресурс]. — 2011. — №20 — URL: <http://www.viche.info/journal/2759/>
107. Панюкова, Ю. Г., Панина, Е.Н., Болаева, Г.Б. Проблемы и перспективы исследования феномена благополучия в российской психологии /Ю. Г. Панюкова, Е. Н. Панина, Г. Б. Болаева// Общество: социология, психология, педагогика. — 2017. — № 12. — С. 58-62.
108. Рассолов, И. М. О некоторых особенностях правового регулирования договора купли-продажи недвижимости в истории России и Германии / И. М. Рассолов, Н. С. Певцова // Ученые труды Российской академии адвокатуры и нотариата. — 2017. — № 1(44). — С. 129-132.
109. Сазонов, М. М. Купля-продажа недвижимости с нотариальным сопровождением / М. М. Сазонов// Проблемы современной науки и образования. — 2014. — № 3. — С. 8-12.
110. Синельникова, В. Н. Становление и развитие института регистрации прав на недвижимое имущество в России / В. Н. Синельникова// ВВ: Вопросы права и политики. — 2014. — № 9. — С. 51-57.

111. Солопаев, А. С. Понятие и признаки жилого помещения / А. С. Солопаев // Вестник Удмуртского университета. Серия «Экономика и право». — 2008. — № 1. — С. 155.
112. Старикова, М. М. Жилищное неравенство в городах как форма социального расслоения: критерии выделения жилищных классов и страт / М. М. Старикова// Урбанистика. — 2018. — № 3. — С. 72-98.
113. Таймасов, Р. Право собственности: взгляд через Ближний Восток (исламское частное право) / Р. Таймасов// Закон. — 2018. — С. 84-89.
114. Тарасова, Е. А. Современный нотариат = электронный нотариат? (цифровизация нотариальной деятельности) / Е. А. Тарасова// Пермский юридический альманах. — 2019. — № 2. — С. 337-344.
115. Трофименко, Е. В. Прошлое и современность// Е. В. Трофименко /Актуальные проблемы государства и права. — 2001. — Вып. 10. — С. 231-237.
116. Формакидов, Д. А. О необходимости введения нотариального удостоверения договоров по отчуждению жилых помещений/ Д. А. Формакидов// Нотариус. — 2022. — № 4. — С. 15.
117. Халдеев, А. В. О концепции «жилища» в практике Европейского суда по правам человека / А. В. Халдеев// Жилищное право. — 2007. — № 6. — С. 9.
118. Халдеев, А. В. О правовой модели жилого помещения в ЖК РФ / А. В. Халдеев// Журнал российского права. — 2006. — №8. — С. 11.
119. Шлотгауэр М. А. История правового регулирования купли продажи жилой недвижимости в России / М. А. Шлотгауэр // Вестник Омского университета. Серия: Право. 2009. № 1. – С. 35-44.
120. Яковлева, Е. В., Ивакин В. И. К вопросу о нотариальном удостоверении договора купли-продажи жилого помещения/ Е. В. Яковлева, В. И. Ивакин// ЭКОНОМИКА И СОЦИУМ. — 2018. — № 6 (49) — С. 1402-1405.

На иностранных языках:

121. Абу аль-Касим, Мухаммад бин Ахмад бин Мухаммад бин Абдулла, Ибн Джизи, аль-Кальби аль-Гарнати. Юридические законы четырех школ мысли / Мухаммад Абу аль-Касим // — Дом Ибн Хазм. [Электронный ресурс] — URL: <https://waqfeya.net/book.php?bid=10830>
122. Саиф, бин Абдулла. Разрешение споров о недвижимости в Саудовской Аравии/ Саиф бин Абдулла // The Arab Journal for Scientific Publishing. — 2019. — С. 52.

