

ОТЗЫВ

члена диссертационного совета на диссертацию Альдгема Билаля на тему: «Договор купли-продажи жилого помещения по праву Российской Федерации и Сирийской Арабской Республики», представленную на соискание ученой степени кандидата юридических наук по научной специальности 5.1.3. Частно-правовые (цивилистические) науки

Актуальность темы диссертационного исследования Б. Альдгема не вызывает сомнений, поскольку она определяется самим подходом, связанным с использованием метода сравнительного анализа правового регулирования купли-продажи жилой недвижимости в России и Сирии. Данный подход позволяет выявить сходство и различия в регулировании отношений, являющихся предметом исследования и на основе этого сделать предложения по совершенствованию соответствующего российского и сирийского законодательства, практики его применения и теоретических воззрений.

Цель диссертационного исследования заключается в комплексном сравнительно-правовом анализе института купли-продажи жилых помещений. Для достижения цели исследования решаются, в частности, следующие задачи: изучение истории правового регулирования купли-продажи жилых помещений в России и Сирии; исследование системы нормативных правовых актов, регулирующих куплю-продажу жилых помещений в России и Сирии; определение юридической природы жилого помещения как объекта договора купли-продажи; исследование отношений по исполнению обязательств, возникающих из договора купли-продажи жилых помещений; формулирование определений необходимых понятий, связанных с куплей-продажей жилых помещений, поскольку они отсутствуют в сирийском законодательстве; формулирование выводов, предложений и научных рекомендаций, направленных на совершенствование правового регулирования отношений купли-продажи жилых помещений в Сирии и России.

В целом можно признать, что цель диссертационного исследования Б. Альдгема в основном достигнута, поставленные задачи решены.

Диссертация состоит из введения, трех глав, объединяющих девять параграфов, заключения, списка литературы (включает 202 источника, в том числе российские и зарубежные нормативные правовые акты, материалы судебной практики, научная литература), а также двух приложений, касающихся предложений по изменению сирийского законодательства и перевода на русский язык некоторых статей Гражданского кодекса Сирии. Объем диссертации составляет 253 страницы.

Во введении обосновывается актуальность темы исследования, анализируется степень ее разработанности, характеризуются цель, задачи, объект и предмет исследования, изложены методологические основы работы,

определяется научная новизна, а также теоретическая и практическая значимость проведенного исследования, формулируются выводы и иные положения, выносимые на защиту, приводятся сведения об апробации результатов исследования.

В первой главе диссертационного исследования («Основы правового регулирования купли-продажи жилых помещений»), состоящей из двух параграфов, рассматриваются вопросы истории правового регулирования купли-продажи жилых помещений и системы нормативных правовых актов, регулирующих отношения купли-продажи жилых помещений в России и Сирии.

Во второй главе диссертационного исследования («Купля-продажа жилого помещения как вид гражданско-правового договора»), состоящей из пяти параграфов, рассматриваются понятие жилого помещения как объекта гражданского права, правовая природа договора купли-продажи жилого помещения, элементы данного договора, особенности порядка заключения и формы договора, обременения жилого помещения правами третьих лиц.

В третьей главе диссертационного исследования («Исполнение договора купли-продажи жилого помещения»), состоящей из двух параграфов, рассматриваются вопросы передачи жилого помещения и государственной регистрации перехода права на жилое помещение.

По всем вопросам, рассматриваемым в главах диссертации делаются соответствующие выводы, в том числе те, которые вынесены на защиту.

Кроме того, в заключительной части диссертации подводится развернутый итог проведенного исследования, формулируются авторские выводы.

Следует признать, что структура диссертации логична и свидетельствует о целостности и завершённости исследования, обладает внутренним единством. Диссертация содержит новые научные результаты и положения, что свидетельствует о личном вкладе автора диссертации в науку гражданского и жилищного права.

Научная новизна диссертации заключается в том, что это первое сравнительное исследование правового регулирования купли продажи жилых помещений в России и Сирии, а также в выводах и положениях, которые вынесены на защиту.

