

На правах рукописи

**Омран Мохамад Агяд**

**ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА  
В СИРИЙСКОЙ АРАБСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ**

Специальность 5.1.3. Частно-правовые (цивилистические) науки

**АВТОРЕФЕРАТ**

диссертации на соискание ученой степени

кандидата юридических наук

Москва – 2024

Работа выполнена на кафедре гражданского права и процесса и международного частного права юридического института Федерального государственного автономного образовательного учреждения высшего образования «Российский университет дружбы народов имени Патриса Лумумбы»

**Научный руководитель:**

**Русакова Екатерина Петровна,**

доктор юридических наук, доцент,  
профессор кафедры гражданского права и процесса и  
международного частного права юридического  
института ФГАОУ ВО «Российский университет  
дружбы народов имени Патриса Лумумбы»

**Официальные оппоненты:**

**Кузнецова Ольга Анатольевна**

доктор юридических наук, профессор, профессор  
кафедры предпринимательского права, гражданского и  
арбитражного процесса юридического факультета  
Федерального государственного автономного  
образовательного учреждения высшего образования  
«Пермский государственный национальный  
исследовательский университет»

**Серова Ольга Александровна**

доктор юридических наук, профессор, первый  
проректор, профессор кафедры гражданского права и  
процесса института права, экономики и управления  
Федерального государственного бюджетного  
образовательного учреждения высшего образования  
«Псковский государственный университет»

**Лужина Александра Николаевна**

кандидат юридических наук, доцент, доцент кафедры  
гражданского права Федерального государственного  
бюджетного образовательного учреждения высшего  
образования «Российский государственный  
университет правосудия»

Защита диссертации состоится 7 ноября 2024 г. в 11.00 на заседании диссертационного совета ПДС 0900.009 при ФГАОУ ВО «Российский университет дружбы народов имени Патриса Лумумбы» по адресу: 117998, г. Москва, ул. Миклухо-Маклая, д.б.

С диссертацией можно ознакомиться в Учебно-научном информационном библиотечном центре (Научной библиотеке) РУДН по адресу: 117998, г. Москва, ул. Миклухо-Маклая, д. б.

Электронная версия диссертации, автореферат и объявление о защите диссертации размещены на официальном сайте Высшей аттестационной комиссии при Министерстве образования и науки РФ (<http://vak.ed.gov.ru/>) и на сайте <https://www.rudn.ru/science/dissovet>

Автореферат разослан «\_\_» \_\_\_\_\_ 2024 г.

Ученый секретарь диссертационного совета ПДС 0900.009  
кандидат юридических наук

Гроник Ирина

## ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

**Актуальность выбранной темы исследования** обусловлена рядом факторов, которые охватывают социальную, политическую, экономическую, научную и практическую сферы. В условиях постконфликтного восстановления Сирии и активных правовых реформ, направленных на модернизацию и адаптацию законодательства к новым реалиям, исследование данной темы приобретает особую значимость.

Сирия переживает сложный период восстановления после длительного конфликта, который привел к значительным разрушениям инфраструктуры, изменениям в социально-экономической структуре общества и массовому перемещению населения. В этих условиях вопросы, связанные с арендой недвижимого имущества, приобретают особую социальную значимость, поскольку затрагивают интересы широкого круга граждан, нуждающихся в жилье и коммерческих помещениях. Эффективное правовое регулирование арендных отношений способствует обеспечению стабильности и предсказуемости в обществе, защите прав и интересов как арендодателей, так и арендаторов.

Исследование гражданско-правового регулирования договора аренды недвижимого имущества в Сирии вносит значительный вклад в развитие науки гражданского права. Изучение опыта Сирии в этой области позволит расширить существующие знания о регулировании арендных отношений в зарубежных странах, особенно в странах арабского мира. Сравнительный анализ сирийского и российского законодательства в сфере аренды недвижимости способствует выявлению общих закономерностей и особенностей правового регулирования, что обогащает теоретическую базу гражданского права. Кроме того, исследование данной темы позволит выявить влияние социально-политических факторов на развитие гражданско-правовых институтов в условиях постконфликтного восстановления, что представляет интерес для науки гражданского права в целом.

В диссертационном исследовании особое внимание уделяется вопросам аренды недвижимого имущества гражданами с целью проживания. Данный аспект рассматривается в контексте реализации государством одной из своих ключевых социальных задач - обеспечения населения жильем. Жилищный вопрос является одним из наиболее острых и актуальных в современном обществе. Конституционное право граждан на жилище, закрепленное в основных законах многих стран, налагает на государство обязательства по созданию условий для его реализации. Однако, в силу различных социально-экономических факторов, далеко не все граждане имеют возможность приобрести жилье в собственность. В этой ситуации институт аренды недвижимого имущества выступает в качестве важного механизма, позволяющего обеспечить население жильем на временной основе. Эффективное правовое регулирование арендных отношений в жилищной сфере способствует реализации социальной политики государства, направленной на повышение доступности жилья для широких слоев населения. Ясные и прозрачные правила, регламентирующие права и обязанности сторон договора аренды жилой недвижимости, обеспечивают защиту интересов как арендодателей, так и арендаторов, снижают риски злоупотреблений и конфликтных ситуаций.