Диссертации и авторефераты***На русском языке:***

123. Обайд Ихаб. Правовое регулирование личных и имущественных отношений супругов, складывающихся вследствие заключения и расторжения брака, в Сирии: дисс. ... канд. юрид. наук/ Обайд Ихаб. — Москва: РУДН, 2022. — 195 с.
124. Самойлов, Е. Ю. Публичная достоверность при приобретении недвижимого имущества: дисс. ... канд. юрид. наук/ Е. Ю. Самойлов. — Москва: МГУ, 2010. — 192 с.
125. Шлотгауэр, М. А. Купля-продажа жилых помещений как объектов недвижимости в Российской Федерации: дисс. ... канд. юрид. наук/ М. А. Шлотгауэр. — Москва: акад. экономики и права, 2012. — 229 с.

На иностранном языке

126. Амаль Шарба. Система недвижимости в основных правовых системах (афинско-германская и англо-саксонская), дисс. ... канд. юрид. наук: Дамасский университет, 2002. — 430 с.
127. Амира Ахмед бин Абдель Азиз. Проблемы недвижимости - юридическое исследование: дисс. ... канд. юрид. наук: Исламский университет имама Мухаммада бин Сауда. — Эр-Рияд, Саудовская Аравия, 2010. — 608 с.

128. Зодур Энги Хинд. Защита и доказывание юридических действий в рамках системы регистрации недвижимого имущества: дисс. ... канд. юрид. наук: Алжир, 2016. — 311 с.

Отчеты о научно - исследовательской работе

129. Бевзенко, Р.С. Новая концепция законодательства о государственной регистрации прав на недвижимое имущество: отчет о НИР /Р. С. Бевзенко. — М.: Национальный исследовательский университет Высшая школа экономики, 2011. —196 с.

Национальные нормативные правовые акты

Российская Федерация

Исторические:

130. Гражданский кодекс РСФСР, утв. ВС РСФСР 11.06.1964 // Свод законов РСФСР, Т. 2.
131. Декреты Советской власти. Т.1. М.: Институт марксизма-ленинизма при ЦК КПСС, Ин-т истории акад. наук СССР. — М.: Политиздат, 1957.
132. Закон РСФСР от 24.12.1990 №443-1 (ред. от 24.06.1992, с изм. от 01.07.1994) «О собственности в РСФСР»// Ведомости СНД РСФСР и ВС РСФСР, 1990. — № 30.
133. Закон СССР от 6 марта 1990 г. №1305-1 «О собственности в СССР» // СПС «Консультант Плюс».
134. О порядке установления факта владения немунципализированными строениями: Циркуляр Народного Комиссариата Юстиции и Народного Комиссариата Внутренних дел от 29.10.1924 г. №185/463// Еженедельник Советской Юстиции, 1924.
135. Основы гражданского законодательства Союза ССР и республик (утв. ВС СССР 31.05.1991 №2211-1) (ред. от 26.11.2001) // Ведомости СНД и ВС СССР, 1991. — №26.

136. Собрание узаконений РСФСР, 1917. № 10 [Электронный ресурс] // URL: <http://docs.historyrussia.org/ru/nodes/357702-sobranie-uzakoneniya-i-rasporyazheniya-raboche-krestyanskogo-pravitelstva-rsfsr-za-1926-g-locale-nil-2-31-otdel-vtoroy>
137. Статут Великого княжества Литовского 1566 года / Минск, 2003 [Электронный ресурс] // URL: <https://www.google.com/search?client=safari&rls=en&q=%D1%81%D1%82%D0%B0%D1%82%D1%83%D1%82+%D0%BA%D0%BD%D1%8F%D0%B6%D0%B5%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B0+%D0%BB%D0%B8%D1%82%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B3%D0%BE&ie=UTF-8&oe=UTF-8>
138. Указ Петра I «О порядке наследования в движимых и недвижимых имуществах» (также именуемым «указ о единонаследии») 1714 года [Электронный ресурс] // URL: www.hist.msu.ru/ER/Text/inherit.htm
139. Постановление Совмина СССР от 10.02.1985 N 136 "О порядке государственного учета жилищного фонда" // СПС «Консультант Плюс».

