

УТВЕРЖДАЮ:

Первый проректор-проректор по
научной деятельности
Казанского (Приволжского)
федерального университета
д.ф.-м.н., профессор Д.А. Газорский



ОТЗЫВ

ведущей организации – Федерального государственного автономного образовательного учреждения высшего образования «Казанский (Приволжский) федеральный университет» на диссертацию Альдгем Билаль на тему: «Договор купли-продажи жилого помещения по праву Российской Федерации и Сирийской Арабской Республики» на соискание ученой степени кандидата юридических наук по специальности 5.1.3 – Частно-правовые (цивилистические) науки

Тема диссертационного исследования Альдгем Билаль является актуальной. Правоотношения в сфере купли-продажи являются в настоящее время одними из самых распространенных видов правоотношений. Жилое помещение представляет собой одно из наиболее важных для гражданина любого государства материальных благ. Среди способов удовлетворения жилищных потребностей населения договор купли-продажи жилого помещения занимает центральное место. Сравнительно-правовое исследование данного договора по праву России и Сирии, безусловно, представляет особый интерес в связи с развивающимися партнерскими отношениями двух стран. Надлежащее правовое регулирование договора купли-продажи жилого помещения в обоих государствах невозможно без серьезных доктринальных исследований в данной области.

Представленное диссертационное исследование выполнено в соответствии с научной специальностью 5.1.3 – Частно-правовые (цивилистические) науки и состоит из введения, трех глав, заключения, предложений по изменению сирийского законодательства, перевода части статей Гражданского кодекса Сирии и библиографического списка. Избранная соискателем структура работы логична и позволила полно раскрыть содержание работы и обосновать основные выводы.

Диссертация основана на тщательном изучении имеющихся литературных, нормативно-правовых и правоприменительных источников. Библиографический список составил 202 источника. Использованные практические материалы, как правило, в их обобщенном виде, удачно подтверждают суждения автора при анализе спорных положений. Серьезное изучение юридической литературы, обобщение судебной практики свидетельствуют о научной достоверности представленной работы.

Альдгем Билаль провел глубокий анализ правового регулирования договора купли-продажи жилого помещения по праву Российской Федерации и Сирийской Арабской Республики, осуществлена научная разработка теоретических и практических положений, в совокупности представляющих собой современные концепции договора купли-продажи жилого помещения по праву указанных стран.

Автор эффективно использовал научные методы, при этом в диссертации успешно сочетается применение общенаучных и частно-научных методов познания. В этой связи исследование носит полный характер, правовые явления рассмотрены всесторонне, выводы подкреплены доказательствами теоретического и практического характера. Стиль и язык диссертации полностью соответствуют характеру работы как научного труда.

Научная новизна труда Альдгем Билаль не вызывает сомнений. Она состоит не только в комплексном теоретико-эмпирическом исследовании проблем, связанных с заключением и исполнением договора купли-продажи жилого помещения по праву России и Сирии, но и в теоретических и практических выводах и предложениях, наиболее значимые из которых представлены в виде положений, выносимых на защиту (стр. 13-16 диссертации).

Несмотря на общую положительную оценку диссертационного исследования, констатируя достаточно высокий научный уровень и практическую значимость, в нем, как в любом научном труде, есть спорные моменты, предложения, которые составляют предмет обсуждения на публичной защите. Остановимся на них.

1. Во втором положении, выносимом на защиту, представлено авторское определение жилого помещения, под которым диссертант понимает «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». Далее на стр. 63 диссертации автор отмечает, что «сирийский законодатель не признал часть комнаты или помещения, соединенного с другим помещением через общий вход, самостоятельным жилым помещением». В соответствии со ст. 16 Жилищного кодекса РФ к жилым помещениям относятся «жилой дом, часть жилого дома; квартира, часть квартиры; комната». В связи с этим хотелось бы узнать у соискателя, целесообразно ли, по его мнению, заимствование в сирийское законодательство указанного положения из российского права, позволяющего часть квартиры и комнату рассматривать в качестве самостоятельных жилых помещений?

2. В третьем положении, выносимом на защиту, Альдгем Билаль утверждает, что «договор купли - продажи жилого помещения – самостоятельный вид договора». Глава 30 Гражданского кодекса РФ закрепляет в качестве разновидности договора купли-продажи договор продажи недвижимости и отдельно выделяет статью об особенностях продажи жилых помещений (ст. 558 ГК РФ). В Гражданском кодексе Сирии закреплен договор продажи и представлены некоторые его разновидности. Следует отметить, что известный российский цивилист Д.И. Мейер несамостоятельными договорами называл те, которые «подходят под понятия других самостоятельных договоров» (См.: Мейер Д.И. Русское гражданское право. М., 2000. С. 500), исходя из чего можно сделать вывод, что договор купли-продажи жилого помещения является разновидностью договора продажи недвижимости и не рассматривается в качестве самостоятельного в российском правовом порядке. В этой связи насколько оправдано и аргументировано, с точки зрения диссертанта, отнесение договора купли-продажи жилого помещения к самостоя-

тельным гражданско-правовым договорам как в российском праве, так и в праве Сирии?