Актуальность рассматриваемой темы для науки гражданского права России заключается в расширении существующей в настоящее время области знаний о гражданско-правовом регулировании отношений в сфере аренды недвижимого имущества в зарубежных странах в целом и в странах арабского мира в частности. Исследование ключевых принципов и норм гражданско-правового регулирования рассматриваемых отношений в Сирии способствует развитию сравнительного правоведения.

Исследование гражданско-правового регулирования договора аренды недвижимого имущества в Сирии имеет большое значение также и для юридической практики. Полученные в ходе исследования результаты могут быть использованы для совершенствования правоприменительной практики

в сфере арендных отношений как в Сирии, так и в других странах, находящихся в схожих экономико-правовых условиях. Осуществленный анализ сирийского законодательства в области аренды недвижимого имущества позволил выявить ряд пробелов, а также выработать рекомендации по их восполнению и повышению эффективности правового регулирования. Это, в свою очередь, способствует защите прав и интересов участников арендных отношений, снижению конфликтности и повышению стабильности гражданского оборота.

Результаты исследования гражданско-правового регулирования договора аренды недвижимого имущества в Сирии могут быть использованы в процессе реформирования законодательства как в Сирии, так и в других странах. Выявленные в ходе исследования проблемы и недостатки сирийского законодательства в сфере аренды недвижимости, а также предложенные пути их решения могут стать основой для разработки новых нормативных правовых актов или внесения изменений в существующие.

Таким образом, изучение данной темы способствует развитию науки гражданского права, совершенствованию правоприменительной практики и реформированию законодательства в сфере арендных отношений. Полученные результаты могут быть использованы не только в Сирии, но и в других странах, находящихся в процессе правовых реформ и постконфликтного восстановления.

**Степень разработанности темы.** Приведенными обстоятельствами обусловлен возрастающий интерес исследователей к проблемам гражданско-правового регулирования договора аренды недвижимого имущества в Сирийской Арабской Республике.

Вопросам юридико-теоретических основ гражданско-правового регулирования отношений, возникающих в связи с заключением, изменением и расторжением договора аренды недвижимого имущества, посвящены труды таких сирийских ученых-правоведов как Аль-Хатиб Мухаммад Арфан,

Аль-Курани Асаад, Аль-Малики Халед Изат, Аль-Асими Сана, Джазарли Мухаммад Башир, Салех Фаваз, Фино Мухаммад Али и др.

Исследованию регулирования гражданских правоотношений в сфере аренды недвижимого имущества в исламской юриспруденции посвящены труды следующих авторов: Абу Бакр Масуд аль-Касани, Аль-Дерини Фатхи, Аль-Рамли Шамс Ад-Дин, Аль-Хаскуфи Мухаммад Аладдин, Аль-Касани Аль-Ханафи Абу Бакр Масуд, Мухаммад аль-Шавкани, Мухаммад Аладдин аль-Хаскуфи и др.

Сравнительному анализу норм гражданского права Сирии и исламской юриспруденции, регулирующих отношения в сфере аренды недвижимого имущества, посвящены труды ряда сирийских ученых: Аль-Зухайли Мухамма, Аль-Хатиб Мухаммад Арфан, Салех Фаваз, Мадкур Мухаммад Салам, Мухаммад Абд аль-Кадир Абд аль-Рахман и др.

Исследованию гражданско-правового регулирования договора аренды во Франции посвящены работы иностранных авторов, таких как: Бодри-Лакантинери Ж., Шово М., Бодри-Лакантинери Г., Валь А., Бенитес-Гамбирацио Э., Бонневаль Л., Бонне Ф., Бутинон-Дюма Х., Делангл К., Дешепи-Телье Ж., Гийом Ж., Дитлер Ф., Гийурд Л., Кайи П., Карневилье-Дофин К., Шаванс Э., Перрен Х., Пикар Д., Принс П., Стеммер У., Ханн О. и др.

Гражданско-правовое регулирование договора аренды недвижимого имущества в Российской Федерации становилось предметом исследования следующих авторов: Ашууров Д. Р., Бакина Е. С., Батурина Н. И., Гудков А. И., Зыбенко В. О., Калачева Т. Л., Комиссарова А. А., Магомедов Г. Г., Мустафин Р. Ф., Радайкин Д. А., Рожков Н. Г., Сиренк Б. Н., Тарасова, А. Е., Цыбуленко З. И.

Несмотря на бесспорно существенный вклад перечисленных авторов в развитие гражданско-правовой концепции регулирования отношений в сфере аренды недвижимого имущества, многие актуальные проблемы в них не были рассмотрены. Совокупность обстоятельств, перечисленных

соискателем, predeterminedили выбор темы настоящего диссертационного исследования.

**Объектом диссертационного исследования** являются гражданские правоотношения, возникающие в связи с заключением, изменением и прекращением договора аренды недвижимого имущества в Сирийской Арабской Республике.