Действующие:

140. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // СПС «КонсультантПлюс».
141. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 №14-ФЗ // СПС «Консультант Плюс».
142. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 №138–ФЗ // СПС «Консультант Плюс».
143. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №188–ФЗ // СПС «Консультант Плюс».
144. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136–ФЗ (ред. от 15.10.2020) // СПС «Консультант Плюс».

145. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ (ред. от 17.02.2023) // СПС «Консультант Плюс».
146. Основы законодательства Российской Федерации о нотариате (утв. ВС РФ 11.02.1993 № 4462-1) (ред. от 28.12.2022) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2023). // СПС «Консультант Плюс».
147. Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 № 102-ФЗ (последняя редакция) // СПС «Консультант Плюс».
148. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 №218-ФЗ (ред. от 28.12.2022) // СПС «Консультант Плюс».
149. Постановление Правительства РФ от 31 марта 2021 г. № 517 «О внесении изменений в государственную программу Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» и признании утратившими силу отдельных положений некоторых актов Правительства Российской Федерации» // СПС «КонсультантПлюс».

Зарубежные правовые акты

150. Гражданский кодекс Сирийской республики. Издано Законодательным декретом № 84 от 15.08.1949 [Электронный ресурс]// URL: https://ar.wikisource.org/wiki/القانون_المدني_السوري
151. Гражданский процессуальный кодекс Сирии № 1 от 2016 года [Электронный ресурс]// URL: <http://www.parliament.gov.sy/arabic/index.php?node=5556&cat=15810&>
152. Конституция Сирийской Арабской Республики от 26 февраля 2012 года [Электронный ресурс] //URL:https://www.constituteproject.org/constitution/Syria_2012.pdf?lang=ar
153. Кодекс доказывания Сирийской Арабской Республики от 10 июня 1947 г. № 359 [Электронный ресурс]// URL: <http://parliament.gov.sy/arabic/index.php?node=201&nid=12365&ref=tree&>

154. Закон Сирии № 10 от 2018 г., « О допустимости создания одной или нескольких областей регулирования в рамках организационного плана» [Электронный ресурс] // URL: <https://www.sana.sy/?p=739408>
155. Закон Сирии № 23 от 2015 г. «Об осуществлении планирования и урбанизации городов» [Электронный ресурс] // URL: <http://www.pministry.gov.sy/contents/12504/%D8%A7%D9%84%D9%82%D8%A7%D9%86%D9%88%D9%86-%D8>.
156. Закон Сирии № 15 от 2014 г. «О нотариате» [Электронный ресурс]// URL: https://www.ilo.org/dyn/natlex/natlex4.detail?p_isn=98929&p_lang=en
157. Закон Сирии № 188 от 15.03.1926, (с изм. от 10.09.2008 г. Указа № 48). «О Регистрации недвижимости в Сирии» (Кадастр недвижимости) [Электронный ресурс] // URL: <https://www.parliament.gov.sy/arabic/index.php?node=201&nid=16256>
158. Закон Сирии № 33 от 2007 г., «О торговле Сирии» [Электронный ресурс] // URL: <http://www.parliament.gov.sy/arabic/index.php?node=55114&cat=4864>
159. Закон Сирии № 33 от 26 октября 2017 г. «О восстановлении поврежденных документов на недвижимость» [Электронный ресурс]// URL: <http://www.mola.gov.sy/mola/index.php/plans-and-laws-4/item/6189-33>
160. Закон Сирии № 15 от 2021 г. «О налоге с продаж недвижимости» [Электронный ресурс] // URL: <https://www.sana.sy/?p=1347631>
161. Закон Сирии № 59 от 1953 г. «О личном статусе и поправки к нему» [Электронный ресурс]// URL:<http://parliament.gov.sy/arabic/index.php?node=201&nid=11333&ref=tree&>
162. Закон Сирии № 50 от 2004 года. «Об основах государственной службы» [Электронный ресурс] // URL: <http://tss-est.net/worker/Laws/20/48/Ar>

