

ОТЗЫВ

**на автореферат диссертации Омран Мохамад Агяд
на тему «Договор аренды недвижимого имущества в Сирийской
Арабской Республике», представленной в диссертационный совет ПДС
0900.009 при ФГАОУ ВО «Российский университет дружбы народов
имени Патриса Лумумбы» на соискание ученой степени кандидата
юридических наук по специальности 5.1.3. Частно-правовые
(цивилистические) науки**

Диссертант Омран Мохамад Агяд обратился к актуальной теме современного гражданского права, а именно к исследованию договора аренды недвижимого имущества в Сирийской Арабской Республике. Актуальность тематики диссертационного исследования сомнений не вызывает, что предопределено рядом факторов, охватывающих социальную, политическую, экономическую, научную и практическую сферы. В науке гражданского права Сирии еще не проводился комплексный анализ положений договора аренды недвижимого имущества.

Судя по автореферату диссертации, автор правильно определил цель, задачи, объект и предмет исследования, а также избрал адекватную научную методологию, позволившую полностью раскрыть проблематику работы. Структура работы логична и внутренне взаимосвязана.

Научная новизна диссертации Омран Мохамад Агяд, выраженная в положениях, выносимых на защиту, в достаточной степени аргументирована. Большое теоретико-прикладное значение имеет классификация недвижимого имущества, которая предопределяет необходимость выявления особенностей и отличий их правового регулирования (стр.17).

Заслуживает интерес вывод автора, 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.

Автором выявлены новые закономерности, важные с позиции сирийского законодательства, исламского права и французской юриспруденции в контексте определения понятия «несправедливость» применительно к договору аренды (стр.17, стр.18); закрепления четких и прозрачных механизмов регулирования размера арендной платы (стр.19); оснований для признания договора аренды недействительным (стр.21); а также механизмов защиты прав и законных интересов сторон договора (стр.23).

Работа диссертанта содержит еще целый ряд ценных научных мыслей и положений. Выводы работы достоверны, что следует из приведенных автором статистических сведений из правоприменительной практики.

Вместе с тем отдельные положения требуют уточнения и вызывают дополнительные вопросы.

В положении 2, выносимым на защиту, автор указывает, 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. В то же время, представляется, что автору следовало бы более подробно рассмотреть правовые механизмы, посредством которых суды в Сирии определяют наличие или отсутствие несправедливости цены договора аренды. Так, необходимо было бы проанализировать критерии, применяемые судами при оценке справедливости арендной платы, а также выявить, каким образом суды обеспечивают баланс интересов сторон при разрешении соответствующих споров.

Несмотря на высказанные замечания, следует отметить, что диссертационное исследование Омран Мохамад Агяд имеет высокий теоретический уровень и практическое значение, содержит существенный вклад в развитие цивилистической науки, представляет собой оригинальное авторское произведение.

Автореферат диссертации Омран Мохамад Агяд позволяет сделать вывод, что диссертационное исследование является законченной квалификационной работой, удовлетворяющей требованиям, предъявляемым к диссертациям на соискание ученой степени кандидата юридических наук согласно п. 2.2 раздела II (кандидатская) Положения о присуждении ученых степеней в федеральном государственном автономном образовательном учреждении высшего образования «Российский университет дружбы народов имени Патриса Лумумбы», утвержденного ученым советом РУДН, протокол № УС-1 от 22.01.2024 г., а её автор – Омран Мохамад Агяд заслуживает присуждения ученой степени кандидата юридических наук по специальности 5.1.3. Частно-правовые (цивилистические) науки.

08 октября 2024 года

кандидат юридических наук, доцент, доцент кафедры гражданского права
Белорусского государственного университета
(12.00.03 – гражданское право, предпринимательское право, Семейное право,
международное частное право)
220030, Республика Беларусь, Минск, пр. Независимости, 4
тел. 209 55 74
e-mail: civillaw@bsu.by
Третьякова Ирина Петровна



[Handwritten signature]

ПОДПИСЬ _____ УДОСТОВЕРЯЮ
Начальник управления
организационной работы и
документационного обеспечения
_____ №.б. Черкасская
_____ 10 _____ 20 24

В диссертационный совет ПДС 0900.009 при ФГАОУ ВО «Российский университет дружбы народов имени Патриса Лумумбы»

ОТЗЫВ

**на автореферат диссертации Омран Мохамад Агяд
на тему «Договор аренды недвижимого имущества в Сирийской
Арабской Республике», представленной в диссертационный совет ПДС
0900.009 при ФГАОУ ВО «Российский университет дружбы народов
имени Патриса Лумумбы» на соискание ученой степени кандидата
юридических наук по специальности 5.1.3. Частно-правовые
(цивилистические) науки**

Диссертационное исследование Омран Мохамад Агяд посвящено научному анализу условий договора аренды недвижимого имущества в Сирийской Арабской Республике. Актуальность избранной диссертантом темы не вызывает сомнений, так как вопросы заключения, продления и прекращения условий договора аренды недвижимого имущества имеют приоритетное значение для населения страны. Обращение к законодательству Франции исторически обусловлено значительным влиянием на правовую систему Сирии. В эффективном правовом регулировании арендных отношений заинтересовано государство как гаранту обеспечения стабильности и предсказуемости в обществе.