**Предметом диссертационного исследования** являются положения сирийского и зарубежного законодательства, материалы правоприменительной практики и правовой доктрины, посвященные договору аренды недвижимого имущества.

**Целью диссертационного исследования** является проведение комплексного анализа правового регулирования договора аренды недвижимого имущества в Сирийской Арабской Республике.

Постановка названной цели определила необходимость в решении следующих задач:

- 1) раскрыть понятие договора аренды, сложившееся в сирийской юридической доктрине;
- 2) выделить ключевые стадии эволюции гражданского законодательства Сирии о договоре аренды недвижимого имущества;
- 3) определить ключевые характеристики договора аренды недвижимого имущества согласно гражданскому законодательству Сирии;
- 4) выявить актуальные проблемы и отличительные особенности гражданско-правового регулирования арендных отношений в Сирии;
- 5) определить содержание и особенности гражданско-правового статуса сторон договора аренды недвижимого имущества в Сирии;
- 6) выявить отличия в порядке заключения, изменения и расторжения договора аренды в зависимости от типа недвижимого имущества, установленном гражданским законодательством Сирии;

7) выявить теоретико-правовые основы порядка оценки справедливости размера ставки арендной платы, согласованной сторонами договора аренды недвижимого имущества;

8) выделить отличия в требованиях к форме и существенным условиям договора аренды недвижимого имущества, установленных гражданским законодательством Сирии, Франции и исламским правом.

9) раскрыть влияние французского и исламского права на формирование гражданского законодательства Сирии в сфере аренды недвижимого имущества.

**Методологическую основу диссертационного исследования** составили общенаучные и специальные методы научного познания: анализ, синтез, абстрагирование, дедукция, индукция, классификация, описание, сравнение, аналогия, формально-юридический метод, сравнительно-правовой метод, конкретно-исторический правоведческий метод.

Методы анализа и синтеза использованы для определения основных концептуальных подходов к пониманию недвижимого имущества в сирийском правоведении и формулировании авторского определения юридического характера для данной категории.

Формально-юридический метод применялся для толкования положений нормативных правовых актов, регулирующих отношения в сфере аренды недвижимого имущества, и судебных решений по спорам, вытекающим из них.

Конкретно-исторический правоведческий метод использован для определения генезиса гражданско-правового регулирования отношений в сфере аренды недвижимого имущества в законодательстве Сирийской Арабской Республики.

Сравнительно-правовой метод применялся для определения сходств и различий гражданско-правового регулирования аренды недвижимого имущества в Сирийской Арабской Республике и зарубежных странах.

**Теоретическую основу** диссертационного исследования составили фундаментальные положения, содержащиеся в трудах сирийских и арабских ученых в сфере общей теории гражданского права (Аль-Санхури Абдул Раззак, Аль-Байат Мухаммад Хатем, Абу Аль-Айал Айман, Зарка Мустафа Ахмед, Муркос Сулейман, Нахла Моррис, Томаа Шафик и др.), в области актуальных проблем гражданско-правового регулирования (Аль-Хатиб Мухаммад Арфан, Салех Фаваз, Мурашаха Махмуд, Аль-Асими Сана, Абу Захра Мухаммад, Нур Аль-Махайни Мосбах, Кассем Мухаммад Хусейн, Худер Хамис, и др.), а также труды российских ученых (Ашуров Д. Р., Бакина Е. С., Батурина Н. И., Гудков А. И., Зыбенко В. О., Л. Л. Кофанов, Калачева Т. Л., Киселёва Ю.М., Комиссарова А. А., Магомедов Г. Г., Мустафин Р. Ф., Радайкин Д. А. и др.).

В диссертации широко использовались труды французских ученых-правоведов: Бодри-Лакантинери Ж., Шово М., Бодри-Лакантинери Г., Валь А., Бенитес-Гамбирацио Э., Бонневаль Л., Бонне Ф., Бутинон-Дюма Х., Делангл К., Дешепи-Телье Ж., Гийом Ж., Дитлер Ф., Гийурд Л., Кайи П., Карневилье-Дофин К., Шаванс Э., Перрен Х., Пикар Д., Принс П., Стеммер У., Ханн О. и др.

**Эмпирическую основу исследования** составили материалы правоприменительной практики Сирийской Арабской Республики (САР), в частности, решения Кассационного Суда САР, судебные акты апелляционных судов, первой инстанции, а также статистические данные информационных агентств САР.