163. Закон Сирии № 21 от 15 августа 2021 г. «О правах ребенка» [Электронный ресурс] // URL: <https://sana.sy/?p=1453862>
164. Закон Иракской республики № (77) 1983 года «О праве разведенной жены на жилье в Ираке» [Электронный ресурс] // URL: <http://wiki.dorar-aliraq.net/iraqilaws/law/19106.html>
165. Законодательный декрет № 40 от 2012г., «О строительных нарушениях в Сирии» [Электронный ресурс] // URL: <http://parliament.gov.sy/arabic/eindex.php?node=201&cat=4311&nid=4311&print=1>
166. Закон Кувейта № 47 1993 г. «О жилищном благополучии» [Электронный ресурс]// URL: <https://mesferlaw.com/archives/1972>
167. Законодательный указ № 82 от 2010 г. «Об определении городских сообществ и земель и условиях лицензирования строительства на участках и недвижимом имуществе» [Электронный ресурс] // URL: <https://saraia-sy.com/PublicFiles/File/saraia-82-2018.pdf>
168. Законодательный указ № 11 «О создании дополнительного ежедневного реестра» от 5 мая 2016 г. [Электронный ресурс]// URL: <http://gdca.gov.sy/?q=gdca/news/shownewsdetails&id=274>
169. Священный Коран, сура Ан-Нахль: Аят 91 [Электронный ресурс]// URL: <https://quran-online.ru/16:91>
170. Система недвижимого имущества и недвижимых вещных прав. Постановление французского комиссара № 3339 от: 12.11.1930. [Электронный ресурс] // URL: <http://77.42.251.205/LawView.aspx?opt=view&LawID=177709>
171. Строительные нормы, изданные № 4 от 2005 года г. и поправками к нему [Электронный ресурс]// URL: <http://www.mola.gov.sy/upload/Building%20System%202005.pdf>
172. Строительные правила в Алеппо № 964 от 2012 года, изданные решением министра местного самоуправления [Электронный ресурс]// URL:

https://www.academia.edu/41284425/السورية_العربية_الجمهورية_المحلية_الدارة_ارة_وز_حلب

173. Постановление № 62 MD от 20.03.2005 г., изданное губернаторством Дамаск. [Электронный ресурс] URL: <http://www.damascus.gov.sy>
174. Постановление Министерства внутренней торговли в Сирии № 11 от 3 октября 2020 г. [Электронный ресурс] URL: <https://www.athrpress.com>
175. Французский Гражданский кодекс на арабском языке от 21.03.1804 [Электронный ресурс]// URL: <https://www.usj.edu.lb/publications/catalogue/fiche.htm?id=O1737>
176. Циркуляр Совета министров Сирии № 271/15 от 2017 г. органам государственной власти о соблюдении строительных требований и условий, которые должны быть соблюдены в случаях лицензирования строительства и завершения его строительства [Электронный ресурс]: URL: <http://www.pministry.gov.sy/contents/13087/-تعميم-إلى-الجهات-العامة-للاتزام-بالمتطلبات-والاشتراطات-الإنشائية-الواجب-تحقيقها-لحالات-ترخيص-الأبنية-واستكمال-إنشائها>

Международно-правовые акты

177. Всеобщая декларация прав человека 1948 года (принята Генеральной Ассамблеей ООН 10.12.1948) // Российская газета. — № 67. — 05.04.1995.
178. Принципы международных коммерческих договоров (УНИДРУ), (1994 год) // СПС «КонсультантПлюс».
179. Протокол №1 к Конвенции о защите прав человека и основных свобод ETS № 009 от 20.03.1952 г. // Бюллетень международных договоров, 2001. — № 3.