Полученные по итогам исследования результаты, отраженные в автореферате, представляют как научный, так и практический интерес. Представленные в автореферате положения и выводы могут быть использованы в правотворческой деятельности при определении дальнейшего вектора развития нормативного регулирования договора аренды.

Из содержания автореферата следует, что диссертация демонстрирует глубокое погружение в поставленную научную проблему, охватывая все ее ключевые аспекты. Единство исследования подтверждается последовательной структурой, четко выстроенным планом и непротиворечивой методологической основой. Логика исследования органично связана с поставленной целью и задачами, что обеспечивает целостность работы.

Говоря о научной новизне исследования, хотелось бы обратить внимание на то, автор выделил семь этапов эволюции договора аренды недвижимого имущества (стр.17), выявил особенности правового статуса такого вида недвижимого имущества, как "имперская недвижимость",

сохранившегося со времен Османской Империи (стр.18). Обладание таким имуществом ограничено правами владения и пользования, что создает уникальные правовые условия для его аренды. Понимание этих особенностей важно для правильного применения законодательства и защиты прав участников арендных отношений. Автор определил, что действующее законодательство Сирии направлено на защиту прав и законных интересов арендатора как более слабой стороны гражданско-правового соглашения (стр.18). Однако это не всегда соответствует действительным потребностям сторон арендных отношений. Необходима корректировка законодательства для более сбалансированного учета интересов всех участников арендных отношений. Важно учитывать, что чрезмерная защита одной стороны может привести к ущемлению интересов другой, что в итоге негативно скажется на стабильности арендного рынка.

Эмпирическую базу исследования сформировали материалы судебной правоприменительной практики судов Сирии, что позволяет говорить о достаточном уровне обоснованности и достоверности положений и выводов, содержащихся в автореферате.

Представляет практический интерес проведенный соискателем анализ процесса регистрации договоров аренды недвижимого имущества, обратив внимание на необходимость передачи полномочий по регистрации договоров аренды недвижимого имущества нотариусам в Сирии, что будет способствовать повышению уровня защиты прав и законных интересов участников арендных правоотношений (стр.21). Представляется, что нотариальная регистрация договоров аренды обеспечит более высокий уровень юридической безопасности и уменьшит количество споров между сторонами.

Структура автореферата представляется логически обоснованной. Автореферат состоит из основных необходимых разделов и отвечает требованиям, которые предъявляются к подобным работам.

В автореферате диссертационного исследования соискателем успешно изложены основные идеи и выводы диссертации, отражен вклад автора в проведенное исследование, определены теоретическая и практическая значимости приведенных результатов исследования.

Автореферат диссертации Омран Мохамад Агяд позволяет сделать вывод, что диссертационное исследование является законченной квалификационной работой, удовлетворяющей требованиям, предъявляемым к диссертациям на соискание ученой степени кандидата юридических наук согласно п. 2.2 раздела II (кандидатская) Положения о присуждении ученых степеней в федеральном государственном автономном образовательном

учреждении высшего образования «Российский университет дружбы народов имени Патриса Лумумбы», утвержденного ученым советом РУДН протокол № УС-1 от 22.01.2024 г., а её автор – Омран Мохамад Агяд заслуживает присуждения ученой степени кандидата юридических наук по специальности 5.1.3. Частно-правовые (цивилистические) науки.

11 октября 2024 года

кандидат юридических наук
(12.00.03 – гражданское право, предпринимательское право, семейное право, международное частное право)

Главный юрисконсульт Управления по правовой работе Департамента права и проблемных активов ООО «Сбербанк Факторинг»

125284, г. Москва, Ленинградский пр-т, 31А, стр. 1
тел. +7 (903) 227-38-69
e-mail: at82@mail.ru



Тельнов Алексей Владимирович

ОТЗЫВ

**на автореферат диссертации Омран Мохамад Агяд
на тему «Договор аренды недвижимого имущества в Сирийской
Арабской Республике»,
представленной к защите на соискание ученой степени кандидата
юридических наук по научной специальности
5.1.3. Частно-правовые (цивилистические) науки**

Актуальность темы диссертационной работы Омран Мохамад Агяд не вызывает сомнений. Автор справедливо отмечает, что исследование гражданско-правового регулирования договора аренды недвижимого имущества в Сирийской Арабской Республике имеет большое значение в условиях постконфликтного восстановления страны и активных правовых реформ, направленных на модернизацию и адаптацию законодательства к новым реалиям. Кроме того, изучение опыта Сирии в этой области позволит расширить существующие знания о регулировании арендных отношений в зарубежных странах, особенно в странах арабского мира, что представляет интерес для науки гражданского права.