**Нормативную основу исследования** составляют Конституция Сирийской Арабской Республики, Гражданский кодекс Сирийской Арабской Республики, Гражданский процессуальный кодекс Сирийской Арабской Республики, Закон САР «Об аренде» № 20 от 11.11.2015 г., Закон САР № 13 от 25.06.2014 г. «О внесении изменений в Закон № 32 от 2011 г.», Закон САР № 32 от 31.12.2011 г. «О внесении изменений в Закон «Об аренде» № 6 от 15.02.2001 г., Закон САР № 10 от 26.02.2006 г. «О внесении изменений в

Закон «Об аренде» № 6 от 15.02.2001 г.», Закон САР «Об аренде» № 6 от 15.02.2001 г., Закон САР «О сезонной аренде» №3 от 03.07.1987 г., Закон САР «Об аренде» №111 от 1952 г., Законодательный декрет № 46 от 16.09.1980 г. «О дополнении к Закону «Об аренде» №111 от 1952 г.», Законодательный декрет № 13 от 1979 года «О внесении поправок в Гражданский процессуальный кодекс № 84 от 1953 г.», Законодательный декрет САР № 16 от 14.05.1976 г. «О внесении изменений в Закон № 111 «Об аренде» от 1952 г.», Законодательный декрет САР № 13 от 04.02.1971 г. «О внесении изменений в Закон №111 «Об аренде» от 1952 г.», Законодательный декрет САР № 187 от 07.09.1970 г. «О снижении арендной платы за сдаваемое в аренду имущество».

**Научная новизна диссертационного исследования** заключается в системном анализе норм, являющихся основой гражданско-правового регулирования договора аренды недвижимого имущества в Сирийской Арабской Республике, проведенном на русском языке; систематизации представлений сирийских правоведов о недвижимом имуществе и о договоре аренды недвижимого имущества; оценке релевантности действующего законодательства Сирии в сфере аренды недвижимого имущества текущим реалиям, обусловленным стадией послевоенного восстановления государства; проведению сравнительно-правового исследования норм гражданского права Сирии и ряда зарубежных стран, регулирующих отношения в сфере аренды недвижимого имущества.

**Основные положения, выносимые на защиту.** По результатам проведенного исследования на защиту выносятся следующие основные положения, содержащие элементы научной новизны:

1. Выявлено семь периодов эволюции гражданского законодательства об аренде недвижимого имущества в Сирии: начало XX века – регулирование отношений преимущественно нормами мусульманского права; 1940-е годы – формирование специализированного законодательства об арендных отношениях; 1950-е годы – введение

дополнительных гарантий для арендаторов; 1970-е годы – ограничение прав собственников арендуемого недвижимого имущества; 1980-е годы – появление новых видов договоров аренды; начало XX века – закрепление за арендодателем права на одностороннее расторжение договора; 2010-е годы – придание исполнительной силы зарегистрированным договорам аренды позволило достичь более эффективного регулирования отношений аренды недвижимого имущества. Изменения в законодательстве, вызванные процессом эволюции гражданско-правового регулирования отношений в сфере аренды недвижимого имущества в Сирии, были направлены на поиск обеспечения баланса защиты прав и законных интересов обеих сторон договора аренды.

2. Доказано, что в отсутствие единого легального подхода определения сторонами договора аренды недвижимого имущества справедливой цены, которая не ущемляла бы имущественные интересы арендодателя и арендатора, в правоприменительной практике используется уникальный конструкт – несправедливость условия о цене. Признание условия о цене несправедливым подразумевает выявление органом правосудия нарушения баланса имущественных интересов сторон при согласовании данного положения договора аренды недвижимого имущества. Выявлены и дана оценка двум подходам к определению несправедливости цены договора аренды: персональный и объективный. В соответствии с персональным подходом наличие несправедливости должно определяться в каждом конкретном случае путем оценки соразмерности обязательств и выгоды сторон соглашения. В рамках объективного подхода несправедливость условия о цене определяется без учета конкретных обстоятельства дела, а на основе материального критерия, в частности, если размер ежемесячной арендной платы по соглашению сторон превышает определенный процент от стоимости недвижимого имущества, то суд может признать условие о цене несправедливым. Наличие нескольких подходов к

определению несправедливости условия о цене является препятствием в установлении единообразия судебной практики.

3. Установлено, что несмотря на развитие частной собственности, продолжает существовать особый вид недвижимого имущества – имперский, сохранившийся еще со времен Османской Империи, принадлежащий лицам только на правах пользования и владения, причем изменение правового режима данной недвижимости возможно только в судебном порядке, с обязательным участием министра сельского хозяйства Сирии и при условии добросовестного использования данной недвижимости в течение пяти лет.

4. Выявлено, что большинство положений, регулирующих договор аренды недвижимого имущества, содержатся в Гражданском кодексе САР, некоторые нормы которого были инкорпорированы из французского гражданского законодательства и мусульманского права, однако объем и содержание права пользования недвижимостью зачастую определяются местными обычаями либо нормативными правовыми актами муниципалитетов, что подтверждается отсутствием единообразия в правовом регулировании отношений из договора аренды недвижимого имущества и судебной практике.

5. Доказано, что действующее законодательство в Сирии направлено на защиту прав и законных интересов более слабой стороны гражданско-правового соглашения, которая по объективным причинам является менее осведомленной юридически и обладает меньшими финансовыми возможностями, а именно гражданина-арендатора недвижимого имущества, например, в регулировании определения размера ставки за аренду недвижимого имущества. Принятие Закона «Об аренде» № 6 от 15.02.2001 г. способствует более гармоничному учету законных интересов обеих сторон договора аренды недвижимого имущества, так как соответствует принципу справедливости и интересам общества с учетом экономических реалий в Сирии. Однако на практике не всегда удается осуществить защиту законных интересов гражданина-арендатора в полном

объеме. Аргументирована необходимость дополнения законодательства об обязательной государственной регистрации всех договоров аренды недвижимого имущества с целью обеспечения защиты прав и законных интересов сторон договора.