3. В пятом положении, выносимом на защиту, говоря о предоставлении ряду лиц вещного права пользования жилым помещением, диссертант отмечает, что «сирийский законодатель может воспользоваться опытом современных правопорядков». При этом на стр. 139 диссертации Альдгем Билаль соглашается с мнением Е.А. Суханова о том, что право пользования жилым помещением членами семьи собственника жилого помещения в Российской Федерации «не может считаться вещным», но в идеале «должно носить вещный характер» и быть независимым «от смены собственника или прекращения с ним семейных отношений». Следует ли, с точки зрения соискателя, закрепить данное право и в российском, и в сирийском законодательстве как ограниченное вещное право?

4. В шестом положении, выносимом на защиту, в качестве существенного условия договора купли-продажи жилого помещения автор выделяет «условие о способе управления многоквартирным домом, если помещение расположено в таком доме». Далее на стр. 109 работы соискатель пишет: «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 правопорядков». Насколько, по мнению автора, целесообразно закрепление в законодательстве России и Сирии данного условия как существенного, т.е. такого условия, без которого договор купли-продажи жилого помещения будет считаться незаключенным?

5. В восьмом положении, выносимом на защиту, Альдгем Билаль пишет о публично-правовом контроле за отношениями по продаже жилых помещений, предлагая возложить его на «специализированные подразделения органов исполнительной власти» и нотариусов. Публично-правовой контроль за указанными отношениями обусловлен публично-правовым характером нотариальной деятельности. Почему, по мнению диссертанта, публично-правового контроля за отноше-

ниями в сфере продажи жилых помещений, осуществляемого нотариусами, недостаточно и есть необходимость в наделении функцией такого контроля «специализированных подразделений органов исполнительной власти»? Кроме того, возникает вопрос, в каких органах исполнительной власти автор предлагает создать соответствующие специализированные подразделения?

Высказанные замечания являются в основном дискуссионными и не меняют сделанной ранее положительной оценки диссертационной работы.

Диссертация Альдгем Билаль на тему «Договор купли-продажи жилого помещения по праву Российской Федерации и Сирийской Арабской Республики» является научно-квалификационной работой, в которой содержится решение задач, имеющих существенное значение для дальнейшего развития гражданского права. В работе изложены новые научно обоснованные подходы и решения, представляющие высокую теоретическую и практическую ценность.

По своему содержанию и оформлению диссертационная работа представляет собой завершённое и самостоятельное исследование, обладает внутренним единством, содержит новые научные результаты и положения, выдвигаемые для публичной защиты, и свидетельствует о личном вкладе автора в науку гражданского права.

Диссертация Альдгема Билаля на тему «Договор купли-продажи жилого помещения по праву Российской Федерации и Сирийской Арабской Республики» отвечает требованиям, предусмотренным Положением о присуждении ученых степеней, утвержденным постановлением Правительства РФ от 24.09.2013 г. № 842 (ред. от 16.10.2024 г.), предъявляемым к диссертационным исследованиям на соискание ученой степени кандидата юридических наук, а автор настоящей диссертации – Альдгем Билаль – заслуживает присуждения искомой степени кандидата юридических наук по специальности 5.1.3 – Частно-правовые (цивилистические) науки.

Отзыв подготовлен к.ю.н., доцентом кафедры гражданского права ФГАОУ ВО «Казанский (Приволжский) федеральный университет» Макаровым Тимофеем

Григорьевичем (кандидат юридических наук по специальности 12.00.03 – гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право).

Отзыв обсужден и утвержден на заседании кафедры гражданского права ФГАОУ ВО «Казанский (Приволжский) федеральный университет» (протокол № 9 от 19.03.2025 г.).

Наименование организации: Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования «Казанский (Приволжский) федеральный университет».

Место нахождения: Российская Федерация, 420008, г. Казань, ул. Кремлевская, д. 18.

Официальный сайт организации: <http://kpfu.ru>

Официальный e-mail организации: public.mail@kpfu.ru

Официальный телефон организации: 8 (843) 233-71-09

Заведующий кафедрой гражданского права
ФГАОУ ВО «Казанский (Приволжский)
федеральный университет», доктор
юридических наук, профессор



Арсланов Камиль Маратович