Диссертантом сформулировано и вынесено на защиту двенадцать положений, представляющих определенный научный интерес, среди них:

- о соединении элементов европейской правовой традиции и мусульманского права;
- о понятии жилого помещения;
- о жилом помещении как объекте гражданских прав
- о корректировке концепции тождественности акцепта и оферты в праве шариата;
- о праве третьих лиц на пользование жилым помещением;

- о публичном контроле возникновения и реализации отношений по продаже жилых помещений;

- о доступе к данным государственной регистрации недвижимости и др.

При общей положительной оценке результатов диссертационного исследования остаются некоторые вопросы, нуждающиеся в пояснении в ходе их защиты в силу их недостаточной ясности и дискуссионности, в частности:

1. Из положения первого, вынесенного на защиту, в котором диссертант допускает возможность взаимодействия норм разных правовых систем, непонятно каким образом приспособляются «разные элементы» разных правовых систем в правовом регулировании отношений купли-продажи жилых помещений. Это положение нуждается в пояснениях.

2. Во втором положении, вынесенном на защиту, дается авторское определение понятия жилого помещения. Однако возникает вопрос, чем это определение принципиально отличается от понимания такого объекта в российском гражданском и жилищном праве. Или его новизна заключается только в том, что такого определения нет в сирийском жилищном праве?

3. В третьем положении, вынесенном на защиту, утверждается, что договор купли-продажи жилого помещения является самостоятельным договором. Какой смысл вкладывается в это утверждение? Если исходить из того, что в связи с разнообразными объектами гражданских прав могут быть совершены сделки купли-продажи, то все они являются самостоятельными и выражают передачу имущества в собственность. Это вопрос о новизне положения.

Некоторые другие формулировки положений, вынесенных на защиту, также не дают точного представления о мысли диссертанта. Может быть, следовало каждый раз указывать, что то или иное положение имеет качества новизны для сирийского правотворчества, тогда как в российском праве они достаточно очевидны.

Сформулированные замечания не снижают в целом положительного впечатления от диссертации Б. Альдгема.

Оценивая в целом проведенное исследование, можно заключить, что диссертант проявил определенную способность к научному анализу, а диссертация является самостоятельным и творческим научным произведением.

Диссертантом опубликованы научные работы по теме диссертационного исследования, в том числе в ведущих научных изданиях, рекомендованных ВАК Министерства науки и высшего образования РФ, что свидетельствует о полноте и завершенности исследования. Публикации автора отражают основное содержание диссертации и позволяют судить о степени полноты и законченности работы в соответствии с поставленными автором целью и задачами исследования. Основные выводы по диссертации апробированы на научно-практических конференциях.

Теоретическая значимость результатов диссертационной работы обусловлена научной новизной выводов и положений, которые могут быть

использованы для дальнейших научных исследований по гражданскому и жилищному праву.

Практическая значимость диссертационной работы определяется, прежде всего, тем, что положения и выводы, полученные в ходе диссертационного исследования, могут служить основой для дальнейшего совершенствования гражданского и жилищного законодательства и практики его применения, а также использованы в учебном процессе российских и сирийских высших учебных заведений юридического профиля по курсу «Жилищное право».

С учетом всего вышесказанного полагаю:

Содержание диссертации Альдгема Билаля «Договор купли-продажи жилого помещения по праву Российской Федерации и Сирийской Арабской Республики» соответствует научной специальности 5.1.3. - частно-правовые (цивилистические) науки

Диссертация является научно-квалификационной работой, в которой содержится решение научной задачи, имеющей значение для развития российского и сирийского гражданского и жилищного права.

Нарушений пунктов 9, 11 Порядка присуждения Санкт-Петербургским государственным университетом ученой степени кандидата наук, ученой степени доктора наук соискателем ученой степени мною не установлено.

Диссертация соответствует критериям, которым должны отвечать диссертации на соискание ученой степени кандидата наук, установленным приказом от 19.11.2021 № 11181/1 «О порядке присуждения ученых степеней в Санкт-Петербургском государственном университете» и рекомендована к защите в СПбГУ.

Член диссертационного совета,
доктор юридических наук, профессор,
заведующий кафедрой коммерческого права
Санкт-Петербургского государственного
университета



В.Ф. Попондопуло

10 апреля 2025 г.