6. Установлено, что сирийское законодательство предусматривает возможность заключения бессрочных договоров аренды недвижимого имущества. Поэтому, в соответствии с положениями Закона САР №6 «Об аренде» от 15.02.2001 г., проводится различие между регулируемыми нормами, под которые подпадают договоры аренды в зависимости от даты заключения: действующие договоры, заключенные до принятия Закона САР №111 «Об аренде» от 1952 г; действующие договоры, заключенные до вступления в силу Закона САР №6 «Об аренде» от 15.02.2001 г.; действующие договоры, заключенные после вступления в силу указанного закона. Таким образом, то, какие нормативные правовые акты будут применяться для регулирования отношений из договора аренды недвижимого имущества, вытекает из условий самого договора. Обосновано, что возможность бессрочного заключения договоров аренды недвижимого имущества в условиях стремительно изменяющихся общественных отношений и реформирования законодательства создает множество рисков как для сторон, так и для правоприменителя. Вывод проиллюстрирован в работе многочисленными доктринальными суждениями, в которых сирийские ученые порицают данную практику за недостаточное внимание к этой проблеме.

7. Выявлены многочисленные ошибки и дефекты в регистрационных действиях органов местной администрации, связанных с договорами аренды недвижимого имущества в Сирии. Автором обоснована необходимость передачи полномочий по регистрации договоров аренды недвижимого имущества нотариусам ввиду ряда причин: наличие полномочий по заверению и регистрации договоров, а также необходимых навыков и опыта, технического оснащения, квалификации в подобных

вопросах; права прямого обращения к председателю суда первой инстанции в целях защиты прав и законных интересов сторон в судебном порядке; присутствие в городах и регионах САР.

8. Ограничение права арендодателя на расторжение договора аренды недвижимого имущества с последующим выселением арендатора выражается не только в закреплении закрытого перечня оснований, но и сложной процедуры обращения в суд. Анализ материалов судебной практики САР позволяет прийти к выводу о том, что судебная защита в данном случае не достигает целей правосудия.

**Теоретическая значимость** исследования заключается в том, что результаты, полученные автором в ходе анализа сирийского законодательства, могут быть использованы для дальнейших научных исследований. Впервые был осуществлен анализ договора аренды недвижимого имущества в праве Сирийской Арабской Республики, раскрыто его содержание, определены виды недвижимого имущества, в процессе которого, автором было выявлено заимствование норм из французского Гражданского кодекса Наполеона 1804 года, а также влияние мусульманского права. Результаты теоретического осмысления договора аренды могут быть использованы при проведении дальнейших исследований по данной теме.

**Практическая значимость** определяется тем, что результаты исследования могут быть использованы: в законопроектной деятельности по модернизации гражданского законодательства Сирии в сфере аренды недвижимого имущества; в процессе преподавания в вузах дисциплин «Гражданское право», «Гражданское право зарубежных стран», «Торговое право зарубежных стран» и иных дисциплин, в которых в том или ином аспекте изучается договор аренды недвижимого имущества; а также при подготовке учебников, учебных пособий по гражданскому праву.

**Степень достоверности и апробация результатов исследования.**

Основные теоретические выводы, сформулированные в настоящей диссертации и предложения были представлены автором в ряде докладов на научных конференциях и форумах международного уровня: Международный научный юридический форум памяти профессора В.К. Пучинского «Сравнительно-правовые аспекты правоотношений гражданского оборота в современном мире» (РУДН, 2021); Международный научный юридический форум памяти профессора В.К. Пучинского «Сравнительно-правовые аспекты правоотношений гражданского оборота в современном мире» (РУДН, 2020); V Международная научно-практическая конференция «Современные проблемы и перспективы развития частноправового и публично-правового регулирования» (БашГУ, 2022); Международный научный юридический форум памяти профессора В.К. Пучинского «Сравнительно-правовые аспекты правоотношений гражданского оборота в современном мире» (РУДН, 2022).

**Структура диссертационного исследования.** Работа состоит из введения, двух глав, включающих семь параграфов, заключения и списка литературы.

## СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

Во введении обосновываются актуальность избранной темы диссертационного исследования и степень ее разработанности, новизна, определяются цели и задачи, предмет и объект, методологическая и эмпирическая основы, обосновываются теоретическая и практическая значимость результатов проведенного исследования, формулируются основные положения, выносимые на защиту, приводится информация об апробации результатов исследования; описывается общая структура работы.

**Первая глава «Общие положения договора аренды недвижимого имущества в Сирийской Арабской Республике (САР)»** позволяет проследить становление различных концепций понимания недвижимого имущества, рассматривает классификации видов недвижимого имущества, выявляет проблему несправедливых цен в договорах аренды недвижимого имущества в Сирии, включая определение концепта несправедливой цены и необходимость выработки гражданско-правового механизма определения размера арендной платы, осуществляет анализ эволюции договора аренды недвижимого имущества в Сирии с учетом исторических изменений и правовых реформ, включает четыре параграфа.