Материалы судебной практики

180. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 25 февраля 2014 г. № 165 // СПС «Консультант Плюс».
181. Определение Конституционного Суда РФ от 19.04.2007 №258-О-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Кузнецова Александра Владимировича на нарушение его конституционных прав статьей 53 Жилищного кодекса Российской Федерации» // СПС «Консультант Плюс».
182. Постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 11 апреля 2008 г. по делу № А08-12529/05-2-14 [Электронный ресурс] // URL: <https://sudrf.cntd.ru/document/454600410>
183. Постановление Конституционного Суда РФ от 24.03.2015 г. №5–П «По делу о проверке конституционности статьи 19 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» в связи с жалобой гражданина А.М. Богатырева» // СПС «Консультант Плюс».
184. Постановление Конституционного Суда РФ от 26.04.2021 №15-П «По делу о проверке конституционности положений абзаца второй части первой статьи 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации и пункта 3 статьи 213.25 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» в связи с жалобой гражданина И.И. Ревкова» [Электронный ресурс]// URL: <http://www.ksrf.ru>
185. Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 (ред. от 23.06.2015) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // СПС «Консультант Плюс».
186. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 №49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского

кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора» // СПС «КонсультантПлюс».

187. Решение Верховного Суда РФ дело № 49-КГ19 - 5 // СПС «Консультант Плюс».
188. Решение Октябрьского районного суда города Архангельска по гражданскому делу № 2-4846/2019 от 8 октября 2019 года [Электронный ресурс] // URL: <https://ur29.ru/courts-cases/zhilishchnyy-yurist/delo-o-vyselenii-zhiltsov-iz-kvartiry-kuplennoy-s-torgov/>
189. Решение Советского районного суда г. Красноярска № 2-7010/2017 от 13 марта 2017 г. по делу № 2 - 7010/2017 [Электронный ресурс] // URL: <https://sudact.ru/regular/doc/QFj6AKtErJYp/>

Иностранные правопрядки:

190. Постановление Кассационного суда № 401 / 1979 // Гражданская юриспруденция - Стамбульская классификация. — Ч. 1. — 1998
191. Постановление Кассационного суда № 1830/1982 по делу 2549/1982 // Судебная практика периодического дополнения сирийской гражданской легализации. — Дамаск: Журнал юристов. — 1986. — № 88.
192. Постановление Кассационного суда Сирии № 3 от 17.01.1949 г. // Журнал адвокатуры. — 1949.
193. Решение Кассационного суда Сирии № 96 от 1985 г. Основание 1532. Правило 50. — Дамаск: Журнал юристов. — 1986. — № 2.
194. Решение Кассационного суда Сирии № 421, от 1984, Основание 852, — Правило №2449.
195. Решение Кассационного суда Сирии № 534 на основании № 570 от 17 мая 1976 г.// Бумажные материалы Кассационного суда.
196. Решение Кассационного суда Сирии № 1216, Основание 2478, 27.12.75 - Журнал юристов, — С. 276/1076.
197. Решение Кассационного суда Сирии № 1288 от 1983 г. Основание 146. Правило № 2444// Бумажные материалы Кассационного суда.

198. Решение Кассационного суда Сирии № 1807 от 1982 г. Основание 184
Правило № 2447// Бумажные материалы Кассационного суда.
199. Решение Кассационного суда Сирии № 2030 от 14 августа 1957 г.
Основание 550 // Бумажные материалы Кассационного суда.

Интернет-ресурсы

200. Верховный Суд РФ напомнил о важности своевременной регистрации прав на недвижимое имущество // Первый Дом Консалтинга «Что делать Консалт» [сайт]. – URL : [https:// https://www.4dk.ru/content/art/9777-d-verkhovnyu-sud-rf-napomnil-o-vazhnosti-svoevremennoy-registratsii-prav-na-nedvizhimoe-imushchestvo-20210616](https://www.4dk.ru/content/art/9777-d-verkhovnyu-sud-rf-napomnil-o-vazhnosti-svoevremennoy-registratsii-prav-na-nedvizhimoe-imushchestvo-20210616) (дата обращения: 17.07.2023).
201. Мурабаха// духовное управление мусульман москвы и центрального региона россии : [сайт]. – URL : <https://roshalalnadzor.ru/nauchnie/murabaha/> (дата обращения: 17.09.2023).
202. История становления нотариата в России // Нотариальная палата Пензенской области : [сайт]. – URL : <http://notariat-penza.ru/история-становления-нотариата-в-россии.html> (дата обращения: 03.08.2023).