Представленное на рецензирование исследование несомненно имеет теоретическую и практическую значимость. В первую очередь, оно обогащает цивилистическую науку новыми знаниями о договоре аренды недвижимого имущества в Сирии. Во-вторых, полученные теоретические выводы могут быть использованы для дальнейших исследований в данной области.

Обращают на себя внимание и заслуживают одобрения сформулированные выводы по совершенствованию правовых норм, регулирующих общественные отношения возникающие из договора аренды недвижимого имущества, а также механизмов защиты прав сторон договора.

Как следует из автореферата, структура диссертационного труда логична, отвечает поставленным целям и задачам. Содержание автореферата диссертации дает основание утверждать, что заявленная цель работы – проведение комплексного анализа правового регулирования договора аренды недвижимого имущества в Сирийской Арабской Республике, достигнута.

Текст автореферата отличается глубоким содержанием, высоким уровнем и оригинальностью изложения. Автором проделан большой объём плодотворной работы, определены 8 (восемь) аргументированных положений, которые выносятся на защиту.

Автором осуществлен ретроспективный анализ становления и развития гражданско-правового регулирования арендных отношений (С. 18); проанализировано сирийское законодательство, исламское право и французская юриспруденция в контексте определения понятия «несправедливость» применительно к договору аренды (С. 17); выделено восемь видов договора аренды недвижимого имущества в зависимости от волеизъявления собственников этого имущества и их правового статуса: (С. 19), проведен сравнительно-правовой анализ норм сирийского французского гражданского законодательства, исламского права в сфере аренды недвижимого имущества результатом которого стал вывод о том, что сирийское законодательство 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 (С. 20); исследована процедура регистрации договоров аренды недвижимого имущества (С. 21); проанализирована процедура досрочного расторжения договора аренды по причине неуплаты арендной платы (С. 22), что в совокупности позволяет заключить, что сформулированная цель исследования достигнута, а поставленные задачи выполнены в полном объеме.

В качестве замечаний и пожеланий можно отметить следующее:

1. Автором диссертационного исследования недостаточно полно раскрыто влияние исламского права на формирование гражданско-правового регулирования договора аренды недвижимого имущества в Сирийской Арабской Республике. Какие конкретные положения исламского права, по мнению автора, оказали наиболее существенное влияние на современное гражданско-правовое регулирование договора аренды недвижимости в Сирии?

2. Вызывает определенные сомнения обоснованность предложения автора о передаче функций по регистрации договоров аренды недвижимого имущества нотариусам. Представляется, что данная мера может повлечь за собой дополнительные финансовые издержки для сторон арендных отношений, что в условиях социально-экономического кризиса в Сирии может негативно сказаться на доступности арендного жилья. Каким образом, по мнению автора, можно обеспечить эффективность регистрации договоров аренды без чрезмерной финансовой нагрузки на участников данных правоотношений?

Несмотря на высказанные замечания, следует отметить, что диссертационное исследование Омран Мохамад Агяд имеет высокий теоретический уровень и практическое значение, содержит существенный вклад в развитие цивилистической науки, представляет собой оригинальное авторское произведение.

Автореферат диссертации Омран Мохамад Агяд позволяет сделать вывод, что диссертационное исследование является законченной квалификационной работой, удовлетворяющей требованиям, предъявляемым к диссертациям на соискание ученой степени кандидата юридических наук согласно п. 2.2 раздела II Положения о присуждении ученых степеней в федеральном государственном автономном образовательном учреждении высшего образования «Российский университет дружбы народов имени Патриса Лумумбы», утвержденного ученым советом РУДН протокол № УС-1 от 22.01.2024 г., а её автор – Омран Мохамад Агяд заслуживает присуждения ученой степени кандидата юридических наук по научной специальности 5.1.3. Частно-правовые (цивилистические) науки.

Заведующая кафедрой предпринимательского права
юридического факультета Института экономики, управления и права
Федерального государственного автономного образовательного учреждения
высшего образования «Российский государственный гуманитарный
университет»,
кандидат юридических наук, доцент
научная специальность 12.00.03
«Гражданское право; предпринимательское право;
семейное право; международное частное право»

Белова Т.В.

адрес: 125047, ЦФО, Москва, Миусская площадь, д.6
тел. 8 (495) 250-64-01
email: tanik1796@rambler.ru