*В первом параграфе первой главы «Понятие недвижимого имущества в праве САР»* автором раскрывается понятие, виды и отличительные черты недвижимого имущества в Сирии. Автором выявлены различные подходы к определению понятия недвижимого имущества, критерии его разграничения от движимого имущества, классификация и правовой режим отдельных видов недвижимости, а также позиции различных исламских правовых школ по данному вопросу.

Автором доказано, что в основе легального определения недвижимого имущества, закрепленного в законодательстве Сирии, содержится критерий невозможности отделения объекта материального мира от поверхности земли без нанесения последнему повреждений.

Отмечается, что в сирийском законодательстве выделяются такие виды недвижимого имущества, как недвижимость, находящаяся в собственности, «имперская» недвижимость, бесхозная недвижимость и свободная недвижимость, что предопределяет необходимость выявления особенностей и отличий их правового регулирования. Особое внимание уделяется анализу правового режима имперской недвижимости, которая является особенностью сирийской правовой системы.

Автором доказано, что закрепление законодателем категории «выделяемая собственность» в ГК САР, которая представляет собой движимое имущество, признаваемое недвижимым в силу его назначения и связи с объектом недвижимости, является результатом заимствования французского гражданского права. Автор анализирует условия признания имущества «выделяемой собственностью» и правовые последствия такого признания. Рассматриваются особенности гражданско-правового регулирования недвижимого имущества в сравнении с движимым, обращая внимание на порядок совершения сделок и подтверждения права собственности.

*Во втором параграфе первой главы «Теоретико-правовые основы определения справедливой стоимости аренды недвижимости САР»* отмечается, что сирийским законодателем разработано два подхода к определению несправедливого определения стоимости аренды недвижимого имущества.

Автором проводится комплексный анализ сирийского законодательства, исламского права и французской юриспруденции в контексте определения понятия «несправедливость» применительно к договору аренды. Автор обосновывается наличие двух подходов к определению несправедливости цены договора аренды: персональный и объективный, что является препятствием в установлении единообразия судебной практики.

Автором доказано, несмотря на выявление двух видов несправедливой цены: простая несправедливость и эксплуатация, что гражданское законодательство обеспечивает защиту прав лица от простой несправедливости в исключительных случаях, определение же наличия факта эксплуатации четко не регламентировано в Гражданском кодексе Сирии или в иных нормативных правовых актах, поэтому установление данного факта в настоящее время полностью остается на усмотрение суда.

*В третьем параграфе первой главы «Эволюция договора аренды недвижимого имущества в САР»* автором выделены семь основных этапов регулирования арендных отношений, начиная с периода действия норм Маджалла до середины XX века и заканчивая современным периодом. Особое внимание уделяется периоду с 1940-х годов, когда в связи с возникновением жилищного кризиса законодатель начинает активно вмешиваться в регулирование арендных отношений, принимая специализированные законы. Автор делает акцент, что фактически сирийский законодатель в этот период стремился обеспечить защиту более слабой стороны договора аренды недвижимости (арендатора), чтобы обезопасить его от всевозможных рисков жилищного кризиса в стране. Автор доказывает, что основной целью правового регулирования арендных отношений является обеспечение баланса интересов арендодателя и арендатора.

*Четвертый параграф первой главы «Правовое регулирование договора аренды в САР»* посвящен особенностям правового регулирования договора аренды недвижимого имущества в Сирийской Арабской Республике, а также сравнению положений сирийского законодательства с нормами французского и российского права.

Автор обосновывает, что специальными правилами, установленными Гражданским кодексом САР к арендным отношениям, не исчерпывается специальное регулирование правоотношений, возникающих в связи с договором аренды недвижимого имущества, им посвящен целый комплекс

нормативных правовых актов, составляющих специальное законодательство об аренде недвижимого имущества.

Автор отмечает, что несмотря на закрепленный принцип свободы договора, законодательство допускает вмешательство государства в регулирование арендных отношений по широкому спектру вопросов, что нередко приводит к нарушению баланса интересов сторон договора аренды.

Автор доказывает, что широкое судебское усмотрение по вопросам регулирования арендных отношений в части определения размера арендной платы, а также ее пересмотра, не всегда способствует стабильности и предсказуемости арендных отношений.

Автор отмечает, что французское законодательство, в отличие от сирийского и российского, предусматривает более четкие и прозрачные механизмы регулирования размера арендной платы, что способствует снижению количества судебных споров в этой сфере.

**Вторая глава «Особенности договора аренды недвижимого имущества в Сирийской Арабской Республике»** включает три параграфа, посвящена раскрытию теоретических и практических вопросов, связанных с порядком заключения, исполнения, прекращения и продления договора аренды недвижимого имущества в САР.

*В первом параграфе второй главы «Стороны и предмет договора аренды недвижимого имущества в САР»* автором аргументируется, что управление недвижимым имуществом осуществляется тем, кто владеет ее большей частью, и этим лицом не всегда выступает собственник.

