

ОТЗЫВ

члена диссертационного совета на диссертацию Альдгема Билалю на тему «Договор купли-продажи жилого помещения по праву Российской Федерации и Сирийской Арабской Республики», представленную на соискание ученой степени кандидата юридических наук по специальности

5.1.3. Частно-правовые (цивилистические) науки

Избранная Альдгемом Билалем тема исследования представляется актуальной. Сирия и Россия выступали стратегическими партнерами. Страны поддерживали многолетние двусторонние отношения в различных областях общественно-экономической жизни, включая вопросы права. Что касается купли-продажи жилых помещений, то исследования в рамках данного института представляются актуальными в первую очередь в связи с социальной значимостью объекта, его высокой стоимостью и значением в жизни участников гражданских правоотношений. Очевидно, что жилое помещение имеет особую социальную ценность в связи с самым непосредственным отношением к обеспечению права человека на жилище (ст. 40 Конституции Российской Федерации). Данным обстоятельством определяется важность создания непротиворечивого и логичного гражданско-правового регулирования купли-продажи жилых помещений, ориентированного на рост доверия в обществе как к гражданскому законодательству в целом, так к данной договорной конструкции, в частности. Кроме того, актуальность доказывается наличием пробелов и коллизий в гражданском законодательстве, что порождает противоречивую правоприменительную практику, как в России, так и в Сирии. С доктринальной точки зрения, данное исследование имеет значение как первый опыт сравнительно-правового анализа правового регулирования купли-продажи жилых помещений в Сирии и России.

Структура работы логична. Диссертация состоит из трех глав, разделенных на 11 параграфов. В первой главе автор ведет речь об основах правового регулирования купли-продажи жилых помещений. В ней выделяются два очень важных вопроса. Первый касается истории правового регулирования купли-продажи жилых помещений. Применение исторического метода исследования позволило автору проследить эволюцию института купли-продажи первоначально в российском, а затем в сирийском праве. Подробно в данной главе изложена история развития правового регулирования регистрации прав на недвижимое имущество в России и Сирии. Выделены черты сходства и отличия, предпринята попытка авторской периодизации. Второй составляющей общих положений по логике автора является анализ системы правовых актов, регулирующих куплю-продажу по законодательству России и Сирии. Существенным недостатком системы источников права в Сирии автор признает отсутствие жилищного кодекса. Принятие унифицированного кодифицированного акта – Жилищного кодекса, автором представляется для Сирии перспективным как с позиций правосознания граждан, так и с точки зрения удобства и предсказуемости правоприменительной практики.

Центральной по объему и смысловому значению следует признать вторую главу представленной к защите работы. Здесь в первую очередь рассматривается понятие жилого помещения как объекта гражданских прав.

Автор приходит к выводу, что жилым помещением следует признать конструктивно изолированный объект с самостоятельным входом, предназначенный для проживания и отвечающий всем требованиям благоустройства, санитарно-эпидемиологическим и другим обязательным нормам, необходимым для признания его жилым помещением. Для Сирии автор считает важнейшим вопросом создание эффективных и оперативных правовых механизмов искоренения «трущоб», которыми признаются жилые объекты, построенные с существенными нарушениями действующих норм. Для достижения поставленных целей автор предлагает сформировать

комитеты, действующие на постоянной и периодической основе, к ведению которых будет относиться принятие решений о безопасности объектов жилой недвижимости. Кроме того, признается необходимым для государства Сирии предоставление необходимой финансовой поддержки пострадавшим гражданам, чтобы реально было гарантировано право на жилище.

Особое внимание автором уделяется характеристике собственно договора купли-продажи жилых помещений. В работе предлагается закрепить в ГК Сирии дефиницию данного договора, рассматривая его соглашением, по которому право собственности на жилое помещение, предназначенное для проживания, передается в обмен на согласованную денежную сумму. Специфическим инструментом, используемым в Сирии для заключения данного договора, является безотзывная доверенность. Этому способу оформления отношений купли-продажи жилья автор дает отрицательную оценку, считая, что он порождает двусмысленность, влечет риск практических ошибок, вызывая конфликты и разногласия.

Достаточно подробно в работе анализируются элементы договора купли-продажи жилых помещений. Сравнительный анализ элементов договора в России и Сирии позволил автору сделать вывод о необходимости включения в систему существенных условий в законодательстве Сирии указание на лиц, которые сохраняют право проживания в отчуждаемом помещении. Кроме того, в работе критикуется подход сирийского законодателя к институту права преимущественной покупки. Данный институт рассматривается как важный, совместимый с представлениями о праве справедливости.

Интерес представляет авторский анализ формы для договора купли-продажи жилых помещений. В Сирии договоры заключаются в устной форме за исключением случаев, когда человек не может выразить свою волю устно, будучи немым. Письменная форма предусматривается только для договоров о создании компаний и договоров дарения недвижимости. В работе аргументируется необходимость установления обязательной нотариальной

формы для договоров купли-продажи жилых помещений. При этом дается анализ научной литературы по нотариальному праву России, в которой доказывается важность установления обязательной нотариальной формы для договоров купли-продажи недвижимого имущества. В связи с рассмотрением вопроса введения нотариальной формы для исследуемого договора, автор касается характеристики Закона Сирии о нотариате, принятом в 2014 году. В работе делается вывод, что сирийскому законодателю следовало бы воспользоваться российским опытом использования электронного документооборота и удаленного удостоверения сделок, связанных с куплей-продажей недвижимости.