Автор выделил восемь видов договора аренды недвижимого имущества в зависимости от волеизъявления собственников этого имущества и их правового статуса: предоставление имущества в аренду при согласии всех собственников; сдача имущества в аренду по решению большинства собственников; заключение договора аренды недвижимого имущества с согласия меньшинства из количества собственников долей; договор аренды заключен с собственником, чье право собственности может быть прекращено

или уже прекращено; договор аренды, заключенный с собственником, чье имущество подлежит принудительному отчуждению; договор аренды заключен с покупателем недвижимого имущества до приобретения права собственности; договор аренды заключен на продаваемое недвижимое имущество с действующим собственником; договор аренды, заключенный с собственником недвижимого имущества, признанным банкротом.

Автором обосновывается, что ключевым аспектом договора аренды является правовой статус арендодателя. В качестве арендодателя может выступать не только собственник имущества, но и иные лица, обладающие соответствующими правами, например, узуфруктарий, субарендатор, управляющий имуществом.

Автором отмечается, что сирийское законодательство, как и французское, не содержит исчерпывающего перечня объектов, которые могут быть предметом договора аренды, важным аспектом является непотребляемость объекта аренды, то есть возможность его многократного использования по целевому назначению.

Автором делается акцент на анализ прав и обязанностей сторон договора аренды, причем особое внимание уделяется обязанностям арендодателя по предоставлению имущества в надлежащем состоянии, обеспечению безопасности и комфорта арендатора, а также обязанностям арендатора по своевременной оплате арендной платы, поддержанию имущества в надлежащем состоянии и использованию его по назначению.

Доказано, что сирийское гражданское законодательство в сфере аренды недвижимого имущества во многом основывается на французской модели гражданско-правового регулирования, за тем исключением, что в сирийской практике учтено применение обычаев при заключении сделок по месту нахождения имущества исходя из особенностей исламского права.

*Второй параграф второй главы «Форма и условия договора аренды недвижимого имущества в САР» посвящен рассмотрению существенных условий договора аренды недвижимого имущества, а также осуществлению*

сравнительного анализа положений законодательства Сирии и Франции в части оснований для признания договора аренды недействительным.

Автором отмечено, что ключевым условием заключения договора аренды недвижимого имущества является достижение согласия сторон по всем положениям договора с целью обеспечения защиты их прав и законных интересов.

Автор подвергает анализу общие положения, касающиеся условий договора аренды недвижимого имущества, таких как информация о сторонах соглашения, описание объекта аренды, цели и сроки аренды, порядок передачи недвижимого имущества, права и обязанности сторон, вопросов ответственности сторон за нарушение условий договора, в том числе при наступлении форс-мажорных обстоятельств, а также порядок разрешения споров, включая досудебный (претензионный) и судебный.

Автором обосновывается необходимость передачи функций по государственной регистрации договоров аренды недвижимого имущества от органов власти административной единицы (регион, край, город, деревня) и муниципалитетов нотариусам по следующим причинам: в полномочия нотариусов входит удостоверение договоров; ими являются высококвалифицированные лица; нотариусы могут обратиться к председателю первой инстанции для защиты интересов сторон в судебном порядке; нотариусы осуществляют свою деятельность во всех городах и регионах САР; нотариус вправе осуществить выезд для удостоверения договора аренды недвижимого имущества, что способствует улучшению юридической «чистоты» сделок, а также служит защите интересов граждан.

Автором подчеркивается, что письменная форма договора аренды недвижимого имущества в Сирии способствует ясности и точности исполнения его условий, а также обеспечивает документальное подтверждение существования и содержания договора аренды, особенно в случае возникновения споров, выступает в качестве доказательства в суде для защиты прав и законных интересов сторон.

*В третьем параграфе второй главы «Порядок заключения, продления и прекращения договора аренды недвижимого имущества в САР»* отмечено, что расторжение договора является более сложной процедурой, особенно в случае досрочного расторжения из-за неисполнения одной из сторон условий договора.

Выявляется, что законодатель в соответствии с в п. А ст. 8 Закона № 6 от 2001 г. установил необходимость наступления следующих условий для досрочного расторжения договора аренды по причине неуплаты арендной платы: наличие договора аренды, заключенного в соответствии с положениями закона, является общим условием во всех случаях, когда может быть принято решение о выселении в соответствии с положениями ст. 8 Закона об аренде; требуется, чтобы договор подлежал продлению в установленном законом порядке, а продлению в порядке, предусмотренном законом, подлежат только те договоры аренды, которые были заключены до вступления в силу Закона № 10 от 26.02.2006; оформленное должным образом требование к арендатору об оплате арендной платы; направление почтового требования или нотариально заверенного требования. Но применение на практике всех указанных условий создают дисбаланс в регулировании арендных отношений.

Доказано, что особую роль для установления единообразной практики применения положений законодательства об аренде представляют разъяснения и решения Кассационного Суда Сирийской Арабской Республики (КС САР), в частности, по вопросам расторжения договора аренды в связи с неуплатой арендной платы, злоупотреблением арендатором своими правами, а также в связи со сносом, строительством или реконструкцией арендованного имущества.

Автором обосновывается, что имплицитное возобновление договора аренды по сирийскому законодательству возможно только при наличии ряда условий, а именно: истечение срока действия первоначального договора

аренды, продолжение использования арендатором имущества с ведома арендодателя, а также отсутствие возражений с его стороны.

Автором обосновывается, что французское законодательство в области регулирования арендных отношений легло в основу сирийского законодательства, однако согласно французскому законодательству, вопросы связанные с порядком заключения, продления, расторжения договора аренды недвижимого имущества имеют более детализированный характер, особое внимание при этом уделяется установлению механизмов защиты прав и интересов.

**В Заключении** подводятся краткие итоги исследования и излагаются основные теоретические выводы по всему кругу проблем, которые в своей совокупности являются важным этапом формирования концепции гражданского законодательства об аренде недвижимого имущества в Сирийской Арабской Республике. Автор приходит к выводу, что заимствование положений французского гражданского законодательства об аренде может способствовать совершенствованию сирийского законодательства. Автором аргументировано внесение ряда изменений в гражданское законодательство Сирийской Арабской Республики, регулирующее исследуемые общественные отношения.

Результаты исследования нашли отражение в 9 научных публикациях, 4 из которых опубликованы в рецензируемых изданиях из числа рекомендованных Перечнем ВАК РФ/ Перечнем РУДН/МБЦ, 2 из которых – в изданиях из перечня ВАК РФ с импакт-фактором выше 0,1 / Перечня ВАК РФ (К-1, К-2) / МБЦ, 5 – в иных изданиях.

По теме диссертационного исследования опубликованы следующие работы:

1. **Омран М.А.** Срок договора аренды фермы в Сирии: актуальные проблемы // Евразийский юридический журнал. № 7 (146) 2020. С. 78-81.
2. **Омран М.А.** Выселение арендатора по гражданскому законодательству Сирийской Арабской Республики // Евразийский юридический журнал. № 8 (159) 2021. С. 68-70.
3. **Омран М.А.** Основания для расторжения договора аренды недвижимого имущества в Сирийской Арабской Республики // Евразийский юридический журнал. № 2 (165) 2022. С. 50-52.
4. **Омран М.А., Русакова Е.П.** Нотариальное удостоверение договора аренды в Сирии // Нотариус. 2024. № 2. С. 57-60. DOI 10.18572/1813-1204-2024-2-57-60.
5. **Omran M A.** The Reality Of The Real Estate Lease Agreement In The Syrian Arab Republic // Laplage em Revista (International), vol.7, 2021. Extra D. Pp. 298-302.
6. **Aghyad O.** О договоре аренды недвижимости в Сирийской Арабской Республике // Сравнительно-правовые аспекты правоотношений гражданского оборота в современном мире: Сборник статей Международного научного юридического форума памяти профессора В. К. Пучинского, Москва, 16 октября 2020 года. – Москва: Российский университет дружбы народов, 2020. С. 37- 42.
7. **Омран Мохамад Агяд.** Договор аренды и инвестиционное соглашение в сирийской арабской республики (проблема определения юридической природы) // Сравнительно-правовые аспекты правоотношений

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

8. **Омран М.А.** Проблема определения размера арендной платы в законодательстве сирийской арабской республики // V международной научно-практической конференции «современные проблемы и перспективы развития частноправового и публично-правового регулирования». РИЦ БашГУ, 2022. С. 213-216.

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

**Омран Мохамад Агяд**

**(Сирийская Арабская Республика)**

**ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В СИРИЙСКОЙ  
АРАБСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ**

Диссертационное исследование представляет собой комплексный научный анализ договора аренды недвижимого имущества в САР. В диссертации раскрывается сущность и содержание концептуальных подходов к определению недвижимого имущества, закрепленных в сирийской юридической доктрине. На основе проведенного анализа выявлены особенности эволюции гражданско-правового регулирования арендных отношений в Сирии; исследована юридическая конструкция договора аренды недвижимого имущества.

По результатам проведенного исследования были сформулированы новые идеи, концептуальные подходы к пониманию ряда гражданско-правовых явлений, предложения по совершенствованию гражданского законодательства Сирии в сфере арендных отношений.

**Mohamad Aghyad Omran**

**(Syrian Arab Republic)**

**REAL ESTATE LEASE AGREEMENT IN THE SYRIAN ARAB  
REPUBLIC**

The dissertation research is a comprehensive scientific analysis of the contract of lease of immovable property in the SAR. The dissertation deals with the essence and content of conceptual approaches to the definition of immovable property enshrined in the Syrian legal doctrine. On the basis of the conducted analysis, the peculiarities of the evolution of civil law regulation of lease relations in Syria have been determined; the legal construction of the contract of lease of immovable property has been studied.

Based on the results of the research, new ideas, conceptual approaches to understanding a number of civil-law phenomena, and proposals to improve the Syrian civil legislation in the field of lease relations have been formulated.