Значительное внимание уделено автором рассмотрению вопроса об обременении жилых помещений правами третьих лиц. Очень подробными схемами представлены виды и особенности обременений жилой недвижимости, как по российскому законодательству, так и по законодательству Сирии. Автор призывает к поиску и установлению справедливого баланса интересов собственника, претендующего на абсолютную свободу распоряжения своим имуществом, с интересами и потребностями членов его семьи. Императивным, по мнению автора, должно быть правило о праве детей жить там, где будут жить их родители. Кроме того, членам семьи собственника могла бы предоставляться подходящая альтернатива жилья в случае перехода к третьему лицу права собственности на дом, в котором они проживают.

Третья глава работы посвящена исполнению договора купли-продажи жилых помещений. Автор размышляет о важности передачи жилого помещения, предлагая установить общий срок для передачи имущества (например, пять дней), если стороны не установили иной период времени. Кроме того, предлагается закрепить обязательность в качестве приложения к договору купли-продажи, подписанного обеими сторонами документа, подтверждающего передачу продаваемого имущества от продавца к покупателю. Наконец, автор уделяет внимание процедуре государственной

регистрации перехода права на жилые помещения, рассматривая ее в качестве проявления социальной функции собственности в целях достижения стабильности и гарантированности гражданских правоотношений.

Научные выводы, сделанные автором в работе, обоснованы ссылками на нормативные акты, судебную практику, а также источники научной литературы. Количество изученных источников (202) и их анализ свидетельствуют о глубоком изучении автором избранной темы и подтверждают достоверность сделанных выводов.

Думается, что поставленная цель исследования, состоящая в комплексном сравнительно-правовом анализе института купли-продажи жилого помещения применительно к сирийскому и российскому правопорядкам, достигнута. Автором сформулированы конкретные предложения по совершенствованию правовой регламентации купли-продажи жилых помещений в России и Сирии. Эти предложения конкретизированы и изложены в специальном приложении к работе.

Работа носит творческий характер. Автором сформулировано 12 положений, которые вынесены на защиту. Отдельно обозначены основные научные результаты, достигнутые в результате проведенного сравнительно-правового анализа.

Автор продемонстрировал владение навыками юридического мышления. В работе соблюдены необходимые требования юридической техники.

При чтении диссертации возник ряд вопросов, ответы на которые автор может дать в ходе защиты:

1. На стр.14 работы в качестве положения, выносимого на защиту, автор формулирует понятие жилого помещения. Как известно, в российской доктрине представлено многообразие позиций по поводу этой категории, несмотря на наличие легального подхода, сформулированного в ст.15 ЖК РФ. Многообразие позиций сводится к трем концепциям: фикции (Е.А.Суханов), пространства

(И.А.Дроздов и С.А.Степанов) и материального объекта (О.А.Красавчиков, П.В.Крашенинников). Возникает вопрос: какая из известных концепций в российской науке автору ближе и почему.

2. Автор весьма обстоятельно анализирует путь становления и развития института жилой недвижимости и обеспечения правового регулирования сделок с нею в России и Сирии (стр. 22-47). Выделены качественные этапы развития законодательства. Возникает вопрос о том, насколько этим этапам соответствовал уровень развития цивилистической мысли в России и Сирии. Какой из этапов может быть охарактеризован как наиболее эффективный в создании доктрины жилищного права? В связи с этим, возможно ли согласиться с выводом Б.М.Гонгало о том, что современное жилищное право трансформируется в право соседское?
3. На страницах диссертации автор говорит о необходимости создания в Сирии Жилищного кодекса. Возникает вопрос о том, каким образом возможно будет избежать тех недостатков, которые отмечаются ведущими исследователями в области жилищного права в отношении Жилищного кодекса Российской Федерации. Здесь имеется в виду отсутствие системности, недостаточная проработанность норм, низкий уровень законодательной техники (Жилое помещение как объект жилищных и гражданских прав. Научно-практический очерк. Статут 2025 Под редакцией Б.М. Гонгало, С.И. Суловой стр. 6).
4. Обращает на себя внимание научный анализ, данный в работе Закону Сирии о нотариате 2014 года. Автор проводит сравнительно-правовой анализ законодательства о нотариате России и Сирии. Хотелось бы услышать на защите мнение автора о проекте российского закона «О нотариате и нотариальной деятельности». Насколько разработанный законопроект отвечает тем стратегическим задачам развития института купли-продажи жилого помещения, постановке которых посвящена представленная диссертация?

С учетом всего вышеизложенного полагаю:

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

Диссертация является научно-квалификационной работой, в которой содержится решение научной задачи, имеющей значение для развития цивилистической науки, в ней обоснованы решения, имеющие практическое значение для совершенствования действующего гражданского законодательства.

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

Диссертация соответствует критериям, которым должны отвечать диссертации на соискание ученой степени кандидата наук, установленные 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 гражданского права

ФГБОУ «Кубанский

государственный университет»



подпись

Л.В. Щенникова

26 марта 2025 года